



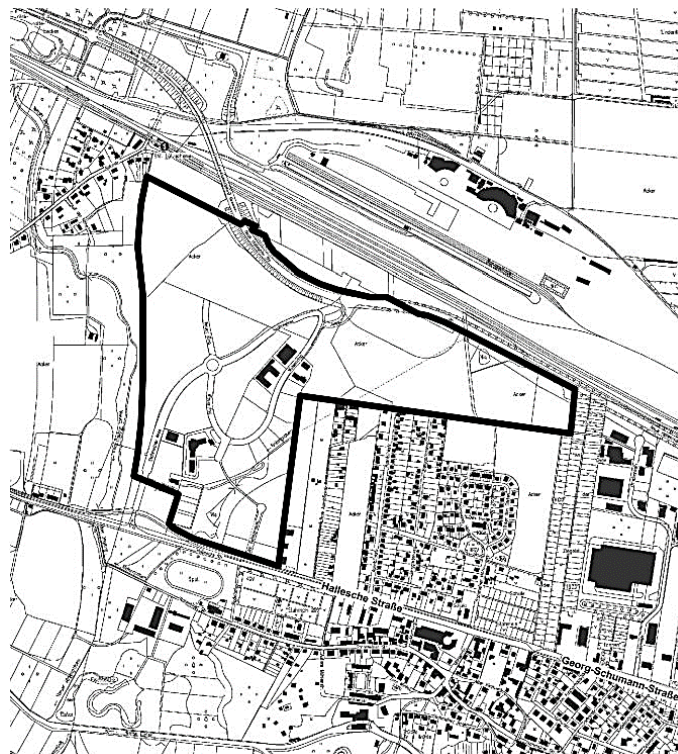
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: Grunwald & Grunwald
Architektur & Städtebau
Richard-Lehmann-Straße 55
04275 Leipzig

19.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahrensdurchführung	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
5.1	Topografie	8
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	9
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.5	Soziale Infrastruktur	9
5.6	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur	10
5.7	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen	10
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	12
6.1.1	Ziele der Raumordnung	12
6.1.2	Flächennutzungsplan	13
6.1.3	Landschaftsplan	15
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	15
6.2	Sonstige Planungen	15
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren	16
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen	16
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	17
7.	Umweltbericht	18
7.1	Einleitung	18
7.1.1	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	18
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	19
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	19
7.1.2.2	Landschaftsplan	19
7.1.2.3	Grünordnungsplan	20
7.1.2.4	Eingriffsregelung	20
7.1.2.5	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	22
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	23
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	24
7.2.1	Boden / Altlasten	25
7.2.1.1	Bestandsaufnahme	25
7.2.1.2	Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	27
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
7.2.2	Wasser	29

7.2.2.1 Bestandsaufnahme.....	29
7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	31
7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	33
7.2.3 Klima / Luft	34
7.2.3.1 Bestandsaufnahme.....	34
7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	35
7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
7.2.4 Luft	37
7.2.4.1 Bestandsaufnahme.....	37
7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	38
7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	39
7.2.5 Pflanzen	39
7.2.5.1 Bestandsaufnahme.....	39
7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	41
7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	42
7.2.6 Tiere	43
7.2.6.1 Bestandsaufnahme.....	43
7.2.6.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	46
7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	48
7.2.7 Biologische Vielfalt	50
7.2.7.1 Bestandsaufnahme.....	50
7.2.7.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	51
7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	52
7.2.8 Landschaft.....	52
7.2.8.1 Bestandsaufnahme.....	52
7.2.8.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	54
7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	55
7.2.9 Menschen – Erholungspotenzial	56
7.2.9.1 Bestandsaufnahme.....	56
7.2.9.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	57
7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	58
7.2.10 Menschen – Verkehrslärm	59
7.2.10.1 Bestandsaufnahme	59
7.2.10.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	60
7.2.10.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	61
7.2.11 Menschen – Gewerbelärm.....	62
7.2.11.1 Bestandsaufnahme	62
7.2.11.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	63

7.2.11.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	64
7.2.12	Kultur und sonstige Sachgüter.....	65
7.2.12.1	Bestandsaufnahme	65
7.2.12.2	Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung	66
7.2.12.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	66
7.2.13	Wechselwirkungen	67
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	68
7.5	Zusammenfassung	69
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	71
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	71
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	73
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	74
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	75
8.5	Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf im Jahr 2015	82
8.6	Durchführung erneuter Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf im Jahr 2019.....	83
9.	Städtebauliches Konzept.....	84
9.1	Gliederung des Gebietes, Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	85
9.2	Erschließungskonzept	87
9.3	Grünordnerisches Konzept	90
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	91
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	91
11.	Gliederung des Plangebietes.....	92
12.	Art und Maß der baulichen Nutzung	92
12.1	Art der baulichen Nutzung	92
12.1.1	Mischgebiete	92
12.1.2	Gewerbegebiete	95
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	97
12.2.1	Grundflächenzahl	97
12.2.2	Höhe baulicher Anlagen	98
12.2.3	Bezugshöhe	98
13.	Abweichende Bauweise, Baugrenzen.....	99
14.	Nebenanlagen	99
15.	Verkehrsanlagen	100
15.1	Straßenverkehrsflächen.....	100
15.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	100
16.	Flächen für Versorgungsanlagen.....	100
17.	Flächen für Wald	101
18.	Versickerung des Niederschlagswassers.....	101
19.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	102
20.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	102
21.	Grünordnerische Festsetzungen.....	104
21.1	Begrünung der Straßenräume	104
21.2	Begrünung der privaten Grundstücksflächen	105

21.3	Gehölzanpflanzungen.....	106
21.4	Landschaftsbildwirksame Gehölzanpflanzungen	106
21.5	Begrünung der Stellplätze	107
21.6	Dachbegrünung / solarenergetische Nutzung	107
21.7	Fassadenbegrünung.....	107
21.8	Regenwasserrückhaltebecken südlich der Baugebiete GE 10 und GE 11	108
21.9	Begrünung der privaten Regenwasserrückhaltebecken	108
21.10	Begrünung der privaten Entwässerungsgräben	109
21.11	Befestigung von Stellplätzen.....	109
21.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	109
21.12.1	Maßnahmeflächen – Grünland, M 1	109
21.12.2	Maßnahmeflächen – Bahngraben, M 2.....	110
21.12.3	Maßnahmeflächen – Landschaftswälle.....	111
21.12.4	Maßnahmeflächen – Gehölzanpflanzungen G 1, heimische Arten	112
21.12.5	Maßnahmeflächen – Landschaftsbildwirksame Gehölzpflanzung	112
21.12.6	Maßnahmeflächen – Wald mit Waldrand, zum Teil mit dornigen Sträuchern	113
21.12.7	Planexterne Ausgleichsmaßnahme – Baumwiese	114
22.	Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen.....	115
22.1	Außenbeleuchtung	115
23.	Sonstige Planzeichen	115
24.	Örtliche Bauvorschriften	116
24.1	Dachneigungen	116
24.2	Werbeanlagen	116
24.3	Fassaden.....	116

Anhang I: Hinweise

II: Pflanzempfehlungen

III: Städtebauliche Kalkulation>

IV: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Lützschena-Stahmeln.

Es wird umgrenzt von den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und der Bundesstraße 6 (B 6) im Norden, der Kleingartenanlage „An der Ziegelei“ im Osten, der Halleschen Straße im Süden sowie dem Verlauf des Jägergrabens im Westen.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 54 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Im Jahr 1993 wurde von der ehemals selbstständigen Gemeinde Stahmeln der Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 2 (jetzige Nummerierung nach Eingemeindung VE-Plan Nr. E-77) „Wohn- und Gewerbepark Stahmeln“ aufgestellt und am 08.06.1993 in Kraft gesetzt.

Innerhalb der letzten 20 Jahre wurden die Planinhalte des VE-Plan Nr. E-77 nur teilweise umgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden weitestgehend hergestellt. Insgesamt konnten in dem voll erschlossenen Baugebiet jedoch nur wenige gewerbliche Ansiedlungen realisiert werden. Im nordöstlichen Bereich des Areals wurden drei Mehrfamilienwohnhäuser errichtet.

Am 01.01.1999 hat sich Lützschena-Stahmeln im Zuge der Gemeindegebietsreform der Stadt Leipzig angeschlossen. Bereits zu diesem Zeitpunkt hatte sich die Ausgangslage für eine weitere Umsetzung der Planinhalte geändert.

- Die privaten Eigentümer des Areals verfolgten unterschiedliche Ziele. Eine Insolvenz des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsträgers und die dadurch entstandenen heterogenen Eigentumsverhältnisse haben eine kontinuierliche Entwicklung verhindert.
- Durch die Verlagerung der B 6 von der Halleschen Straße nach Norden wurde in den Geltungsbereich des VE-Planes Nr. E-77 eingegriffen und die Umsetzung der Planungsinhalte in Teilbereichen nicht mehr möglich.
- Darüber hinaus hatte die Gemeinde Lützschena-Stahmeln bereits zu dem damaligen Zeitpunkt den Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung auf andere Standorte verlegt.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Inhalte der Planung in der vorliegenden Form nicht mehr erfolgt. Dies betrifft insbesondere die festgesetzten Mischgebiete, welche aus heutiger Sicht zu einem unbefriedigenden Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen führen. Auch für Gewerbetreibende mit großem Flächenbedarf erfüllt das Gebiet nicht mehr heutige Anforderungen.

Da das Areal eine gute gewerbliche Eignung aufweist, die Erschließung weitgehend hergestellt ist und einzelne Ansiedlungen vorhanden sind, ist eine ersatzlose Aufhebung des Planungsrechtes weder sinnvoll, noch rechtlich möglich.

Darüber hinaus hat in den letzten Jahren die Mobilisierung von gewerblichen Bauflächen große Bedeutung erlangt, weil sich die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Nordraum der Stadt Leipzig spürbar reduziert hat. Diese decken sich auch mit den aktuellen Entwicklungsvorstellungen des neuen Grundstückseigentümers.

Vor dem Hintergrund dieser Aspekte besteht das Erfordernis, das sich aus dem VE-Plan Nr. E-77 ergebende Planungsrecht weiterzuentwickeln und an die aktuellen Rahmenbedingungen, städtebaulichen Zielsetzungen und Erfordernisse anzupassen.

Im Interesse der Rechtssicherheit besteht das Erfordernis, dazu den VE-Plan Nr. E-77 durch den hier vorliegenden neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Der VE-Plan Nr. E-77 wird nach der In-Kraft-Setzung des B-Plans Nr. 354 aufgehoben.

Aus diesem Grund hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 16.12.2009 einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 354 „Logistikpark Stahmeln“ gefasst und eine städtebauliche Rahmenplanung initiiert, die die Grundzüge einer zukünftigen Entwicklung darstellt. Diese Planung hat ergeben, dass neben Gewerbe- und Logistiknutzungen eine Vielzahl von kleingewerblichen Nutzungen wünschenswert sind. Aus diesem Grund wurden die Planinhalte weiterentwickelt und die Bezeichnung des B-Plans angepasst. Die gegenüber dem VE-Plan Nr. E-77 veränderte Planbezeichnung B-Plan Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“ spiegelt die zukünftige Hauptnutzung wieder.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan das mit dem VE-Plan Nr. E-77 bereits bestehende Planungsrecht fortzuschreiben. Dazu soll es entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen, städtebaulichen Zielsetzungen und Erfordernissen weiterentwickelt und angepasst werden.

Im Einzelnen sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

1. Herstellen von Planungssicherheit für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes
2. Mobilisierung der bisher weitgehend brachliegenden gewerblichen Bauflächen für die Ansiedelung von Unternehmen, für den Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen sowie für die Unterstützung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig,
3. Anpassung der Planungsinhalte an die stadtentwicklungspolitische und immobilienwirtschaftliche Situation sowie an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen des neuen Grundstückseigentümers,
4. zukünftige Konzentration auf überwiegend gewerblich nutzbare Flächen,
5. Nutzung des infrastrukturell gut ausgestatteten Areals für weitere Gewerbebetriebe,
6. Ausschluss der Zulässigkeit von wesentlichen Nutzungen des ausschließlichen Warenumschlages (z.B. Verteilzentren für den Einzelhandel)
7. Rücknahme von Baurecht im südwestlichen und südöstlichen Bereich zugunsten der Landschaftsgestaltung und der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort,
8. Entflechtung des städtebaulich unbefriedigenden Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzungen, keine zusätzlichen Flächen für Wohnnutzung
9. verträgliche Integration vorhandener Baustrukturen und Nutzungen, insbesondere die bestehende Wohnbebauung,
10. weitreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, landschaftliche Gliederung und Gestaltung,
11. Klärung der in der alten Planung offen gebliebenen Lärm- und Schallschutzproblematik,
12. nachhaltige Sicherung der Ableitung des Regenwassers durch partielle Freilegung des Bahngrabens, durch dezentrale Regenwasserrückhaltebecken sowie die Ertüchtigung des bestehenden Beckens im Süden des Plangebietes,
13. landschaftliche Gestaltung des Bahngrabens nördlich der Äußeren Auenblickstraße,

14. Vernetzung des Plangebietes mit den angrenzenden Gebieten durch ein Rad- und Gehwegesystem,
15. Ausschluss von freistehenden Photovoltaikanlagen.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV-123/09, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 1/2010 vom 09.01.2010	16.12.2009
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2013 vom 24.08.2013	27.08. bis 10.09.2013
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	04.07.2013
öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2014 vom 19.07.2014	19.08 bis 18.09.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	06.08.2014
Erneute Beteiligung (Betroffenenbeteiligung) zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	23.01.2015
Erneute Beteiligung (Betroffenenbeteiligung) zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	03.09.2019

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund von Ergänzungen des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Ergänzt wurden:

- a) Ergänzung der Textlichen Festsetzung TF 1.7.1 um den Satz „In der nordwestlichen M 1-Fläche darf der Anteil gehölzbestandener Flächen 20% einnehmen.“ Durch diese Änderungen wird eine dichtere Bepflanzung an der Nordwestflanke des B-Plangebietes ermöglicht, um eine bessere optische Abschirmung zu der Wohnbebauung an der Bahnstraße zu schaffen (Näheres siehe Kap. 8.5 sowie 21.12.1 dieser Begründung).
- b) Ergänzung der Textlichen Festsetzung TF 1.7.3 um den Satz „Zudem ist die Anpflanzung von Gehölzgruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, zulässig, die maximal 40% der Fläche 3.1 einnehmen.“ Durch diese Änderungen wird eine dichtere Bepflanzung an der Nordwestflanke des B-Plangebietes ermöglicht, um eine bessere optische Abschirmung zu der Wohnbebauung an der Bahnstraße zu schaffen (Näheres siehe Kap. 8.5 sowie 21.12.3 dieser Begründung).
- c) Ergänzung im Anhang 1: Hinweise, Punkt 2. Anforderungen an Bepflanzungen im Bereich von Leitungen aufgrund von aktualisierten Informationen zum Leitungsbestand der KWL. Besondere Anforderungen bei der Bepflanzung sind nicht nur im Bereich der Hochspan-

nungsfreileitung, der Ferngasleitung und der Fläche zur Umverlegung des Wischkegrabens, sondern auch bei den zurück gebauten Verkehrsflächen der Straße Am Bahngraben und des Knotens Stahmeln Allee/Wiesenring zu beachten (Näheres siehe Anhang 1: Hinweise).

Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzungen nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt wurde (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

- **Durchführung zweiter erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund einer weiteren Änderung des Planentwurfes nach den erneuten Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Gestrichen wurde:

- d) Textliche Festsetzung TF 1.1.4 Abs. 3:

„Abweichend von Absatz 1 ist der „Leipziger Laden“ zulässig. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

- a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugs- und Nahbereich dient und
- b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.“

Das Entfallen der textlichen Festsetzung ist begründet durch die nach der Auslegung des Planentwurfes erfolgte Rechtsprechung, wonach derartige ortsspezifische Ladenstrukturen in nicht integrierten Lagen nicht regelzulässig sind. Dies ist in diesem Fall zutreffend (Näheres siehe Kap. 8.6 dieser Begründung).

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) beschränkt wurde (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Im Zuge der zweiten erneuten Beteiligung zum Entwurf wurde die Festsetzung zur „Verwendungsbeschränkung“ zugunsten schadstoffarmer Brennstoffe“ aus dem Teil B: Text entfernt. Die Festsetzung ist aufgrund der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Stufe 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV – obsolet geworden und deshalb ersatzlos entfallen. Der durch den Bebauungsplan gesetzte Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird damit nicht geändert. Auch Änderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ergeben sich daraus nicht. Erneuter Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplans bedurfte es folglich nicht.

Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

- **Abschluss des Verfahrens nach dem bis zum 12.05.2017 geltenden BauGB**

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das BauGB in der bis zum 12.05.2017 geltenden Fassung. Die sich dafür aus § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB (in der seit dem 13.05.2017 geltenden Fassung) ergebenden Voraussetzungen sind erfüllt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gut wahrnehmbare Südhanglage aus. Es weist eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 900 m und einen Höhenunterschied von ca. 25 m auf. Der

höchste natürliche Punkt im Nordwesten liegt bei ca. 130 m über NHN. Das Gelände fällt in südöstliche Richtung ab und ist im östlichen Bereich des Plangebietes erkennbar profiliert.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Auf dem Plangebiet selber wurden bisher lediglich einige wenige der voll erschlossenen Baugrundstücke bebaut. So sind an der Stahmelner Allee, am Wiesenring und an der Straße Am Wassergraben fünf Gewerbebauten entstanden, von welchen eines durch den TÜV Sachsen Süd genutzt wird. Drei 4-geschossige Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) befinden sich am Wiesenring.

Im Umfeld des Plangebietes grenzt östlich die Wohnbebauung von Stahmeln und die Kleingartenanlage „An der Ziegelei“ an. Nordwestlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung von Lützschena an. Die Wohnbebauung von Stahmeln und Lützschena ist vorwiegend geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die B 6. Weiter nördlich folgen die Gleise der Deutschen Bahn AG und der Terminal für Kombinierten Ladungsverkehr (KV-Terminal).

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

In Lützschena-Stahmeln waren im ersten Quartal 2019 4.145 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Im Plangebiet selbst sind im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am Wiesenring ca. 24 Wohnungen vorhanden. Weitere Wohnungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet ist in großen Teilen noch nicht bebaut. Neben vereinzelten Ruderalflächen wird der überwiegende Teil der Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Prägend ist die Offenlandstruktur mit vereinzelten Gehölzgruppen.

Im Süden des Plangebietes liegt eine zur Ableitung des anfallenden Regenwassers notwendige Regenwasserrückhalteanlage. Das Regenrückhaltebecken wird gespeist durch den zum Teil verrohrten Bahngraben. Eine weitere Regenwasserrückhalteanlage befindet sich im Nordosten des Plangebietes.

In östlicher Nachbarschaft schließen sich gartenähnliche Strukturen, in Form von privaten Nutzgärten an. Westlich der Plangebietsgrenze verläuft ein Landschaftsbereich, der durch aufgelockerte Gehölzstrukturen gekennzeichnet ist und das Plangebiet in seiner räumlichen Ausdehnung definiert. Innerhalb dieses Grüngürtels liegt der in Nord-Südrichtung verlaufende renaturierte Jägergraben sowie ein dazu parallel geführter Rad- und Fußweg. Der Landschaftsraum entlang des Jägergrabens weist einen hohen Naherholungswert auf.

Südlich der Halleschen Straße grenzen die die weitläufigen Auenbereiche entlang der Elster und Luppe sowie das Naturschutzgebiet Burgaue an das Plangebiet an. Die Auenlandschaft ist gut zu erreichen und stellt für die Anwohner von Stahmeln und Lützschena eine hochwertige und wichtige Naherholungsmöglichkeit dar.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Die nächstgelegene Schuleinrichtung befindet sich mit der Grundschule Stahmeln in etwa 1 km Entfernung. Kindertagesstätten sind sowohl in Lützschena als auch in Stahmeln in ca. 1,4 bzw. 1,2 km Entfernung vorhanden. Sporteinrichtungen bzw. -anlagen sind im Umfeld erreichbar, so z. B. Pferdesport, Rugby, Radsport und Fußball. Als Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf wird in der Ortslage Stahmeln in ca. 700 m Entfernung östlich des Plangebietes derzeit die Eröffnung eines Lebensmittelmarktes vorbereitet.

Sämtliche weitere Einrichtungen können im Stadtgebiet, welches durch die bestehende Verkehrsanbindung gut zu erreichen ist, aufgesucht werden. Dies trifft auch auf weitere soziale Infrastruktureinrichtungen, wie gesellschaftliche, kulturelle, sportliche, medizinische oder kirchliche Einrichtungen, weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art zu.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Flughafen

Der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich in ca. 5 km Entfernung vom Plangebiet und ist über das vorhandene Straßennetz schnell zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die im VE-Plan vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind weitestgehend hergestellt. Die Haupteinschließung des Areals erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufende Stahmelner Allee. Über sie erfolgt im Norden der Anschluss an die vierspurige B 6 und im Süden an die Hallesche Straße, welche das Planungsgebiet mit den Zentren der umliegenden Ortsteile verbindet.

Von der Stahmelner Allee zweigt mit dem Wiesenring eine Erschließungsstraße ab, die für die innere Erschließung des Gebietes genutzt wird. Ergänzt wird das System durch die Straßen Neuer Ring, Am Wassergraben und einer kurzen Stichstraße, die das Grundstück des TÜV Sachsen Süd erschließt. Im Süden des Plangebietes zweigt von der Halleschen Straße die Stichstraße Am Bahngraben ab. Die bis heute unbebaute Stichstraße ist aufgrund einer fehlenden Querungsmöglichkeit der Straßenbahntrasse nicht an das öffentliche Straßennetz eingebunden.

Ruhender Verkehr

Entlang der Stahmelner Allee und der Straße Wiesenring sind beidseitig Längsparkplätze vorhanden. Der übrige ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV gut erschlossen. Südlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Stahmelner Allee. Von hier verkehrt die Straßenbahnlinie Nr. 11 (Schkeuditz – Markkleeberg Ost). Die S-Bahnlinie Leipzig-Halle mit dem S-Bahnhof Lützschena befindet sich nordwestlich des Plangebietes. Allerdings besteht bislang keine direkte, ausgewiesene Wegeverbindung zu diesem Haltepunkt.

Fuß- und Radwege

Radwege sind im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Fußwege begleiten die Stahmelner Allee und den Wiesenring. Vom Wiesenring zweigt ein ausgebauter Fußweg in Richtung Osten ab, der auf die Straße Am Bahngraben trifft. In Verlängerung der Straße Am Wassergraben, verläuft entlang des Bahngrabens ein unbefestigter Service- und Wirtschaftsweg der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL). Aufgrund informeller Nutzung haben sich in den letzten Jahren Trampelpfade gebildet. Diese verlaufen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Äußeren Auenblickstraße sowie vom TÜV aus nach Süden in Richtung der Straßenbahnhaltestelle Stahmelner Allee.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Straßenverkehrsanlagen wurden auch die technischen Infrastruktureinrichtungen realisiert. Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Löschwasser wird über die vorhandenen Systeme sichergestellt. Die Ableitung des Schmutzwassers ist grundsätzlich durch das bestehende Trennsystem gesichert. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Regenwasserleitungen in den vorhandenen Straßen mit Ableitung in die Vorfluter Bahn- und Jägergraben. Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind folgende Ver- und Entsorgungsanlagen bekannt:

Hochspannungsfreileitung

Der Gewerbepark Stahmeln wird mit der 110-KV Bahnstromleitung Leipzig-Wahren – Großkorbetha überspannt. Die Hochspannungsfreileitung verläuft in einem Abstand von ca. 150 m bis 200 m in etwa parallel zur B 6. Sie ist im Eigentum der DB Energie GmbH. Aus Sicherheitsgründen muss zu beiden Seiten der Hochspannungsleitung ein Schutzstreifen von 17,50 m von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Aufgrund dieser Vorgaben ergibt sich ein 35,00 m breiter, nicht bebaubarer und bepflanzbarer Korridor. Neuanpflanzungen von Gehölzen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen müssen außerhalb des Schutzstreifens liegen.

Trinkwassertransportleitung

Westlich der Stahmelter Allee und des Wiesenrings verläuft parallel zur 110 KV Hochspannungsfreileitung die Trasse der Trinkwasserleitung DN 300 GGG, die in Richtung der Äußeren Auenblickstraße weitergeführt wird. Die Leitung ist im Eigentum der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL).

Ferngasleitung

Eine Ferngasleitung DN 300 verläuft im Nordwesten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Ferngasleitung Nr. 26 ist im Eigentum der ONTRAS Gastransport GmbH. Für die Ferngasleitung ist zu Wartungszwecken ein 6,00 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei der Errichtung von Erdwällen/Aufschüttungen parallel zur Ferngasleitung ist zwischen Böschungsfuß der Aufschüttung und der Leitungsachse ein Mindestabstand von 3,0 m (halbe Schutzstreifenbreite) zu gewährleisten. Ein Sicherheitsabstand von Gebäuden zur Ferngasleitung > 10,0 m ist sicherzustellen.

Bahngraben

Der Bahngraben verläuft von dem Regenwasserrückhaltebecken an der B 6 im Norden kommend in südwestliche Richtung, durchquert das Wohngebiet an der Äußeren Auenblickstraße, durchfließt das Regenwasserrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereichs und mündet außerhalb des Plangebietes südlich in den Jägergraben. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung und dient der Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet. Der Bahngraben ist im nördlichen Bereich zurzeit noch verrohrt und erst im südlichen Bereich offengelegt. Auf die umweltrelevanten Belange des Bahngrabens wird in Kap. 7.2.2 Umweltbericht gesondert eingegangen.

Wischkegraben

Der verrohrte Wischkegraben kreuzt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten und mündet in den Jägergraben, der westlich des Plangebietes verläuft. Die Lage des Wischkegrabens ist nur annähernd bekannt. Der Wischkegraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und dient der Regenwasserableitung des KV-Terminals nördlich der B 6.

Auf die umweltrelevanten Belange des Wischkegrabens wird in Kap. 7.2.2 Umweltbericht gesondert eingegangen.

Regenwasserrückhaltebecken

Zwei Regenwasserrückhaltebecken befinden sich im nordöstlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereichs. Das südliche, naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken wird durch den Bahngraben gespeist und dient der Sammlung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Es wurde im Zuge der Gebieterschließung durch den damaligen Erschließungsträger realisiert und an die Stadt Leipzig, Amt für Stadtgrün und Gewässer übertragen. Das nordöstliche Regenrückhaltebecken wurde im Zuge des Neubaus der B 6 realisiert und dient der Ableitung des anfallenden Regenwassers der B 6.

Auf die umweltrelevanten Belange der Regenwasserrückhaltebecken wird in Kap. 7.2.2 Umweltbericht gesondert eingegangen.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“ ist aus folgenden übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013)
verbindlich seit dem 12.07.2013,
- Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit dem 25.07.2008
- Entwurf des in Gesamtfortschreibung befindlichen Regionalplans Leipzig Westsachsen vom 14.12.2017

Der LEP 2013 formuliert in seinen Zielen, dass die zur Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland gehörigen Städte und Oberzentren Leipzig (gemeinsam mit Halle/Sachsen-Anhalt), Dresden, Chemnitz und Zwickau ihre vorhandenen Entwicklungspotenziale nutzen sollen, um sich zu eigenständigen und international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsregionen zu entwickeln und ihre Metropolfunktion zu stärken (Z 1.6.3). Der Bebauungsplan entspricht dieser Zielsetzung. Darüber hinaus entspricht er dem Ziel, das Oberzentrum Leipzig als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiter zu entwickeln (Z 1.3.6).

Insbesondere entspricht er dem Grundsatz des LEP, dass die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbegebiete geschaffen werden und zur Ansiedelung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete beigetragen wird (G 2.3.1.1). Der Grundsatz einer bedarfsgerechten Verfügungsstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung der Gemeinde (G 2.3.1.2) wird ebenfalls beachtet. Der Bebauungsplan spiegelt zudem den Grundsatz wider, dass die Zentralen Orte ihre zentrale Daseinsvorsorge eigenverantwortlich sichern sollen (G 6.1.4).

Entsprechend den Grundsätzen des Regionalplans Westsachsen trägt der Bebauungsplan dazu bei, Standortvoraussetzungen für die Fortsetzung eines innovativen wirtschaftlichen Strukturwandels, für eine nachhaltige diversifizierte Wirtschaftsentwicklung und für ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot zu schaffen (G 2.1.3). Darüber hinaus entspricht er dem Grundsatz, die Stadt Leipzig als bundesweit bedeutenden Gewerbestandort zu stärken (G 2.1.6). Im Regionalplan Westsachsen sind keine der Planung entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung ausgewiesen.

Die besondere Standortqualität des Gewerbeparks Stahmeln wurde aktuell im unter dem Blickwinkel der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung in der Region Leipzig-Halle unter Mitwirkung wichtiger raumordnerischer Akteure erarbeiteten „Konzept zur Qualifizierung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete aus regionaler Sicht“ (2019) noch einmal bestätigt.

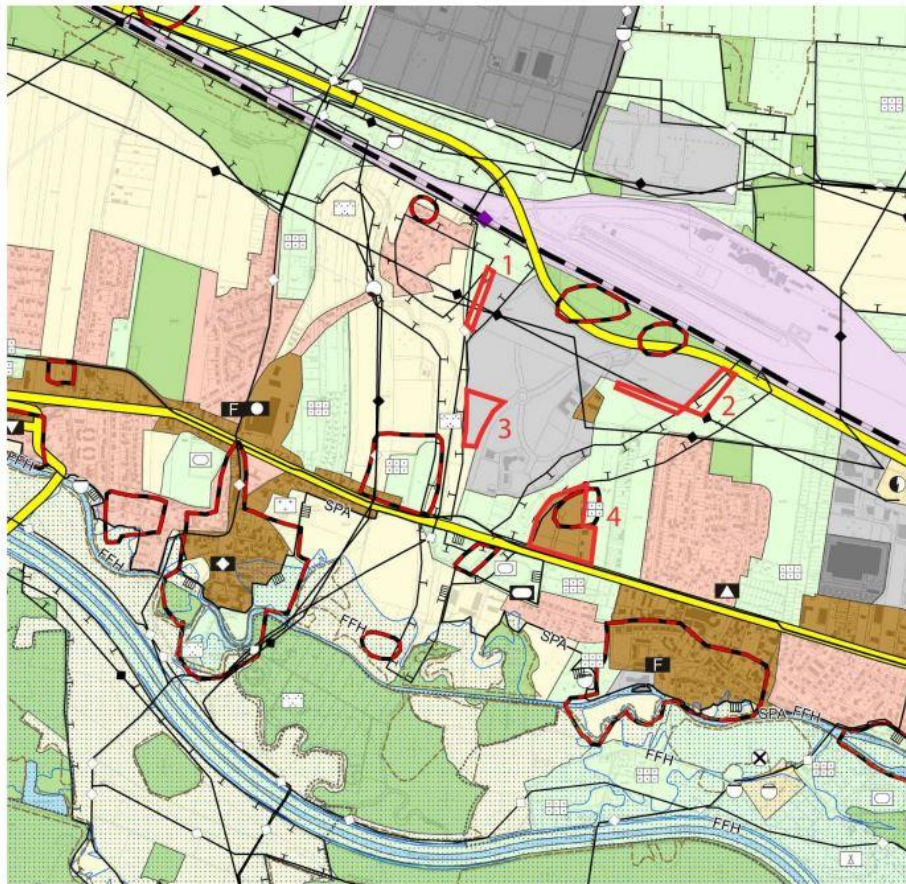
Im Entwurf des in Gesamtfortschreibung befindlichen Regionalplans Leipzig Westsachsen vom 14.12.2017 ist ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, welches in den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragt. Da hierbei Flächen des Bebauungsplans für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betroffen sind, sind hier keine raumordnerischen Konflikte erkennbar.

Insgesamt ist weiterhin von einer Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung auszugehen (siehe Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 10.09.2014).

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend gewerbliche Bauflächen und in untergeordnetem Umfang Grünflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Das geplante Gewerbegebiet wird im Umfeld geprägt von zwei linienhaften Grünzügen die westlich/nordwestlich und süd/südöstlich des Gewerbegebietes verlaufen. Jenseits dieser beiden Grünzüge befinden sich jeweils zwei Wohngebiete, für die durch die beiden Grünzüge ein entsprechender Abstand des Gewerbes zur Wohnnutzung gewährleistet wird. Diese Grünzüge haben darüber hinaus eine wichtige lokalklimatische Entlastungsfunktion. Sie bilden aber auch den Rahmen für die räumliche Ausdehnung des Gewerbegebietes. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung war die räumliche Ausdehnung des Gewerbegebietes im Verhältnis zu den beiden Grünzügen ohne Kenntnis wichtiger Parameter noch nicht exakt bestimmbar. Deshalb stimmt die Darstellung des FNP an vier Stellen nicht vollständig mit den Festsetzungen des B-Planes überein. Im Folgenden wird dargelegt, an welchen Stellen es Abweichungen zwischen den Festsetzungen des B-Planes und dem FNP gibt, warum es zu diesen Abweichungen gekommen ist und weshalb diese keine Auswirkungen auf das stadträumliche Konzept des FNP haben.

Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 19.11.2019)



a) Fläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches

Die Festsetzung der gewerblichen Baufläche reicht in westliche Richtung über die Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP hinaus.

Begründung:

Zwischen dem nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes und der nordwestlich benachbarten Wohnbaufläche (Siedlung an der Bahnstraße) enthält der FNP als Zielstellung einen Grünzug, der die Verlängerung des von Süden kommenden Grünzuges um den Jägergraben darstellt. Dieser stellt einen wesentlichen Puffer mit lokalklimatischer Entlastungsfunktion zwischen dem Gewerbegebiet und der erwähnten nordwestlich benachbarten Wohnbebauung dar. Erst im

Rahmen des B-Plan-Verfahrens konnte jedoch anhand detaillierter Untersuchungen im Ergebnis des Umweltberichtes und der Grünordnungs- und Landschaftsplanung die erforderliche Größe dieses Grünzuges exakt bestimmt werden. Ebenso wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens der aus Lärmschutzgründen einzuhaltende Abstand zur Wohnbebauung bestimmt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen kann eine geringfügige Vergrößerung des Gewerbegebietes und damit im Umkehrschluss eine geringfügige Verkleinerung des Grünzuges an dieser Stelle ohne Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet und die lokalklimatische Situation im Umfeld des Gewerbegebietes als vertretbar angesehen werden.

b) Fläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches

Die Festsetzung der gewerblichen Baufläche reicht in östliche und tw. südliche Richtung über die Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP hinaus.

Begründung:

Zwischen dem südlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Planes und der südöstlich benachbarten Wohnbaufläche enthält der FNP als Zielstellung einen weiteren Grünzug. Dieser stellt ebenfalls einen wesentlichen Puffer mit lokalklimatischer Entlastungsfunktion zwischen dem Gewerbegebiet und der südlich benachbarten Wohnbebauung (Siedlung Äußere Auenblickstraße) dar. Erst im Rahmen des B-Plan-Verfahrens konnte jedoch anhand detaillierter Untersuchungen im Ergebnis des Umweltberichtes und der Grünordnungs- und Landschaftsplanung auch hier die Größe dieses Grünzuges exakt bestimmt werden. Ebenso wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens der aus Lärmschutzgründen einzuhaltende Abstand zur Wohnbebauung bestimmt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen kann eine geringfügige Vergrößerung des Gewerbegebietes, und damit im Umkehrschluss eine geringfügige Verkleinerung des Grünzuges, an dieser Stelle ohne Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet und die lokalklimatische Situation im Umfeld des Gewerbegebietes als vertretbar angesehen werden.

c) Fläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches

Die Festsetzung der gewerblichen Baufläche bleibt hier in südliche Richtung hinter der Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP zurück. Die Fläche ist im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzte gewerbliche Baufläche grenzt ebenfalls an den bereits erwähnten Grünzug beidseits des Jägergrabens unmittelbar an. Der B-Plan ist in der Festsetzung seiner Baufelder an das bereits vorhandene Straßennetz gebunden. Anhand detaillierter Untersuchungen im Rahmen der B-Plan Bearbeitung hat sich ergeben, dass in der Konzeption der Baufelder zwischen dem Grünzug und der vorhandenen Straße an dieser Stelle des B-Planes kein ausreichend dimensioniertes Baufeld gebildet werden kann, um eine wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten. Aus diesem Grund bleibt die gewerbliche Baufläche hinter der Darstellung des FNP zurück.

Eine weitere Abweichung, die nicht im Zusammenhang mit den Grünzügen steht, ergibt sich am südöstlichen Rand.

d) Fläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches

Die Fläche ist im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, während der FNP hier als Ziel die Entwicklung einer gemischten Baufläche zum Ziel hat.

Begründung:

Die Fläche ist derzeit unbebaut. Im vormals gültigen FNP der Gemeinde Lützschena-Stahmeln war hier die Entwicklung einer gemischten Nutzung aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Dieses Ziel wurde auch in die Fortschreibung des FNP übernommen.

Die Fläche bildet zusammen mit dem bereits vorhandenen Wohngebäudecluster am östlichen Rand des Plangebietes einen Standort, der im Teilplan Wohnungsbau aus dem Jahr 2011 bewertet wurde (siehe auch Kapitel 6.2.3). Aufgrund der ungünstigen Standorteigenschaften wurde für diese Fläche die Anpassung des Planungsrechtes als Ziel formuliert (siehe auch Kapitel 6.2.3). Der B-Plan reagiert auf dieses Ziel, in dem die gemischte Baufläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches nicht mehr als gemischte Baufläche festgesetzt wird.

Vor dem Hintergrund der derzeit kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen kann jedoch für die Dauer der Wirksamkeit des FNP nicht ausgeschlossen werden, dass diese Fläche perspektivisch als eine gemischt genutzte Fläche entwickelt werden soll. Deshalb bleibt die Fläche zunächst als gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Sollte dieser Fall eintreten, müsste der B-Plan geändert werden.

Zusammenfassung:

Vor dem Hintergrund der hier dargestellten Gründe erschließt sich, dass das stadträumliche Gesamtkonzept des FNP an dieser Stelle durch die Festsetzungen des B-Planes nicht in Frage gestellt wird. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der B-Plan als aus dem FNP entwickelt gilt. Das Entwicklungsgebot ist somit gewahrt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (beschlossen in der Ratsversammlung am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes dar:

„Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation; Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr“.

Zu den für diesen B-Plan relevanten Inhalten und deren Umgang siehe Kap. 7.1.2.2 dieser Begründung.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes ergibt sich bis zu seinem Inkrafttreten aus dem VE-Plan Nr. E-77.

Im relevanten Umfeld außerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben teils ebenfalls aus dem VE-Plan Nr. E-77, teils aus § 34 BauGB und teils aus § 35 BauGB.

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Leipzig 2030 wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifende Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan ist aus dem Zielbild Leipzig 2030 insbesondere das strategische Ziel „Leipzig besteht im Wettbewerb“ relevant. Es verfolgt mit den Handlungsschwerpunkten „Vielfäl-

tige und stabile Wirtschaftsstruktur“ und „Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze“ die Stärkung der wirtschaftlichen Basis und eine Erhöhung der Unternehmenszahl in Leipzig. Dazu sind u.a. nachfragegerechte Flächenangebote nötig sowie die Berücksichtigung von Qualifikationsniveau, Arbeitsplatzdichte und Erreichbarkeit der entstehenden Arbeitsplätze (INSEK, S. A-13).

Das Vorhaben liegt im fachübergreifenden INSEK-Schwerpunktgebiet Nordraum, dem zentralen industriellen Wirtschaftsraum Leipzigs. Das herausragende Potenzial des Nordraumes soll zur Verbesserung der wirtschaftlichen und Beschäftigungssituation in der Region genutzt werden, indem Ansiedlungen mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte ermöglicht werden. Hierbei ist die Ausgewogenheit in der Entwicklung von Gewerbe, Grünstrukturen und Landwirtschaft sowie Lebensqualität der Menschen vor Ort besonders zu beachten (INSEK, S. B-5). Dies wird durch die Handlungsansätze der Ortsteilstrategie für Lützschena-Stahmeln, wie z.B. die Verbesserung Radverkehrsverbindungen, untermauert (INSEK S. B-47).

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan unterstützt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (VI-DS-04512) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

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 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Für den B-Plan relevant ist das im STEP „Zentren“ formulierte Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen. In der „Leipziger Sortimentsliste“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie ist Bestandteil des STEP Zentren und wurde mit ihm beschlossen. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar. Das B-Plangebiet liegt außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Nordwesten. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet können die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigen oder schädigen. Aus diesem Grund sind solche Ansiedlungsvorhaben nicht mit den Zielen des STEP „Zentren“ der Stadt Leipzig konform. Da gemäß § 2 Abs. 2 BauGB das gemeinde-nachbarliche Abstimmungsgebot zu beachten ist, trifft dies gleichermaßen für das beschlossene Zentrenkonzept von Schkeuditz zu.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das B-Plangebiet die gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten zum Einzelhandel genutzt werden sollen, damit keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des B-Planbereiches eintreten werden.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Die strategischen Konzepte zum Wohnungsbau sind für diesen Teilplan nur bedingt relevant, da es vorwiegend um die Entwicklung eines Gewerbegebietes geht. Bezüglich der gemischten Bauflächen, die im FNP im südlichen Rand des Plangebietes dargestellt sind, lässt sich folgendes festhalten.

Die Baugebiete MI 1.1 - MI 1.3 sind Gegenstand des Teilplanes Wohnungsbau aus dem Jahr 2011. Sie wurden wegen ihrer Lage und Standortqualitäten als insgesamt ungünstig beurteilt und als „Standort ohne Entwicklungspriorität, für den planungsrechtlicher Anpassungsbedarf besteht“ eingestuft.

Die im FNP als gemischte Baufläche dargestellte Fläche direkt an der Halleschen Straße (im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft dargestellt) gehörte aufgrund der Lage im selben B-Plan zu dem zu beurteilenden Standort. Auch diese Fläche wurde insofern als ungünstig beurteilt.

Die Rücknahme dieser am südlichen Rand des Plangebietes gelegenen Fläche als Baufläche stellt damit die Umsetzung eines Zieles des Teilplanes Wohnungsbau dar. Damit steht der B-Plan in Übereinstimmung mit den Zielen des Teilplanes Wohnungsbau.

6.2.4 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 entspricht dem STEP-Gebiet Nr. 68 „Gewerbepark Stahmeln“, das als neu erschlossener Gewerbestandort, der zu großen Teilen ungenutzt ist, zur Gewerbeagglomeration im Leipziger Nordwesten gehört. Damit verbunden ist die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Flughafen Leipzig/Halle, GVZ und KV-Terminal.
- Im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ wird der Sicherung und nachfragegerechten Steuerung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei vor allem auf industriell nutzbaren Standorten liegen. Als besonders geeignet werden dabei Areale angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Das Gewerbegebiet erfüllt diese Anforderungen hinsichtlich:

- einer sehr guten Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz,
- einer guten Anbindung an das Straßenbahnnetz,
- der Nachbarschaft zu dem wenig störepfindlichen Umfeld im Norden des Plangebietes sowie
- des vorhandenen Flächenpotenzials.

Das Gebiet erweist sich laut STEP „Gewerbliche Bauflächen“ als sehr gut geeignet für höherwertige Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie für industrienähe Dienstleistungen und gut geeignet für das produzierende Handwerk, sowie für umschlagintensive und arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe. Nutzungseinschränkende Auswirkungen hat die bewegte Topographie.

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung werden eine Verbesserung der Standortbedingungen für gewerbliche Nutzungen erreicht sowie nachfrageorientierte und flexible Festsetzungen verfolgt. Damit entsteht im nachgefragten Leipziger Nordwesten eine sinnvolle Ergänzung und Optimierung des Gewerbeflächenangebotes. Die vorgesehene Entwicklung entspricht somit den Zielen des STEP „Gewerbliche Bauflächen“.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe ab Kap. 7.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

Wichtigstes Ziel dieses B-Planes ist die Mobilisierung bisher weitgehend brachliegender Flächen des Plangebietes vor allem für gewerbliche Nutzungen. Dabei sollen u. a. eine weitreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, eine landschaftliche Gliederung und Gestaltung des Gebietes, eine Klärung der Lärm- und Schallschutzproblematik sowie eine nachhaltige Sicherung der Ableitung des Regenwassers erfolgen.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken der Planung ist dem Kap. 3 zu entnehmen.

Inhalt des Planes sind vor allem Festsetzungen für:

- a) Gewerbe- und Mischgebiete mit einer Gesamtgröße von rund 28 ha,
- b) Grundflächenzahlen (GRZ) von
 - a) in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3: 0,9 bzw. 0,95,
 - b) in den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 10: 0,5 (Überschreitung um max. 50% möglich),
 - c) in den GE 11 und 12: 0,4 (Überschreitung um max. 50% möglich) sowie
 - d) im Mischgebiet: 0,6 (Überschreitung um max. 50% möglich),
- c) die Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten von 11 m bis 16 m, im Mischgebiet von 11 m.
- d) Gebäudelängen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 bis 400 m,
- e) Regenrückhaltebecken,
- f) Verkehrsflächen von insgesamt bis zu rund 3,5 ha Größe,
- g) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von rund 19,6 ha,

- h) die entsprechenden Maßnahmen und sonstige grünordnerische Maßnahmen (u. a. Gehölzpflanzungen, Anpflanzung eines Waldes, Herstellung von Offenlandbereichen mit extensiv gepflegten Wiesen, Offenlegung des Bahngrabens, Anlage eines Gewässerrandstreifens, Sicherung des bestehenden Bahngrabens als Fließgewässer).

Die planfestgestellten Flächen der B 6 (Straßentrasse und Regenrückhaltebecken) werden nachrichtlich übernommen. Weitere Ausführungen sind vor allem dem Kap. 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ und dem Abschnitt C. "Inhalte des Bebauungsplanes" zu entnehmen.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem Vogelschutzgebiet (Special Protected Area – SPA) gelegen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das SPA Leipziger Auwald, das nur durch die (stark befahrene) Hallesche Straße von Geltungsbereich getrennt ist. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das SPA wurde eine SPA-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Näheres zu den Ergebnissen siehe 7.2.6.

b) Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich FFH-Gebiet Leipziger Auensystem. Nördlich des Geltungsbereichs ist das FFH-Gebiet "Brösen Glesien und Tannenwald" (EU-Nr. 4539-301) gelegen. Näheres siehe 7.2.5 und 7.2.6.

c) Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Naturschutzgebiet gelegen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Naturschutzgebiet NSG Burgaue (§ 14 SächsNatSchG in Verbindung mit § 23 BNatSchG).

d) Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Landschaftsschutzgebiet gelegen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG Leipziger Auwald. Das LSG ist nur durch die (stark befahrene) Hallesche Straße von Geltungsbereich getrennt.

e) Flächennaturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG, noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

f) Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 18.03.2013)

- Röhrichte, Flurstück 165/31 Gemarkung Stahmeln 82001.R
- höhlenreiche Einzelbäume, Flurstück 379/2 Gemarkung Stahmeln 82002.E.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes (2013) werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt.

Der Geltungsbereich ist im IEKO als gewerbliche Baufläche und Ackerfläche dargestellt. Teile des Geltungsbereichs befinden sich in Arealen mit hoher Bodenschutzbedürftigkeit (Wechselfeuchtgebietsböden). Die Ackerflächen im Nordosten fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete (gelbe Schraffur) und sind zu erhalten. Die Flächen im südlichen Geltungsbereich dienen der Grundwasserneubildung (blaue Schraffur). Zudem sind zwei Wasseraustrittsstellen ("Q") dargestellt. Die Offenlegung von Wischkegraben und Bahngraben ist gekennzeichnet sowie die Schaffung und Freihaltung von Gewässerrandstreifen entlang der offengelegten Fließgewässer. Nördlich der B 6 ist eine Fläche für Wald vorgeschlagen (grüne Schraffur).

Das Plangebiet wird dem landschaftsräumlichen Leitbild der "Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen" zugeordnet (LB12). Landschaftsplanerische Ziele sind: Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrlichen Erschließungen; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation; Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (§ 7 Abs. 2 SächsNatSchG in Verbindung mit § 11 BNatSchG) aufgestellt (Terra IN, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, 2014). Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Verweise auf den Grünordnungsplan sind in den entsprechenden Kapiteln genannt.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (s. GOP) erstellt.

Bei der Bewertung des Eingriffs ist im vorliegenden Fall der rechtskräftige VE-Plan Nr. E-77 „Wohn- und Gewerbepark Stahmeln“ zu berücksichtigen, da mit ihm für den größten Teil der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 354 Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und zum Teil auch bereits erfolgt sind. Die nach dem VE-Plan bereits zulässigen Eingriffe werden den Eingriffen, die durch den B-Plan ermöglicht werden gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt ausschließlich für die Flächen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 354 befinden. Die Bauflächen im VE-Plan sind für gewerbliche und Mischnutzungen vorgesehen, die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,4 und 0,5, wobei die Überschreitung der GRZ um die Hälfte bis maximal 0,8 (entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO) nicht ausgeschlossen ist. Im GOP befindet sich eine schematisierte Abbildung des rechtskräftigen VE-Plans.

Flächenbilanzen von VE-Plan Nr. E-77 und B-Plan Nr. 354

	VE-Plan	B-Plan
Geltungsbereich	55,73 ha	53,95 ha
- davon nicht im Geltungsbereich des B-Planes	2,84 ha	
- zusätzlich durch den B-Plan in Anspruch Fläche		1,06 ha
Flächennutzung innerhalb der Geltungsbereiche		
Baugebiete	30,85 ha	27,91 ha
Verkehrsflächen	5,4 ha	3,59 ha

Grünflächen	13,92 ha	19,54 ha
planfestgestellte Fläche	2,72 ha	2,91 ha
zusätzlich in Anspruch genommene Fläche	1,06 ha	
Summe	53,95 ha	53,95 ha
Versiegelung		
überbaubare Fläche	21,28 ha	23,95 ha
versiegelbare Verkehrsfläche	5,13 ha	3,2 ha
Maximale Versiegelung gesamt	26,41 ha	27,14 ha
Versiegelungsgrad	49,00%	50,30%

Die mit Hilfe des Leipziger Bewertungsmodells durchgeführte Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (s. GOP) ermittelt folgendes Ergebnis:

Grundlage für die Bewertung des Bestands ist die planungsrechtliche Situation entsprechend der Festsetzungen des V-Plans Nr. E-77, denn die durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 354 ermöglichten Eingriffe sind insoweit bereits zulässig. Der ökologische Zustand bei Umsetzung der Festsetzung des VE-Plans wird als „Bestand“ bewertet. Dem wird der ökologische Wert bei Umsetzung der Festsetzungen des B-Plan („Planung“) gegenübergestellt. Wird der gleiche ökologische Wert erreicht, wird durch den B-Plan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht. Wird ein geringer ökologischer Wert für den B-Plan ermittelt gibt die Differenz zum Bestandswert die Größe des zusätzlich ermöglichten Eingriff an. Diese Größe entspricht dem externen Ausgleichsbedarf.

Ermittelt wurde ein ökologischer Wert von

für den VE-Plan 14.484.021 Wertpunkten

und

für den B-Plan Nr. 354 13.339.554 Wertpunkten.

Die Differenz von 1.144.468 Wertpunkten

gibt die Größe des zusätzlich ermöglichten Eingriffs an.

Bei Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme (4,0 ha Baumwiese auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche auf nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Flächen) wird eine

ökologische Aufwertung von 1.030.000 Wertpunkten

erzielt.

Mit dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird der durch den B-Plan Nr. 354 ermöglichte Eingriff zu 90 % kompensiert. Über die Zuordnungsfestsetzung (Festsetzung 1.7.7) wird die externe Ausgleichsmaßnahme gesichert. Die räumliche Lage der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Innerhalb der insgesamt 4,1 ha großen Fläche sind 4,0 ha als Baumwiese zu entwickeln.

Abbildung: Lage der externen Ausgleichsfläche



7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Bodengutachten

INGENIEURBÜRO ECKERT GMBH (2012): Ergebnisbericht zur Baugrundbegutachtung Bauvorhaben 04159 Leipzig-Stahmeln, Stahmelner Allee, Flstck.161/51, Neubau Produktions- und Logistikhalle, 1. BA.

b) Altlastengutachten

Vom Amt für Umweltschutz liegen schriftliche Stellungnahmen vom 12.12.2013 und 17.12.2013 zu Bewertung der Altlasten vor.

c) Verkehrsgutachten

IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme: Verkehrsgutachten ILZ Leipzig (Gewerbepark Stahmeln, B-Plan Nr. 354), 08.01.2014.

d) Entwässerung

Ingenieurbüro Heinrich: Hydraulische Berechnungen Regenwasserkanäle Gewerbegebiet Stahmeln Stadt Leipzig Oktober 2013.

Ingenieurbüro Heinrich: Nachweis der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Regenrückhaltebeckens entsprechend der erteilten wasserrechtlichen Genehmigung vom 04.07.1994. Leipzig Februar 2014.

e) Lärmgutachten

Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik Dipl. Ing. Tilmann Selmann: Schalltechnische Untersuchung Entwurf Bebauungsplan Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“, Leipzig. 30.01.2014.

f) Artenschutzrechtliche Bewertung

Terra IN Büro für Landschafts- und Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Bewertung und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum B-Plan Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“, Leipzig. (Bearbeitung Ing. Büro Klemm & Hensen). 29.11.2013.

g) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Die für die Schutzgüter geltenden rechtlichen Regelungen werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert genannt.

Umweltqualitätsziele der Stadt

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2019), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010) und das Leipziger Energie- und Klimaschutzprogramm 2014-2020 wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden / Altlasten	Verlust von Boden und seinen Funktionen durch Versiegelung und Beeinträchtigung durch Umlagerung	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (BK50, FIS Boden und Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig u.a.)
2. Wasser	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (Hydrologische Gutachten u.a.)
3. Klima	Verlust des Kaltluftentstehungsgebiets	Bewertung der Auswirkungen anhand von topographischen Karten, Ortsbegehungen und der Stadtklimauntersuchung 2010
4. Luft	Verlust der Emissionssenke	Bewertung der Auswirkungen anhand von topographischen Karten,

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
		Ortsbegehungen und der Stadtklimauntersuchung 2010
5. Pflanzen	Verlust bzw. Beeinträchtigung hochwertiger Vegetationsbestände	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (1: 1.000)
6. Tiere	Beeinträchtigung bzw. Verlust von Lebensräumen besonders bzw. streng geschützter Tierarten	Kartierung der Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit
7. Biologische Vielfalt	Beeinträchtigung bzw. Verlust der Biologischen Vielfalt durch Versiegelung und Beeinträchtigung des Biotopverbundes	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen
8. Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Versiegelung, Bebauung und Nutzung als Gewerbegebiet	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (topographische Karten, Kartierungen)
9. Menschen:		
9.1 Erholungspotential	Beeinträchtigung des Erholungspotenzials durch Versiegelung, Bebauung und Nutzung als Gewerbegebiet	Auswertung bestehender Datengrundlagen (topographische Karten, Kartierungen)
9.2 Verkehrslärm	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) durch Verkehrslärm	Erstellung eines Schallgutachtens
9.3 Gewerbelärm	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) durch Gewerbelärm	Erstellung eines Schallgutachtens
10. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung bzw. Verlust von Kultur- und Sachgütern durch Versiegelung und /oder Bodenumlagerungen	Kartierungen und Auswertung bestehender Daten
11. Wechselwirkungen	Beeinträchtigung von Wechselwirkungen	Kartierungen und Auswertung bestehender Daten

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen in Kapitel 7 konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Boden / Altlasten

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut wurden folgende vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet: Topographische Karten, Geologische Karten, Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig im Auftrag der Stadt Leipzig, SCHNABEL, R. (2001), BK50, FIS Boden (www.umwelt.sachsen.de), Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig im Auftrag der Stadt Leipzig, Terra IN 2012, Baugrundgutachten INGENIEURBÜRO ECKERT GMBH (2012): Ergebnisbericht zur Baugrundbegutachtung Bauvorhaben 04159 Leipzig-Stahmeln, Stahmelnener Allee, Flstck.161/51, Neubau Produktions- und Logistikhalle, 1. BA, Amt für Umweltschutz, schriftliche Stellungnahmen vom 12.12.2013 und 17.12.2013 zur Situation der Altlastenstandorte, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, schriftliche Stellungnahme vom 6.8.2013. Die Bewertung des Bodens erfolgt entsprechend dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen (LFULG Stand 03/2009), wobei die Ausprägung der Bodenfunktionen dabei im Vordergrund steht. Detaillierte Angaben zum Schutzgut Boden sind nur in begrenztem Umfang möglich, weil nur ein Baugrundgutachten für einen kleineren Bereich im Norden vorliegt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

In den Geschiebelehm und -mergeln (Darlegungen zur Geologie s. Grünordnungsplan) haben sich im größten Teil des Plangebietes Pseudogley-Parabraunerden entwickelt (BK 50 FIS Boden, LfULG 2013). Als Ausgangssubstrat wird in der BK 50 periglaziärer Lehm (Löss) über glazigenem Lehm (Geschiebelehm) genannt. Die Böden sind schwach vernässt, mäßig feucht und wechsel-feucht. Hinzu kommt, dass im oberflächennahen geologischen Untergrund bereits wasserstauende Schichten (z. B. Tonlinsen) vorhanden sind. Pseudogleye sind durch den Wechsel von Staunässe und Austrocknung geprägt. Die natürlichen Bodentypen sind im Plangebiet noch großräumig vorhanden. Durch die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung sind die oberen Bodenschichten überformt. Die Bodenwertzahlen liegen bei über 70 (Regionalplan Westsachsen) und belegen die hohe Fruchtbarkeit der Böden.

Im Landschaftsplan sind im Bereich Jägergraben und am Bahngraben als besonders schutzbedürftige Wechselfeuchtgebietsböden dargestellt. Im Landschaftsplan ist das gesamte Plangebiet als Fläche mit hoher Bodenschutzbedürftigkeit dargestellt, weil es sich um naturnahe, ökologisch intakte Bodenareale der Wechselfeuchtgebietsböden handelt.

Verkehrsflächen und bebaute Flächen sind versiegelt. Versiegelungen bedeuten die Zerstörung und damit den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Alle natürlichen Vorgänge im Boden werden durch die unterbundene Versickerung ausgeschaltet. Im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Leipzig (2012) werden die Einzelbewertungen der Bodenfunktionen, die im Fachinformationssystem Boden zur Verfügung gestellt werden, zu Bodenqualitätsstufen (BQS) zusammengefasst. Die Böden im Plangebiet werden überwiegend der Bodenqualitätsstufe 4 (hoch) zugeordnet. In den Bereichen der kleineren ehemaligen Fließgewässer Wischke und Bahngraben mit ihren Pseudogley-Kolluvisolen wird sogar die höchst möglich Bodenqualitätsstufe 5 erreicht.

Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich folgender Altlastenstandort (Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 18.03.2013):

- Fundamentgrube/Bahndamm, AKZ 65 82 0349: historische Erkundung, im SALKA zu belassen.

Der weiterhin genannte Standort „Bergers Sandgrube“, Altlastenkennziffer (AKZ) 65 82 0343 befindet sich nicht im Planumgriff des Bebauungsplans Nr. 354 (war Teil des Geltungsbereichs des VE-Plans Nr. 2 von 1993).

Zur Altablagerung Fundamentgrube/Bahndamm, AKZ 65 82 0349 liegen folgen Aussagen vor (Amt für Umweltschutz, Abteilung Abfall-/Bodenschutz-/Naturschutzrecht, Sachgebiet Abfall-/ Bodenschutzbehörde, mail vom 12.12.2013, 17.12.2013): Die Altablagerung Fundamentgrube/Bahndamm, AKZ 65 82 0349 betrifft das Flurstück 379/3 der Gemarkung Stahmeln. Zur Altablagerung liegt eine Historische Erkundung aus dem Jahr 1993 vor. Auf dem o. g. Flurstück befand sich ein Fundament eines Hochspannungsmastes. Nach dessen Beseitigung wurde die entstandene Hohlform zur Ablagerung von Siedlungsabfällen genutzt. Gemäß eines Kontrollprotokolls des ehemaligen Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 25.11.2002 sind die lagernden Abfälle im Zuge der Straßenbaumaßnahme für die neue B 6 vom Flurstück entfernt worden. Im Sächsischen Altlastenkataster ist für die Altablagerung dennoch als Handlungsbedarf "Belassen" vermerkt. Dies bedeutet, dass bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf besteht. Bei einer sensibleren Nutzung können weitere Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Sollte die relevante Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, sind aktuell keine weiteren Untersuchungen nach BBodSchG erforderlich.

Werden bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist [§ 13 (3) Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)].

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Boden beschrieben.

Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 2002

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2030 auf 30ha/Tag

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (z. B. Erosion, Versiegelung, Schadstoffeintrag)
- Verbesserung und Wiederherstellung des Bodenzustandes

Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 2) und BNatSchG (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 u. 3)

- Schonender Umgang mit Boden und Erhaltung der Bodenfunktionen

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Sanierung von Boden und Altlasten

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- natürliche Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen
- natürlich gewachsenen Böden sind als Wert an sich zu erhalten
- Schützenswerte Bodentypen wie überregional oder regional seltene Böden oder Böden mit hoher Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sind als Bodendenkmäler nach Naturschutzrecht unter Schutz zu stellen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene hochwertige Boden mit seinen Funktionen würde erhalten bleiben und sich positiv weiterentwickeln.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Möglichkeit geschaffen, 27,1 ha (überbaubare Fläche in den Gewerbegebieten und Verkehrsflächen) zu versiegeln und damit hochwertige Böden und ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollständig zu vernichten. Zudem erfolgen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete Bodenumlagerungen, durch die das Bodenpotential und die Bodenfunktionen gestört und beeinträchtigt werden. Die Herstellung ebener Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt durch Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen in den Hang und Anschüttung der Erdmassen südlich davon.

Von Abtragung und Auftrag sind insgesamt rund 20 ha betroffen (rund 17 ha der GE 1- GE 3 sowie 3 ha Geländemodellierungen für die Landschaftswälle). Beim Abtrag gehen die dortigen Böden und ihre Funktionen vollständig verloren. Zur Stabilisierung kann es u. U. erforderlich sein, die eingeebneten Flächen zu kalken, was zusätzlich den natürlichen Chemismus der Böden beeinflussen würde. Im Bereich der Aufschüttungen (zu denen auch die Landschaftswälle zu rechnen sind) werden die natürlichen Böden durch die Aufschüttungen überlagert, was zum Verlust ihrer derzeitigen Funktionen führt. Im Bereich der Abgrabungen und Aufschüttungen setzt nach Abschluss der Erdbewegungen die Bodenentwicklung erneut ein. Die Geländemodellierungen erfolgen ausschließlich mit Bodenmaterialien aus dem Geltungsbereich. Aufgrund der gewerblichen und verkehrlichen Nutzung in den Gewerbegebieten ist die potentielle Gefahr der Kontaminierung des Bodens (z. B. mit Blei, Altöl usw.) nicht vollständig auszuschließen. Auch für die Öffnung des Bahngrabens und die Herstellung eines naturnahen Bachverlaufes im nordöstlichen Bereich muss in Abschnitten in weitgehend natürliche Böden eingegriffen werden. Das geplante Bachbett des geöffneten Bahngrabens verläuft in Abschnitten im Bereich der Verrohrung, so dass hier in bereits gestörte Böden eingegriffen wird. In anderen Abschnitten werden jedoch auch unbeeinflusste, naturnahe Böden in Anspruch genommen.

Durch Abgrabung gehen die natürlichen Bodenfunktionen zunächst verloren. Nach Umsetzung der Offenlegung können sich Böden und entsprechende Bodenfunktionen gemäß den Standortbedingungen weitgehend ungestört neu entwickeln. Aufgrund der neuen Standortbedingungen ist hier mit der Entwicklung hydromorpher Böden im Bachbett zu rechnen, was zur Erhöhung der pedologischen Vielfalt im Plangebiet beiträgt.

Im Bereich der Maßnahmeflächen werden die Ansaat artenreichen Grünlands und dessen extensive Pflege sowie die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Somit erfolgt auf diesen Flächen zukünftig eine ungestörte Bodenentwicklung. Die Extensivierung der Nutzung führt zu vermindertem Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Auch der Verzicht auf die mechanische Bearbeitung des Oberbodens vergrößert die Natürlichkeit des Bodens. Im Bereich der Maßnahmeflächen kommt es somit zu einer deutlichen Aufwertung des Schutzgutes Boden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Boden (Erhalt des Bodens und der Bodenfunktionen, Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen) können bei Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der massiven Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung nicht eingehalten werden. Allerdings ermöglicht bereits der rechtskräftige VE-Plan massive Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Boden sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten

- durch die Versiegelung und damit vollständige Vernichtung hochwertiger Böden und ihrer Funktionen sowie
- durch Bodenumlagerungen, durch die das Bodenpotential und die Bodenfunktionen gestört und beeinträchtigt werden.

Näheres dazu siehe unter b).

Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust von Boden ist von Bedeutung, dass für das Plangebiet bereits der VE-Plan Nr. E-77 rechtskräftig besteht. Aus dem VE-Plan ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 26,4 ha die folglich bereits hätte realisiert werden dürfen. Nach dem B-Plan Nr. 354 ist eine geringfügig höhere Versiegelung zulässig. Die Erhöhung der zulässigen Versiegelung von 26,4 ha auf 27,1 ha ist für sich gesehen nicht als erheblich zu bewerten. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Umlagerungen und Geländemodellierungen werden mit dem B-Plan allerdings zusätzliche Eingriffe ermöglicht, die aufgrund ihres Umfangs als erheblich zu bewerten sind. Bei Umsetzung der Festsetzungen zur Extensivierung der Nutzung innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft können die erheblichen Auswirkungen zum Teil, allerdings nicht vollständig, kompensiert werden.

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

Zur Vermeidung und Minderung für anlagebedingte Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger bzw. wasseraufnahmefähiger Bauweise zu befestigen
- Begrünung / Straßenbaumanpflanzungen in den Verkehrsflächen

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Maßnahmeflächen durch Anlage von Grünland, dass extensiv z. B. durch 2-malige Mahd im Jahr gepflegt wird
- Anlage von Gehölzgruppen und eines Waldes aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in der jeweiligen Maßnahmefläche
- Anlage einer Baumwiese (extensiv gepflegten Wiese mit lockerem Baumbestand) in der externen Ausgleichsfläche

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen, Ablagerungen
- Die Anlage von Baustellenflächen und Baustraßen sind so weit wie möglich auf diejenigen Flächen vorzusehen, die nach Fertigstellung des Vorhabens überbaut werden. Ggf. gesondert anzulegende Baustellenflächen sind nach Bauende zu beräumen, Rückstände aus der Bauausführung sind zu beseitigen und die Böden sind zu lockern.
- Trennung von Ober- und Unterboden, hinsichtlich des Umgangs mit Oberboden ist die DIN 18 915 einzuhalten
- Sachgemäße Lagerung des Bodens und Wiedereinbau
- Befahren der Böden nur bei ausreichender Konsistenz

- Verwendung von Baumaschinen mit geringer Verdichtungswirkung
- Vermeidung des Einbaus standortfremder Böden
- Ingenieurb biologische Bauweisen (z. B. bei der Böschungssicherung)
- Sofern während der Bauausführung kontaminiertes Bodenmaterial angetroffen wird, ist dieses sachgerecht, d. h. nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, zwischenzulagern und zu entsorgen.
- Bodenpflege während der Lagerung
- Bündelung von Baumaßnahmen, räumliche Konzentration (z. B. bei Erschließung, beim Leitungsbau)
- Eine vollständige Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Abgrabung und Aufschüttung können die genannten Maßnahmen allerdings nicht leisten.

7.2.2 Wasser

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Darstellung von Bestand und Planung und die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erfolgt durch Auswertung bestehender Datengrundlagen: Stichtagsmessung Mai 2012, Hydrogeologischer Atlas Stadt Leipzig, 1998 (Geomontan GmbH Freiberg), Ingenieurbüro Heinrich: Hydraulische Berechnungen Regenwasserkanäle Gewerbegebiet Stahmeln, Stadt Leipzig, Oktober 2013, Ingenieurbüro Heinrich: Nachweis der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Regenrückhaltebeckens entsprechend der erteilten wasserrechtlichen Genehmigung vom 04.07.1994. Februar 2014.

Schwierigkeiten: Da bislang für das Plangebiet nur ein Baugrundgutachten erstellt wurde, sind die flächenkonkreten Aussagen zur Hydrologie des Gebietes lückenhaft. Die Aussagen des Baugrundgutachtens sind nicht pauschal auf das gesamte Plangebiet übertragbar, zumal das Gebiet im Übergangsbereich zwischen Geschiebelehmplatten und Aue gelegen ist, und die hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet stark variieren. Hinsichtlich der Oberflächengewässer liegen keine Angaben zur derzeitigen Wasserführung vor.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Grundwasser

Unter der mehr als 5 m mächtigen bindigen Deckschicht aus Geschiebelehm und Geschiebemergel sind im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs die Grundwasserleiter 1.3 und 1.4 ausgebildet. Sie weisen Mächtigkeiten zwischen 1 und 5 m auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Teil 2-5 m unter Geländeoberkante (GOK) und vergrößert sich im mittleren Bereich auf 5-10 m unter GOK. Nach Süden streichen die GW-Leiter 1.3 und 1.4 aus und fehlen im südlichen Teil. Hier bildet der GW-Leiter 1.5 den obersten Grundwasserleiter mit Mächtigkeiten zwischen 5 und 10 m. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs vergrößert sich der Grundwasserflurabstand auf 10-15 m (Hydrogeologischer Atlas, Stichtagsmessung 2012). Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig sind im Plangebiet zwei Quellbereiche verzeichnet, die darauf hindeuten, dass hier die GW-Leiter 1.3 bzw. 1.4 austreichen.

Für eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs wurde eine Baugrundbegutachtung erstellt (Ingenieurbüro Eckert GmbH, 2012). Aufgrund der nahezu durchweg anstehenden schwach bindigen bis bindigen Bodenschichten und der damit verbundenen mittleren bis geringen Durchlässigkeit die-

ser Böden, ist mit Staunässebildungen zu rechnen. Während der Erkundungsarbeiten zur Baugrundbegutachtung (September 2012) wurde in allen Aufschlüssen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs in einer Tiefe zwischen 1,45 m und 3,59 m u GOK Wasser angetroffen, was lokal gespannt vorliegen kann (Ingenieurbüro Eckert 2012 Baugrundbegutachtung). Aufgrund des geologischen Aufbaus des Untergrundes muss mit Grund- und Schichtwasserbildungen innerhalb der nicht- bis schwach bindigen und damit durchlässigen Böden gerechnet werden. Je nach räumlicher Lage der Schichten (meist schwach geneigt einfallend) und je nach ausgebildeter Schichtbegrenzung (Wasserstauer) im Hangenden bzw. Liegenden der durchlässigen Schichten können diese Schichtwasserbildungen auch in gespanntem Zustand anstehen (Ingenieurbüro Eckert 2012 Baugrundbegutachtung). Die Schichten des Ackerbodens sowie des Geschiebelehms- und mergels werden hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit (Versickerungsleistung) als schwach bis sehr schwach durchlässig eingestuft. Die Geschütztheit des Grundwassers wird wegen der 1-5 m mächtigen bindigen Deckschicht aus Geschiebelehm als gut bewertet (Hydrogeologischer Atlas).

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Gewässer II. Ordnung: der Wischkegraben im Nordwesten und der Bahngraben im Osten. Beide befinden sich im Eigentum und in der Unterhaltungslast der Stadt Leipzig (SN AfU 18.3.2013).

Der Wischkegraben ist im Geltungsbereich vollständig verrohrt. Er entwässert das nördlich des Geltungsbereichs gelegene Containerterminal. Das Rohr des Wischkegrabens mündet etwa 340 m südlich der B 6 am westlichen Rand des Geltungsbereichs in den Jägergraben. Angaben zur Wasserführung liegen nicht vor.

Der Bahngraben durchfließt das Plangebiet von Norden nach Süden und mündet südlich außerhalb des Plangebietes in den Jägergraben. Der Bahngraben ist im nordöstlichen Geltungsbereich verrohrt, durchfließt die Siedlung „Auenblick“ ebenfalls verrohrt. Der südliche Abschnitt des Bahngrabens wurde bereits in den 90er Jahren als Maßnahme des rechtskräftigen VE-Plans offengelegt und ist im Plangebiet als naturnaher Bachlauf ausgebildet. Sein Verlauf ist leicht mäandrierend, in kleineren Abschnitten hat sich Schilf angesiedelt. Der Bahngraben mündet in das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken. Am südlichen Rand des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Überlauf, der einen permanenten Wasserstand im Regenrückhaltebecken gewährleistet. Der Überlauf leitet das Wasser in den ebenfalls bereits offengelegten südlichsten Abschnitt des Bahngrabens im Plangebiet. Der Bahngraben verlässt das Plangebiet am südlichen Rand, um wieder in einem Rohr gefasst, die Hallesche Straße zu unterqueren. Südlich der Halleschen Straße fließt der Bahngraben wieder in einem offenen naturnahen Bachbett und mündet nach rund 170 m in den Jägergraben. Dieser fließt weiter in Richtung Süden und mündet in die Weiße Elster. Die Wasserführung im Bahngraben ist recht unregelmäßig und stark von Niederschlägen abhängig. In niederschlagsarmen Perioden fällt der Graben in Abschnitten trocken. Im Abschnitt südlich des Geltungsbereichs kommt es nach Starkregenereignissen zu Ausuferungen des Bahngrabens. Das Grabenprofil des Bahngrabens ist durch starken Bewuchs und Schlammablagerungen eingeschränkt (IB Heinrich 2014). Angaben zur aktuellen Wasserführung liegen derzeit nicht vor.

Rund 50 m nördlich des Regenrückhaltebeckens mündet ein Einlauf in den Bahngraben, der die Oberflächenwässer aus dem Plangebiet fasst und dem Bahngraben zuführt. Das Regenrückhaltebecken im südlichen Teil dient der Sammlung von Oberflächenwasser aus dem Gebiet und wurde in den 1990er Jahren zu diesem Zweck entsprechend den Festsetzungen des VE-Plans hergestellt. Das im Regenrückhaltebecken gesammelte Niederschlagswasser verzögert den Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und gibt definierte Wassermengen ab, die kontrolliert dem südlichen Abschnitt des Bahngrabens zufließen. Das Becken verfügt über einen Dauereinstau. Aufgrund des derzeit noch geringen Aufkommens von eingeleitetem Niederschlagswasser und mangelnder Pflege sind die tiefer gelegenen Bereiche des Regenrückhaltebeckens vollständig mit Schilf be-

wachsen. Das Regenrückhaltebecken besteht aus einem gedichteten Erdbecken, das als ständig eingestaut Becken ausgebildet ist. Oberhalb 107,40 m ü NHN wird der landschaftsnotwendige Mindestabfluss über eine Rohrleitung weitergeleitet. Der Normalstau ist auf 109,00 m ü NHN bei einem errechneten Fassungsvermögen von 4.890 m³ und das Bemessungstauziel auf 109,20 m ü NHN festgelegt. Der maximale Abfluss bei einem 10-jährigen Bemessungsregen wurde mit 1,0 m³/s festgelegt. Der Ablauf aus der Regenrückhaltung erfolgt über ein Mönchbauwerk (IB Heinrich 2014). Ein weiteres kleineres Regenrückhaltebecken befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes direkt angrenzend an die B 6. Es besteht aus zwei kleineren Becken. Die Wasserfläche ist zum Teil mit Schilf bestanden, Gehölze rahmen die Becken ein. Die Fläche ist einschließlich Gehölzkulisse eingezäunt. Dieses Regenrückhaltebecken ist Teil der planfestgestellten Flächen zur B 6 und dient der Sammlung von Oberflächenwasser der B 6. Es verfügt über einen Einlauf in den derzeit verrohrten Bahngraben. Das Regenrückhaltebecken wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Es sind keine Eingriffe in das Becken und sein Umfeld durch den B-Plan vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem gemäß § 76 Abs. 2 i.V. m. § 106 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) festgelegten Überschwemmungsgebiet.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser beschrieben.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

- nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut schützt; zu den Gewässern zählt auch das Grundwasser

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

- ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Nutzung des Wassers
- Herstellung eines guten ökologischen und chemischen Zustandes möglichst aller Gewässer
- Aufstellung von Bewirtschaftungsplänen

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- vorhandene Grundwasserleiter sind in ihrem natürlichen Zustand weitgehend zu erhalten
- Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist grundsätzlich zu vermeiden
- weitere Ziele zur Entnahme von Grundwasser und des Trinkwasserschutzes

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Versickerung und Grundwasserneubildung würden unverändert bleiben. Auch die Oberflächengewässer würden in ihrem derzeitigen Zustand (verrohrt) bestehen bleiben.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Durch die mit dem B-Plan zulässige Bebauung und der damit einhergehenden zulässigen Versiegelung von rund 26,9 ha (versiegelte Flächen innerhalb der Gewerbegebiete sowie der Verkehrsflächen einschließlich bestehender Versiegelungen) wird die Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen unmöglich gemacht bzw. stark beeinträchtigt. Allerdings ist die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der nur eingeschränkt versickerungsfähigen Böden ohnehin relativ gering. Der Oberflächenabfluss erhöht sich und führt in der Folge auch zu einer Erhöhung der Abflussspenden in Bahngraben, Jägergraben und Weiße Elster. Durch Einleitung der Oberflächenwässer in das vorhandene Regenrückhaltebecken wird der Abfluss in den südlichen Bahngraben und damit in den Jägergraben und die Weiße Elster gedrosselt.

Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt. Darüber hinaus ergibt sich bau-, anlage- und betriebsbedingt eine potenzielle Gefahr der Grundwasserverschmutzung im Bereich der oberen Grundwasserleiter. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der immissionsschutzrechtlichen Auflagen zum betrieblichen Umweltschutz wird diese Gefahr als gering eingestuft. Auswirkungen auf das tiefere, hoch empfindliche Grundwasservorkommen sind durch das Projekt nicht zu erwarten. Veränderungen der Grundwasserströmungen erfolgen durch das Vorhaben nicht.

Die festgesetzten Maßnahmen in den Maßnahmeflächen, insbesondere die Anlage artenreichen Grünlandes und die extensive Pflege, tragen in hohem Maße zur Verbesserung der Grundwassersituation bei, da der Eintrag von Pestiziden und Pflanzenschutzmitteln und deren Verlagerung in das Grundwasser dadurch vermieden wird.

Oberflächenwasser

Das bereits bestehende Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird in seiner jetzigen Form in den B-Plan übernommen und entspricht damit auch den Festsetzungen des rechtskräftigen VE-Planes. Der Dauereinstau im Bereich der derzeit schilfbestandenen Fläche wird zukünftig wahrscheinlich nicht erhalten bleiben. Da in das Regenrückhaltebecken das Oberflächenwasser großer Teile des Plangebietes eingeleitet wird, ist damit zu rechnen, dass zukünftig nach Niederschlagsereignissen häufiger das gesamte Regenrückhaltebecken mit Wasser gefüllt sein wird. Die Größe der Wasserfläche wird somit zeitweilig etwa 0,7 ha groß sein. In diesem Zuge muss das vorhandene Regenrückhaltebecken im Rahmen der vorgesehenen Erschließungsarbeiten umgebaut und ertüchtigt werden.

Auf die Öffnung des Wischkegrabens im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird wegen des sehr kleinen Einzugsgebietes und der vollkommen niederschlagsabhängigen Speisung verzichtet. Die Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers ist aus diesen Gründen unrealistisch. Hier wird der Entwicklung des kompakten Gewerbegebietes der Vorzug gegeben. Vorgesehen ist die Umverlegung des Rohres an den nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes und die Beibehaltung des vorhandenen Einspeisepunktes in den Jägergraben. Die vorhandene Einleiterstelle in den Jägergraben wird auch zukünftig genutzt werden.

Die Öffnung des Bahngrabens und seine Entwicklung zu einem naturnah gestalteten Fließgewässer werden analog zu den Festsetzungen des VE-Plans für den nordöstlichen Teil des Plangebietes mit einer Länge von rund 350 m festgesetzt. Der Bahngraben wird als naturnah gestalteter Bach mit mäandrierendem Verlauf, wechselnden Uferböschungen und Findlingen das Gebiet durchfließen. Der Bahngraben stellt in diesem Teil des Plangebietes ein sehr wertvolles Landschaftselement dar, das in hohem Maße zur Entwicklung eines kleinteiligen vielgestaltigen Landschaftsraums beiträgt.

Auf die Festsetzung zur Öffnung des Bahngrabens im Bereich der Siedlung Auenblick wird nach Prüfung der Realisierbarkeit verzichtet. Insbesondere eigentumsrechtliche Probleme führten dazu, dass von dieser Absicht Abstand genommen wurde. Jedoch wird gegenwärtig durch die Stadt Leipzig wieder geprüft, ob der Bahngraben in diesem Bereich durch Trassenänderung und Offenlegung bzw. Renaturierung des Bahngrabens naturnah ausgebaut werden kann. Dies könnte ggf. unabhängig vom Planverfahren, d.h. ohne Änderungen der Festsetzungen des B-Plans Nr. 354, auf Grundlage der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen erfolgen.

Die bereits geöffneten und naturnah gestalteten Abschnitte des Bahngrabens im südlichen Bereich werden als naturnahe Fließgewässer festgesetzt und so in ihrem Bestand gesichert. Somit entstehen nördlich des Regenrückhaltebeckens ein naturnaher Bachlauf mit einer Länge von insgesamt 200 m und ein Abschnitt im nordöstlichen Teil.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Der gute Erhaltungszustand des Grundwassers im Geltungsbereich und dessen Erhalt wird bei Durchführung der Planung gesichert. Allerdings führt die zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum aktuellen Zustand zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate im Gebiet. Der Eintrag von Schadstoffen kann bei sachgemäßer Handlungsweise und unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen weitgehend ausgeschlossen werden. Ziele wie die Öffnung verrohrter Fließgewässer und Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer zur Herstellung des guten Erhaltungszustandes der Oberflächengewässer werden bei Umsetzung des B-Planes nur teilweise eingehalten. Vollständig kann das Ziel nicht erreicht werden, da die Öffnung aller verrohrten Gewässer, insbesondere des Wischkegrabens, im Gebiet nicht realisierbar ist. Eine zum Planverfahren parallel stattfindende, jedoch noch nicht abgeschlossene Prüfung zur Offenlegung und damit ökologischen Aufwertung des derzeit verrohrten Bahngrabens in seinem mittleren Abschnitt, kann in diese Prognose nicht einbezogen werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Für das Grundwasser sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten durch die Versiegelung und die dadurch reduzierte Versickerung und Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen. Für die Oberflächengewässer sind dagegen zum Teil erhebliche positive Umweltauswirkungen dadurch zu erwarten, dass der bislang verrohrte Bahngraben zumindest in Teilen geöffnet und zu einem naturnah gestalteten Fließgewässer umgestaltet wird.

Näheres zu beiden Punkten siehe unter b).

Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung und den damit verbunden nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser ist auch hier von Bedeutung, dass für das Plangebiet bereits der VE-Plan Nr. E-77 rechtskräftig besteht, aus dem sich eine zulässige Versiegelung von 26,4 ha ergibt, sodass die nach dem B-Plan Nr. 354 geringfügig höhere Versiegelung auf 27,1 ha für sich gesehen nicht als erheblich zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Oberflächengewässer ist darauf hinzuweisen, dass die nach dem B-Plan Nr. 354 vorgesehene Offenlegung hinter den Absichten des VE-Planes Nr. E-77 zurückbleibt. Dies ist jedoch nicht dem B-Plan, sondern der fehlenden rechtlichen und/oder technischen Machbarkeit bzw. Sinnhaftigkeit zuzurechnen.

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

Im B-Plan festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlagebedingte Beeinträchtigungen:

- Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen in den Gewerbegebieten

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Maßnahmeflächen durch Anlage von Grünland, das extensiv z. B. durch 2-malige Mahd im Jahr gepflegt wird
- Anlage von Gehölzgruppen und eines Waldes aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in der jeweiligen Maßnahmefläche
- Anlage einer Baumwiese in der externen Ausgleichsfläche

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen
- sorgfältige Wartung der Maschinen und Baustofflager
- Sicherung von Oberflächengewässern

7.2.3 Klima / Luft

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Beschreibung der Bestandssituation im Schutzgut Klima, als Grundlage für die Bewertung von klimatischen Funktionen des Untersuchungsraums, der Vorbelastungen, der Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen und zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima wurden folgende Unterlagen ausgewertet: Topographische Karten, Angaben des Deutschen Wetterdienstes zu Windgeschwindigkeit und Windrichtung Niederschlagshöhe, Lufttemperatur, Stadtklimauntersuchung Leipzig (STEINICKE & STREIFENEDER 1998, 2010), Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2019), Vulnerabilitätsuntersuchung der Region Westsachsen (SCHMIDT, SEIDEL & KOKOŁODZIEJ 2010).

Schwierigkeiten: Messwerte über lokalklimatische Kriterien (Kaltluftbildung, Kaltluftabfluss) im Plangebiet liegen nicht vor.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Angaben zum Regionalklima und vertiefende Aussagen zum Lokalklima sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Lokalklima: Bei der vorherrschenden Windrichtung aus Südwesten wird dem Plangebiet weitgehend unbelastete Frischluft zugeführt, die das Plangebiet überstreicht und weiter nach Nordosten in Richtung Container-Terminal transportiert wird. Aufgrund seiner Ausstattung (überwiegend Offenland) und seiner Südexposition ist das Plangebiet durch die regionalen Windsysteme mit der Hauptwindrichtung Südwest sehr gut durchlüftet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen verfügen über gute bis sehr gute Kaltluftentstehungsbedingungen sowie über einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte. Das Geländegefälle sorgt dafür, dass die bei austauscharmen Wetterlagen gebildete Kaltluft gut in Richtung Süden, in die Aue abfließt und hier zur Durchmischung der Luftschichten beiträgt. Auch in der Klimabewertungskarte der Stadtklimauntersuchung (Steinecke und Streifeneder, 2010) ist die Fläche des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. Aufgrund der Lage des Gebietes angrenzend an lokalklimatische Belastungsräume (Siedlungen, Gewerbe) verfügt es über eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion. Am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Jägergrabens ist eine (von Schadstoffen) unbelastete Luftleitbahn

dargestellt. Als lokalklimatische Vorbelastung sind in der Klimabewertungskarte die Großemittenten in den gewerblichen Ansiedlungen (GVZ) nördlich der B 6 gekennzeichnet.

Das Plangebiet verfügt zudem über bedeutsame lokalklimatische Funktionen für die südlich angrenzenden Siedlungen von Stahmeln. Da diese Siedlungen selbst recht stark durchgrünt sind, werden sie als gering bis mäßig belastet bewertet. Der Zustand des Schutzgutes Klima ist im Bestand aufgrund der Kalt- und Frischluftentstehung als hochwertig einzustufen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Klima beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen
- Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
- Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien

Luftreinhalteplan und Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

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

Leipziger Klimaschutzprogramm

- Kaltluftentstehungsgebiete und –abflussbahnen sind weitgehend von Bebauung freizuhalten

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Das vorhandene Kaltluftentstehungsgebiet und damit das Einzugsgebiet der in der Klimafunktionskarte dargestellten unbelasteten Luftleitbahn würden bestehen bleiben.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung von rund 27,9 ha Baugebieten führen zum Verlust des bisherigen Kaltluftentstehungsgebietes. Die in der Klimafunktionskarte dargestellte unbelastete Luftleitbahn verliert damit einen Teil ihres Einzugsgebietes. Die Unterbindung der Kaltluftbildung und des Kaltluftabflusses führt zu einer Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation südlich des Geltungsbereichs bei austauscharmen Wetterlagen. Da hier jedoch überwiegend Wiesen und Gehölze vorhanden sind und die Siedlungsbereiche ihrerseits stark durchgrünt sind, ist der Verlust der Kaltluftzufuhr als nicht erheblich zu bewerten. Anders wäre die Situation, wenn bereits stark belastete Siedlungsbereiche von dem Verlust der Kaltluftzufuhr betroffen wären.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen im nördlichen Teil eine verdichtete Gewerbebebauung mit einem sehr geringen Anteil begrünter Fläche. Es ist mit nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima innerhalb dieser Fläche zu rechnen. Die Durchschnittstemperaturen werden sich deutlich erhöhen, so dass die Fläche als Wärmeinsel wirkt und auf seine Umgebung ausstrahlt. Die angrenzenden großräumigen Grünflächen mindern diesen negativen Effekt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs mit seiner lockeren Bebauung treten die nachteiligen Aspekte weniger stark in Erscheinung, da die stärkere Durchgrünung die Überwärmung mindert.

Mit der Erhöhung der Geländerauhigkeit durch die neu entstehenden Gebäude wird das natürliche Windfeld verändert. Es kommt insgesamt zu einer Reduzierung der Windgeschwindigkeit, bei einer starken Differenzierung der Winde im bodennahen Bereich (Windverschattung, Erhöhung der Windgeschwindigkeit durch Düseneffekte, Umlenkungen der Windrichtungen, Turbulenzonen). Für das östlich angrenzende Wohngebiet hat die Neubebauung eine Barrierewirkung, die zu einer Einschränkung der Durchlüftung führen wird. Insgesamt ist aber aufgrund der Windhöflichkeit des Gebietes nicht von stärkeren Beeinträchtigungen des Gesamtwindfeldes auszugehen. Großräumige, das Stadtgebiet von Leipzig beeinflussende Luftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die für das Schutzgut Klima relevanten Ziele des Umweltschutzes können nur teilweise eingehalten werden. Insbesondere das Ziel, Kaltluftentstehungsgebiete nicht zu bebauen, kann im vorliegenden Fall nicht eingehalten werden. Das Ziel unbebaute, klimawirksame Flächen im Außenbereich zu schonen, wird umgesetzt, da auf eine Fläche mit bestehendem Baurecht zugegriffen wird.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Klima“ sind infolge der Festsetzungen von rund 27,9 ha Baugebieten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten

- durch den Verlust des bisherigen Kaltluftentstehungsgebietes sowie
- durch die deutliche Erhöhung der Durchschnittstemperaturen in den Baugebieten, so dass die Fläche als Wärmeinsel wirkt und auf seine Umgebung ausstrahlt

Näheres dazu siehe unter b).

Auch hier ist von Bedeutung, dass für das Plangebiet bereits der VE-Plan Nr. E-77 rechtskräftig besteht. Der Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes wäre auch bei Umsetzung des VE-Plans zulässig. Die potenzielle Entstehung einer Wärmeinsel im Bereich der stark verdichteten, kompakten Bebauung ist allerdings als Auswirkung des Bebauungsplans zu werten, die bei Umsetzung des VE-Plans nicht eingetreten wäre.

Da das geplante Gewerbegebiet im Westen und im Osten von breiten Grünflächen umgeben ist und die gute Durchlüftung des Gebietes zu einer ständigen Durchmischung der Luftschichten beiträgt, sind die nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung allerdings gering.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Begrünung der Gewerbegebiete
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen
- Begrünung der Verkehrsflächen durch Alleeebäume (Minderung der Aufheizung durch Verschattung)
- Befestigung der Stellflächen mit hellen Materialien (Minderung der Aufheizung)
- Erhalt der unbebauten Freiflächen und der vorhandenen Gehölze innerhalb der Maßnahmeflächen

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Schaffung einer klimawirksamen Grünzone /Landschaftsband zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung durch Anlage von extensiv gepflegtem Grünland, Anpflanzung von Gehölzgruppen, Anlage von Wald

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Reduzierung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste

7.2.4 Luft

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Bestandserfassung und -bewertung zum Schutzgut Luft erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen (insbesondere Jahresimmissionsberichte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Luftqualität in Sachsen – Jahresbericht 2012 Hrsg.: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) sowie Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig). Die Ausbreitung potenziell zusätzlich entstehender Luftschadstoffe wird in Abhängigkeit von der meteorologischen Vor- Ort-Situation analysiert.

Schwierigkeiten: Messwerte zur aktuellen lufthygienischen Situation im Geltungsbereich liegen nicht vor. Es wird auf Messwerte der Messstationen Leipzig-West (betreut durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) zurückgegriffen. Die hier ermittelten Daten können aufgrund der ähnlichen Lage am westlichen Rand der Stadt Leipzig bedingt auf die Situation im Geltungsbereich übertragen werden und bieten zumindest Anhaltspunkte zur Beschreibung der Situation. Angaben zu möglichen Zusatzbelastungen bei Umsetzung der Planung liegen derzeit nicht vor.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Luftqualität hat in Sachsen bereits seit mehreren Jahren ein gutes Niveau erreicht (Luftqualität Sachsen – Jahresbericht 2012 LfULG). An der Messstelle Leipzig West wurden 2012 die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 02.08.2010 und die zur Gesundheitsvorsorge und zum Wohlbefinden der Menschen festgelegten Standards der Stadt Leipzig für das Jahr 2015 aktuell weitgehend eingehalten. Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit (abgesehen von den Straßen und den Büro- und Wohngebäuden) keine Emissionsquellen vorhanden. Das Plangebiet wirkt im Bestand aufgrund fehlender Emissionsquellen somit als so genannte Emissionssenke. Am Rande des Geltungsbereichs wirken die Hauptverkehrsstraßen B 6 und die Hallesche Straße im Süden als Verursacher von Staub- und Abgasbelastungen. Die Emissionen, die in den gewerblich genutzten Flächen (GVZ) nordwestlich des Geltungsbereichs entstehen, beeinflussen den Geltungsbereich aufgrund ihrer Lage außerhalb der Hauptwindrichtung kaum. Die gute Durchlüftung durch regionale Windsysteme, der Kaltluftabfluss und die vorherrschenden Flurwinde der großräumigen Ackerflächen sorgen für einen grundsätzlichen Luftaustausch vor Ort und tragen damit zur Verbesserung der Luftsituation in den angrenzenden Siedlungsgebieten bei.

Die Bedeutung des Plangebietes für die lufthygienische Situation wird aufgrund des weitgehend fehlenden Bezuges zu Siedlungsbereichen mit hoher Vorbelastung als mittel eingeschätzt.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Luft beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen
- Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
- Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien

Luftreinhalteplan und Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- anthropogen bedingte Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt werden

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Die derzeitige klimatische und lufthygienische Situation würde bestehen bleiben.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu zusätzlichen Emissionen durch Betriebe und KfZ-Verkehr, die sich nachteilig auf die lufthygienische Situation auswirken. Die Zusatzbelastungen wirken sich vor allem im Geltungsbereich und im näheren Umfeld aus. Die Schwere der Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) und Biotop in der Nachbarschaft wird jedoch als gering eingeschätzt. Dies liegt darin begründet, dass der Ausstoß an Schadstoffen durch die rechtlichen Grundlagen zum Betrieb von Anlagen begrenzt ist und eine gute Durchlüftung und Durchmischung von Luftmassen im Plangebiet gegeben ist. Unter Berücksichtigung der langfristigen Trends der Luftschadstoffbelastung im Raum Leipzig ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Schadstoffemissionen nicht zu erheblichen weiteren Beeinträchtigungen der Luftqualität führen werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung und Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften werden die für das Schutzgut Luft relevanten Ziele des Umweltschutzes voraussichtlich eingehalten werden. Das Ziel des BNatSchG, Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung zu schützen, kann bei Umsetzung der Planung jedoch nicht eingehalten werden. Durch Festsetzung der großflächigen zusammenhängenden Maßnahmeflächen und die Begrünung in den Gewerbegebieten werden die nachteiligen Wirkungen des B-Plans auf die Lufthygiene gemindert.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Als erhebliche Auswirkung der Planung ist der Verlust der Emissionssenke und deren Entwicklung zu einem Gewerbegebiet mit deutlichem höherem Verkehrsaufkommen zu bewerten. Da das geplante Gewerbegebiet im Westen und im Osten von breiten Grünflächen umgeben ist und die gute Durchlüftung des Gebietes zu einer ständigen Durchmischung der Luftschichten beiträgt, sind die nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung relativ gering. Bezüglich der zusätzlichen Schadstoffbelastung sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten, da die Vorbelastung unter den Vorsorgestandards der 39. BImSchV und der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig liegt und die voraussichtliche Zusatzbelastung als gering einzustufen ist.

Im Vergleich zum rechtskräftigen VE-Plan ist nicht mit erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft zu rechnen.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Verkehrs- und Parkflächen soweit möglich nur teilversiegeln
- Begrünung der Gewerbegebiete
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen
- Begrünung der Verkehrsflächen durch Alleebäume
- Wahl heller Oberflächenbeläge für Stellplätze.
- Erhalt der unbebauten Freiflächen und der vorhandenen Gehölze innerhalb der Maßnahme Flächen

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Schaffung einer klimawirksamen Grünzone /Landschaftsband zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung durch Anlage von extensiv gepflegtem Grünland, Anpflanzung von Gehölzgruppen, Anlage von Wald, Anlage einer Baumwiese

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste
- Minderung von Schadstoffemissionen durch Einsatz neuester Technik

7.2.5 Pflanzen

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans erfolgten Ortsbegehungen und Biotopkartierungen im Frühjahr 2013. Zudem wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Klemm & Hensen i.A. Terra IN) auch das Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geprüft.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Den größten Anteil im Geltungsbereich nehmen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen mit rund 40 ha ein. Verkehrsflächen beanspruchen im Bestand rund 4,5 ha. Gebäude, Zufahrten und andere versiegelte Flächen nehmen rund 1,4 ha ein. Die übrigen Flächen sind unversiegelt. Ruderalflächen nehmen mit rund 4,6 ha nach den landwirtschaftlich genutzten Flächen den nächstgrößeren Anteil im Plangebiet ein. Unter Ruderalflächen (überwiegend Hochstaudenfluren mit Goldrute, Rainfarn u.a.) sind auch Ackerrandstreifen entlang der Verkehrsflächen gefasst, die im Plangebiet allerdings nur schmal ausgeprägt sind. Ziergrün, Garten- und Rasenflächen nehmen nur sehr geringe Teilflächen in Anspruch. Kleinere Gehölzgruppen heimischer Arten (Weißdorn, Holunder, Heckrose, Spitzahorn Jungwuchs u.a.) finden sich am nordwestlichen Wendehammer, am Regenrückhaltebecken und in zwei kleineren Gruppen im Nordosten sowie entlang des Bahngrabens. In den Regenrückhaltebecken, aber auch im südlichen Teil des Bahngrabens haben sich Schilfbestände entwickelt.

Als ökologisch hochwertig sind die Gehölzbestände im Gebiet zu bewerten, da sie aus heimischen standortgerechten Arten zusammengesetzt sind und ein Alter von mehreren Jahrzehnten aufweisen.

Die Bäume der Gehölzgruppe in der nordöstlichen Teilfläche (Silberweiden) sind als Höhlenbäume gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG).

Die Schilfbestände im Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden als besonders geschützte Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG geführt. Allerdings handelt es sich bei dem Regenrückhaltebecken um eine technische Anlage der öffentlichen Wasserwirtschaft (Mitteilung der Wasserbehörde vom 10.01.2014 nach Rücksprache mit der UNB), sodass entsprechend § 21 Abs. 3 SächsNatSchG die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG (Verbot von Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können) nicht gelten. Unabhängig davon darf die Entfernung des Röhrichs nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Nach Auswertung vorhandener Daten und im Rahmen eigener Erhebungen konnten keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ermittelt werden. Aufgrund der Biotopstrukturen und Standortbedingungen im UR sind diese Pflanzenarten auch nicht zu erwarten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2013).

Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung und der wenigen Gehölz- und Saumstrukturen wird der Zustand der Pflanzenwelt als mittelwertig im Bestand eingeordnet. Seltene oder schützenswerte Pflanzengesellschaften sind im Gebiet nicht bekannt.

Tabelle: Bestand 2013 - Flächengrößen der Nutzungs-/Biotoptypen

Nutzungstyp / Biotoptyp	Fläche	Prozentanteil
Gebäude	7.490 m ²	1,4%
Verkehrsfläche	44.960 m ²	8,3%
Pflaster	10.930 m ²	2,0%
Schotter	2.860 m ²	0,5%
Ziergrün	1.770 m ²	0,3%
Garten	1.790 m ²	0,3%
Rasen	1.240 m ²	0,2%
Acker/Wiese	401.430 m ²	74,4%
Ruderalfläche	45.710 m ²	8,5%
Schilf	2.640 m ²	0,5%
Gehölzgruppen	18.670 m ²	3,5%
Summe	539.490 m²	100,0%

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Pflanzen beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz

- Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
- Umsetzung der europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
- Schutz der besonders und streng geschützten Arten

Sächsisches Naturschutzgesetz

- nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
- Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten, gerecht werden

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
- Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
- im Stadtgebiet von Leipzig existierende Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz
- zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen werden (Trittsteine, Biotopvernetzungen), Zerschneidungseffekte sollen vermieden werden

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene Vegetationsbestand würde unverändert bestehen bleiben bzw. durch die bestehenden Nutzungen (vor allem Landwirtschaft) beeinflusst werden.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Verkehrsflächen kommt es zum vollständigen Verlust der derzeitigen Vegetationsflächen, wobei in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Im nordwestlichen Bereich am Ende des derzeitigen Wendehammers geht allerdings auch eine Gehölzgruppe verloren, wie auch im Bereich der neu gestalteten Zufahrt von der B 6. Alle übrigen Gehölzgruppen im Gebiet bleiben bei Umsetzung der Planung erhalten, so auch die gesetzlich geschützten Höhlenbäume im Nordosten des Plangebietes, die in die geplante Waldfläche integriert werden.

Die Schilfbestände im südlichen Regenrückhaltebecken werden voraussichtlich bei der Ertüchtigung des Gewässers, das als technische Anlagen der Entsorgung von Oberflächenwasser aus dem Gebiet dient (Bescheid vom 04.07.1994 im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung des Wohn- und Gewerbeparks Stahmeln nach § 67 Abs. 1 SächsWG), verloren gehen. Die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten für das Becken als technische Anlage der öffentlichen Wasserwirtschaft entsprechend § 21 Abs. 3 SächsNatSchG nicht. Die Entfernung des Röhrichts darf davon unabhängig nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Das Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich ist als Teil der planfestgestellten Flächen der B 6 nicht von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen und bleibt in seiner jetzigen Ausprägung unverändert. Der Verlust von Gehölzen ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Die Baumschutzsatzung kommt im Geltungsbereich somit nicht mehr zur Anwendung, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Im Bereich des Landschaftsbandes, das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird, wird bei Umsetzung des B-Plans eine großzügige Parklandschaft mit artenreichem, extensiv gepflegtem Grünland mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Arten entstehen. Zudem entstehen neue Lebensräume für heimische Pflanzenarten entlang des geöffneten Bahngrabens und an den südexponierten Böschungen der Landschaftswälle. An Standorten mit vermeintlich extremen Lebensbedingungen können sich auch

Pflanzenarten mit speziellen Standortansprüchen ansiedeln, die bisher keinen Lebensraum im Gebiet gefunden haben, womit die Artenvielfalt zunehmen kann. Im Vergleich zum Bestand entstehen deutlich mehr zusammenhängende Grünflächen mit Vegetation heimischer Arten. Die Vielfalt der Biotoptypen nimmt durch die Anlage des Waldes und das Zulassen der natürlichen Sukzession an den Südböschungen im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan zu. Außerdem fallen die Eingriffe in das Schutzgut Fauna geringer aus, da vorhandene Gehölzgruppen (z. B. nördlich der Auenblickstraße und nördlich des Regenrückhaltebeckens) zum Erhalt festgesetzt werden. Zudem nehmen die zusammenhängenden Grünflächen (Landschaftsband), die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, mit 19,6 ha eine deutlich größere Fläche ein, als es bei den Grünflächen im VE-Plan mit 13,9 ha der Fall ist.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden auch bei Durchführung der Planung weitgehend eingehalten werden, da für die Beeinträchtigungen im Schutzgut Pflanzen (Verlust von Vegetationsfläche) umfangreiche Maßnahmen im Landschaftsband festgesetzt werden. Dazu zählen die Begründung wertvoller Pflanzenbestände durch die Anlage artenreichen Grünlandes, Entwicklung von Ufervegetation am geöffneten Abschnitt des Bahngrabens und eine Aufforstung.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Pflanzen“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten

- als nachteilige Auswirkungen durch den Verlust von Vegetationsfläche in einem Flächenumfang von rund 31 ha (Baugebiete und Verkehrsflächen) sowie
- als positive Auswirkungen durch die erhebliche Aufwertung auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 19,6 ha sowie sonstigen grünordnerischen Maßnahmen

Davon betroffen sind jeweils vor allem sehr weit verbreitete Arten, die auf intensiv genutzten Ackerflächen vorkommen.

Näheres dazu siehe unter b).

Hinsichtlich der nachteiligen Auswirkungen ist auch hier auf den rechtskräftigen VE-Plan hinzuweisen. Da bei dessen Umsetzung eine Fläche von insgesamt rund 36 ha durch bauliche und verkehrliche Nutzung betroffen wäre, ist im Vergleich dazu durch den B-Plan eine geringere nachteilige Auswirkung zu erwarten. Zudem ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die von heimischen Pflanzenarten besiedelt werden wird, im B-Plan um rund 5 ha größer als die öffentliche Grünfläche im VE-Plan.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Erhalt der unbebauten Freiflächen und der vorhandenen Gehölze innerhalb der Maßnahmeflächen
- weitgehender Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Begrünung der Gewerbegebiete
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen

- Begrünung der Verkehrsflächen durch Alleebäume

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Entwicklung einer Grünzone / eines Landschaftsbandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung durch:
- Anlage von extensiv gepflegtem Grünland
- Anpflanzung von Gehölzgruppen
- Anlage von Wald
- Erhalt bestehender naturnaher Fließgewässer (Bahngraben im südlichen Teil des Geltungsbeereichs)
- Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Bahngrabens im nordöstlichen Bereich
- Zulassen der natürlichen Sukzession im Bereich der Uferrandstreifen und an südexponierten Böschungen
- Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Lichtemissionen
- Anlage einer Baumwiese (auf externer Ausgleichsfläche)

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste
- Minderung von Schadstoffemissionen durch Einsatz neuester Technik

7.2.6 Tiere

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Klemm & Hensen 2013 i.A. Terra IN), das als wesentliche Grundlage für die Bearbeitung des Schutzgutes Tiere dient. In Abstimmung mit dem AfU (SN vom 18.03.2013) wurden folgende Tiergruppen kartiert und artenschutzrechtlich bewertet: Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird in erster Linie von weit verbreiteten Tierarten besiedelt. Bedeutsam sind die naturnahen Bereiche entlang des naturnah gestalteten Bahngrabens und die Regenrückhaltebecken im nördlichen und im südlichen Bereich.

Im Gebiet sind Vorbelastungen vorhanden. Von der neuen und der alten B 6 gehen erhebliche Lärmbelastungen aus, die dazu führen, dass überwiegend störungsunempfindliche Arten im Gebiet anzutreffen sind. Zudem üben die vorhandenen Erschließungsstraßen im Gebiet und der darauf stattfindende Verkehr Zerschneidungseffekte aus.

Vögel

Im Rahmen der Kartierungen konnten erwartungsgemäß überwiegend anspruchslose, weit verbreitete und häufig vorkommende Brutvogelarten festgestellt werden. Diese Arten wurden entsprechend ihrer Habitatsprüche als Gilden der Baum-, Hecken- und Gebüschbrüter, Gilde der steten Begleiter, Gilde der Bodenbrüter im Offenland sowie Gilde der Wasservögel und Röhrichtbrüter zusammengefasst.

Der Gilde der Baum-, Hecken- und Gebüschbrüter werden die Artnachweise von Bachstelze, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Pirol, Rabenkrähe, Ringeltaube, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Weidenmeise und Zilp-Zalp zugeordnet. Neben den Arten der halboffenen Feldflur konnten auch verschiedene Arten lichter Gehölzbestände wie z. B. Fitis, Zilp Zalp oder auch Buchfink kartiert werden.

Besonders hervorzuheben ist der Neuntöter, eine nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützte Art, welche zu den Baum-, Hecken- und Gebüschbrütern gehört. Der Neuntöter wurde an drei Standorten jeweils mit männlichen und weiblichen Tieren beobachtet. Für einen Standort kann von einem sicheren Brutnachweis ausgegangen werden, für die beiden anderen Standorte besteht zumindest der dringende Brutverdacht. Zu der Gilde der steten Begleiter gehören u.a. Arten, die häufig im Zusammenhang mit Siedlungsstrukturen leben und unspezifische Habitatansprüche besitzen. Im Untersuchungsgebiet werden Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling und Star dieser Gilde zugeordnet. Diese Arten brüteten sowohl in den Gehölzstrukturen, als auch an Gebäuden oder Nisthilfen.

Außerdem wurden im Untersuchungsgebiet zahlreiche Rauchschwalben als Nahrungsgäste festgestellt. Die Jagd konzentrierte sich dabei zum einen auf die Wiesen entlang der Gehölzstrukturen am Jägergraben und zum anderen auf die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches zwischen der Neubausiedlung um die Straße „Am Hohlweg“ und dem Regenrückhaltebecken an der B 6. Es ist anzunehmen, dass die Rauchschwalben, welche vorrangig entlang des Jägergrabens jagten, ihren Koloniestandort am Reiterhof Stahmeln haben, während die Tiere, welche vor allem die Grünlandflächen um das Regenrückhaltebecken an der neuen B 6 aufsuchten, ihre Kolonie am Reiterhof Wahren gegründet haben. Für die Rauchschwalbenkolonie am Reiterhof Wahren kann aufgrund des geringen Radius von etwa 300 m im Umkreis zum Koloniestandort, den die Art als essentiellen Nahrungsraum nutzt, davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Grünlandflächen im Plangebiet, die sich in einer Entfernung von ca. 1 km befinden, nicht um Teile des essentiellen Nahrungshabitats handelt. Diese liegen im unmittelbaren Umfeld im Bereich der Aue der Weißen Elster.

Der Gilde der Bodenbrüter im Offenland wird im Untersuchungsgebiet der Fasan zugeordnet. Geeignete Lebensräume für bodenbrütende Vogelarten sind extensiv genutztes Grünland bzw. Säume, die mit lockeren Gehölzen und Gebüsch bestanden wie im Bereich des Regenrückhaltebeckens an der B 6, entlang des Jägergrabens und an der Stichstraße sowie im Randbereich am südlichen Regenrückhaltebecken. Ebenfalls zu den Bodenbrütern gehört die Feldlerche (Einstufung als gefährdete Art (Kategorie 3) in der Roten Liste Deutschland). Die vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Halleschen Straße und an der B 6 sind im Untersuchungsgebiet geeignete Lebensräume für anspruchslose Wasservögel und Röhrichtbrüter. Dieser Kategorie werden die Blessralle und die Rohrhammer zugeordnet. Das Röhricht des Regenrückhaltebeckens an der B 6 diente einem Blessrallenpaar als Brutplatz. Im Röhricht des Regenrückhaltebeckens an der Halleschen Straße konnte ein Brutpaar der Rohrhammer kartiert werden. Außerdem wurde während einer Begehung ein Stockentenpärchen auf dem Regenrückhaltebecken nahe der Halleschen Straße festgestellt.

Reptilien

Bei den Kartierungen, die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchgeführt wurden, konnten im Untersuchungsgebiet zwei Vorkommen der Zauneidechse ermittelt werden. Diese befinden sich im Untersuchungsgebiet vorrangig an der südexponierten Böschung der B 6 und im Bereich einer vorhandenen Ruderalfläche westlich des TÜV-Gebäudes.

Säugetiere

Im Plangebiet halten sich Rehe, Hasen und vermutlich auch Kleinsäuger wie z. B. Mäuse auf. Nachweise von Säugetierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (z. B. Hamster, Fischotter, Biber, Haselmaus, Wildkatze, Luchs, Wolf) sind nicht bekannt. Innerhalb des Untersuchungsraumes sind

keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden, die eine dauerhafte Ansiedlung dieser Arten begünstigen würden.

Fledermäuse

Im Ergebnis der Fledermauskartierung konnten folgende Arten nachgewiesen werden: Mopsfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus, Zweifarbfledermaus. Im Untersuchungsgebiet ist sowohl in den Gebäuden als auch in den Gehölzen nur geringes Quartierpotential vorhanden. Baumhöhlen sind nur nördlich des bestehenden Wohnbereichs, in Straßenbäumen entlang des Wiesenrings, an der Äußeren Auenstraße sowie in den nordöstlich und südwestlich im UG gelegenen Gehölzbeständen vorhanden. Als bedeutende Jagdhabitate haben sich der südliche Bereich des Bahngrabens und die abgesperrte Gehölzfläche mit Wasserflächen im Nordosten des Plangebiets herausgestellt. Für Wanderungen bedeutsame Flugleitlinien sind im Gebiet nicht vorhanden.

Amphibien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind derzeit zwei Stillgewässer in Form von Regenrückhaltebecken vorhanden. Das südliche Gewässer ist umfangreich mit Röhricht bewachsen. Demzufolge ist nur eine sehr kleine offene Wasserfläche vorhanden. Im Uferbereich des nordöstlichen Gewässers sind nur kleinere Röhrichtbestände vorhanden, randlich befinden sich außerdem einzelne Gebüsche. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden die Arten Grasfrosch, Seefrosch und Teichfrosch nachgewiesen. Der Grasfrosch wurde jedoch nur an dem südlichen Gewässer nahe der Halleschen Straße festgestellt. Bei den kartierten Amphibienarten handelt es sich um anspruchslose und weit verbreitete Arten, die nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz

- Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
- Umsetzung der europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
- Schutz der besonders und streng geschützten Arten

Sächsisches Naturschutzgesetz

- nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
- Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten, gerecht werden

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
- Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
- im Stadtgebiet von Leipzig existierende Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz

- zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen werden (Trittsteine, Biotopvernetzungen), Zerschneidungseffekte sollen vermieden werden.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Es wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung unterschieden. Baubedingte Auswirkungen gehen von der Baumaßnahme selbst aus und wirken i. d. R. nicht nachhaltig. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Verkehrslärm sowie der geringen Störungsempfindlichkeit des zu erwartenden Artenspektrums werden die temporären Störungswirkungen als tolerierbar und daher als nicht erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingestuft. Betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens sind Wirkungen, die nach Fertigstellung des Vorhabens von diesem ausgehen. Dabei spielen besonders Zerschneidungseffekte oder Störwirkungen eine große Rolle. In Verbindung mit der Inbetriebnahme verschiedener Gewerbeanlagen wird sich die Verkehrsfrequenz im Untersuchungsgebiet erhöhen. Mit der Inbetriebnahme zusätzlicher Gewerbeanlagen muss mit der Erhöhung von Vergrämungseffekten gegenüber störungsempfindlichen Arten gerechnet werden. Anlagebedingte Auswirkungen gehen vom Baukörper selbst aus und können erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes verursachen. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein, wobei durch Flächeninanspruchnahme die verschiedenen ökologischen Funktionen betroffen sind. Es muss mit dem Verlust von Biotopen und Lebensstätten gerechnet werden, dementsprechend werden Tierarten ihren angestammten Lebensraum verlieren.

Betroffen sind bei Durchführung der Planung bei den Vogelarten die Gilde der Baum-, Hecken- und Gebüschbrüter sowie die der Bodenbrüter des Offenlands. Artenschutzrechtlich relevant sind besonders die Verluste der Brutreviere des Neuntöters sowie der Feldlerche. Zudem kommt es bei Durchführung der Planung zum Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse westlich des TÜV-Gebäudes. Weiterhin ist bei Umsetzung der Planung die Beeinträchtigung des Lebensraumes der Zauneidechse an der Böschung der B 6 nördlich des GE 1 nicht auszuschließen. In die Böschung wird durch die Planung nicht eingegriffen, dennoch ist eine zumindest zeitweilige Verschattung der Böschung durch die ermöglichte Bebauung im GE 1 wahrscheinlich, die zur Veränderung der Vegetation und damit des Lebensraumes der Zauneidechse führen kann. Somit sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschlägig.

Ebenfalls Bestandteil der Planung ist die großflächige Entwicklung eines geschwungenen Landschaftsbandes mit Wiesen, Gehölzgruppen und Gewässern innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Durch die Anlage von weitläufigen extensiv gepflegten Wiesenflächen mit Gehölzgruppen und Gewässern, die im nördlichen Bereich durch Geländemodellierungen einen kleinteiligen und abwechslungsreichen Charakter erhalten, während im südlichen Bereich der offene und weite Charakter dominiert, entstehen auch zahlreiche zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume für wildlebende Tierarten. Im Konzeptionskonzept werden die geplanten Maßnahmen zusammengefasst (s. Grünordnungsplan).

Die artenschutzrechtlich begründeten kompensatorischen Maßnahmen, wie die Schaffung von Brutrevieren für Neuntöter durch Anpflanzung von Gebüschstrukturen mit dornigen Sträuchern in den Maßnahmeflächen M1 sowie die Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechsen an den südexponierten Böschungen der Landschaftswälle (Maßnahmeflächen M3), werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Um den Verlust von Revieren der Feldlerche zu kompensieren, werden Lerchenfenster in

Ackerflächen, die sich westlich des Geltungsbereichs befinden, angelegt. Diese Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung weitgehend eingehalten werden. Allerdings ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Verlust bzw. die Beeinträchtigung von zwei Lebensräumen der Zauneidechse, den Verlust von drei Brutrevieren des Neuntöters und von zwei Brutrevieren der Feldlerche. Es handelt sich dabei um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG, die im Widerspruch zu den Zielen der Naturschutzgesetze stehen (nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen). Die auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Landschaftsband) festgesetzten Maßnahmen führen hingegen zur Verbesserung der Habitatbedingungen der betroffenen Arten im Geltungsbereich. Zudem ist mit positiven Wirkungen auf andere Tierarten und Tiergruppen zu rechnen, die bislang nicht im Geltungsbereich vertreten sind (z. B. durch die Schaffung von neuen Lebensräumen im Bereich der Waldaufforstung).

Die Maßnahmen des Kompensationskonzeptes gewährleisten, dass der Erhaltungszustand der Populationen von Zauneidechse, Feldlerche und Neuntöter in Sachsen gewahrt bleibt bzw. sich nicht verschlechtert.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Tiere“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten

- als nachteilige Auswirkungen vor allem durch den Verlust von Lebensräumen sowie
- als positive Auswirkungen durch die Schaffung von Lebensräumen infolge der erheblichen Aufwertung auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 19,6 ha sowie der sonstigen grünordnerischen Maßnahmen

Näheres dazu siehe unter b) aber auch 7.2.5.2. b).

Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von zwei Lebensräumen der Zauneidechse, der Verlust von drei Brutrevieren des Neuntöters und von zwei Brutrevieren der Feldlerche stellen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG dar.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar auf die Vorhabenzulassung und nicht auf die Bauleitplanung, dennoch können drohende Verstöße gegen Verbote die Unwirksamkeit der Bauleitplanung zur Folge haben. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darzulegen, dass eine Ausnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann (Blessing, Dr. M.: Artenschutz in der Bauleitplanung, 2012). Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG sind:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses
- keine Existenz zumutbarer Alternativen
- keine Verschlechterung des Erhaltungszustands

Als Gründe des öffentlichen Interesses gelten auch wirtschaftliche Belange wie z. B. die Stärkung der Wirtschaftskraft, einer Region und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies sind Ziele des B-Planes, so dass ein öffentliches Interesse an der Realisierung des B-Plans vorliegt. Alternative Standorte, die großräumige gewerbliche Ansiedlungen zulassen, sind im Nordraum von Leipzig nicht

mehr verfügbar. Da mit dem rechtskräftigen VE-Plan bereits gewerbliche Nutzung im Gebiet zulässig ist und die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) bereits realisiert wurde, ist es geboten, nicht weitere, bislang nicht gewerblich genutzte Fläche neu zu erschließen und der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Für die betroffenen Arten werden bereits im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass es mittelfristig zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes kommen wird (artenschutzrechtliches Kompensationskonzept).

- Neuntöter: Anlage von extensiv gepflegtem Grünland und Anpflanzung von Gehölzgruppen mit dornigen Sträuchern in den Maßnahmeflächen M1 (Schaffung von Brutrevieren)
- Zauneidechse: Anlage von süd- und westexponierten Hängen mit extensivem Grünland in den Maßnahmeflächen M3 (Schaffung von Lebensräumen)
- Feldlerche: Anlage von Lerchenfenstern in der planexternen Ausgleichsfläche westlich des Jägergrabens (Schaffung von Brutrevieren)

Generell ist auch hier auf das Baurecht zu verweisen, welches sich aus dem rechtskräftigen VE-Plan bereits ergeben hat.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- weitgehender Erhalt vorhandener Gehölzgruppen und Einzelbäume
- Begrünung der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Gewerbegebiete, zu mindestens 50% mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen mit standortgerechten einheimischen Bäumen
- Begrünung der Straßen mit Alleeebäumen
- Begrünung von Westfassaden in GE 1 und GE 2

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Entwicklung einer Grünzone / eines Landschaftsbandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung durch:
 - Anlage von extensiv gepflegtem Grünland
 - Anpflanzung von Gehölzgruppen
 - Anlage von Wald
 - Anlage einer Baumwiese (externe Ausgleichsfläche)
- Erhalt bestehender naturnaher Fließgewässer (Bahngraben im südlichen Teil des Geltungsbereichs)
- Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Bahngrabens im nordöstlichen Bereich
- Zulassen der natürlichen Sukzession im Bereich der Uferrandstreifen und an südexponierten Böschungen
- Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Lichtemissionen, Verwendung insektenverträglicher Außenbeleuchtungsanlagen

Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Kompensationskonzeptes, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Anlage von extensiv gepflegtem Grünland und Anpflanzung von Gehölzgruppen mit dornigen Sträuchern in den Maßnahmeflächen M1 (Bruthabitate Neuntöter)
- Anlage von süd- und westexponierten Hängen mit extensivem Grünland in den Maßnahmeflächen M3 (Habitate Zauneidechse)
- Anlage von Lerchenfenstern außerhalb des Geltungsbereichs (Brutreviere Feldlerche)

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden zudem Maßnahmen entwickelt, die nachteilige Auswirkungen auf wildlebende Tiere vermeiden. Diese Maßnahmen werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag fixiert.

V(SarF) 1: Beseitigung von Vegetation außerhalb der Schutzzeit

Zum Schutz wildlebender Tierarten sind Rodungsarbeiten sowie der Rückschnitt von Röhrichtbeständen außerhalb der gesetzlich festgeschriebenen Schutzzeit gemäß § 39 (5) BNatSchG durchzuführen. Das heißt, dass Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung von Röhrichten in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres vorzunehmen sind. Somit kann eine Tötung von Tieren in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

V(SarF) 2: Bauzeitenbeschränkung der Baufeldfreimachung für bodenbrütende Vogelarten

Im Bereich der geplanten Baugebiete befinden sich unter anderem Revierstandorte der Feldlerche. Da die Feldlerche bereits zeitig ab Ende Februar bis Mitte März Reviere gründet, sollte eine Baufeldfreimachung (Beseitigung krautiger Vegetation) bereits außerhalb der Brutzeit (ab Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Der Bauzeitbeginn sollte sich direkt an die Baufeldfreimachung anschließen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. So kann die Anlage von Nestern im Bereich vorhandener Ackerflächen und Säume und die Ansiedlung der Art im Baufeld bzw. die Tötung von Tieren vermieden werden.

V(SarF) 3: Reptiliensichere Abschirmung der Böschung zur B 6 mit Folienzaun

Die Zauneidechsenvorkommen im Bereich der Südböschung der neuen B 6 liegen unmittelbar angrenzend an die Baufläche GE 1. Um eine Tötung von Zauneidechsen im Zuge der Baumaßnahme auszuschließen, ist die Böschung bauzeitlich am Böschungsfuß durch einen Folienzaun vom Baufeld reptiliensicher abzuschirmen.

V(SarF) 4: Umweltbaubegleitung

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind bindend. Sie sind vom Vorhabenträger umzusetzen und von den bauausführenden Firmen zu beachten. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tierarten (z. B. Vögel, Reptilien) zu legen.

V(SarF) 5: Vermeidung zusätzlicher Zerschneidungswirkungen durch künstliche Geländesprünge

Das vorhandene Gelände der geplanten Gewerbegebiete weist im Bestand eine nicht unerhebliche Hangneigung mit Süd-/Südostexposition auf. Um erhebliche Zerschneidungswirkungen vorrangig für die Zauneidechse zu vermeiden, sollten Geländeanpassungen ausschließlich mittels Anlage von nicht zu steilen Böschungen erfolgen. Von der Errichtung von Stützmauern zur Böschungssicherung muss abgesehen werden, da diese für zahlreiche Tierarten (insbesondere Amphibien und Zauneidechsen) unüberwindbare Barrieren darstellen.

7.2.7 Biologische Vielfalt

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Allgemeinen wird unter dem Begriff „Biodiversität“ oder „Biologische Vielfalt“ die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt verstanden. Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes Biologische Vielfalt steht insbesondere der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Verfügung. Ergänzend wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig von 2013 berücksichtigt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Landschaftsplan erfolgte eine Bewertung der Biodiversität auf der Ebene von Rasterflächen auf Grundlage der Stadtbiotopkartierung der Stadt Leipzig von 2001 und der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig von 2003/2004. Gemäß Landschaftsplanentwurf der Stadt Leipzig von 2009 weisen die Rasterflächen im Bereich des B-Plans Nr. 354 nur eine mittlere Diversität auf. Von einer besonderen „Einzigartigkeit“ der Zönose ist nicht auszugehen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Biologische Vielfalt beschrieben.

Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt (2007):

- dauerhafte Sicherung des nationalen Biotopverbundsystems sowie langfristige Sicherung von Naturschutzprojekten
- Erarbeitung und Durchführung von Artenschutzprogrammen zur Erhaltung und Wiederansiedlung spezieller Arten und Artengruppen
- Förderung seltener Baum- und Straucharten im ursprünglichen Verbreitungsgebiet
- Entwicklung von festzulegenden Zielarten
- Berücksichtigung von Biotopverbundachsen bei Verkehrswegeneubau und –ausbau
- Etablierung von Biotopverbundsystemen für die Ausbreitung bzw. Wanderung der vom Klimawandel betroffenen Arten
- Interpretation regionaler Klimaprojektionen unter den Aspekten Biodiversität und Klimasensitivität

Bundesnaturschutzgesetz

- Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt durch Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichen von Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken von Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung

- Überlassen bestimmter Landschaftsteile der natürlichen Dynamik

Regionalplan Westsachsen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan)

- dem weiteren Verbrauch ökologisch notwendiger Freiräume und der zunehmenden Isolierung der Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten wirksam begegnen
- Stadtränder sollen ökologisch wirksam begrünt werden und einen harmonischen Übergang von der Stadt ins Umland unter anderem durch Vorlagerung von Streuobstwiesen, Siedlungsgärten und öffentlichem Grün vermitteln.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt bestehen vor allem darin, dass innerhalb der Gewerbegebiete spezialisierte Feldvogelarten verdrängt werden, kommune Gebüschbewohner in randlichen Lagen erhalten bleiben und Arten der Siedlungen hinzukommen. Innerhalb des Landschaftsbandes und den dort entstehenden vielfältigen Strukturen können aus den festgesetzten Gewerbegebieten verdrängte Arten neue Lebens- und Nahrungsräume finden. Durch Schaffung neuer Biotoptypen wie z. B. Laubwald können neue Tier- und Pflanzenarten Lebens- und Nahrungsräume finden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut biologische Vielfalt können bei Durchführung der Planung eingehalten werden. Durch die Planung kommt es zwar zum Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten spezialisierter und gefährdeter Vogel- bzw. Reptilienarten des Offenlandes (Feldlerche, Neuntöter, Zauneidechse). Die umfangreichen Maßnahmen innerhalb des Landschaftsbandes im Geltungsbereich führen jedoch zu einer deutlichen Bereicherung der landschaftlichen Ausstattung und sind zudem besonders auf die Förderung der durch das Bauvorhaben betroffenen Arten ausgerichtet. Eine nachteilige Wirkung auf die lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Biologische Vielfalt“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten

- als nachteilige Auswirkungen vor allem durch den Verlust von Lebensräumen sowie
- als positive Auswirkungen durch die Schaffung von Lebensräumen infolge der erheblichen Aufwertung auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 19,6 ha sowie der sonstigen grünordnerischen Maßnahmen.

Näheres dazu siehe unter b) aber auch 7.2.6.2. b).

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes verlieren große Teile des Geltungsbereichs ihre natürliche Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Rund 31 ha Fläche (überwiegend Ackerflächen) werden als Gewerbegebiet überbaut und gehen damit als Lebensraum für zahlreiche offen- und halboffenlandbewohnende Tier- und Pflanzenarten verloren. Die erhebliche nachteilige Auswirkung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt besteht vor allem in dem Verlust von Bruthabitaten spezialisierter und gefährdeter Tierarten.

Dem gegenüber zu stellen sind aber die erheblichen positiven Auswirkungen durch die Schaffung von Lebensräumen infolge der erheblichen Aufwertung auf den Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 19,6 ha sowie der sonstigen Maßnahmen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen VE-Plan sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten, da die genannten Auswirkungen auch bei Umsetzung des VE-Plans eingetreten wären.

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

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Entwicklung einer Grünzone / eines Landschaftsbandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung durch:
- Anlage von extensiv gepflegtem Grünland
- Anpflanzung von Gehölzgruppen
- Anlage von Wald
- Anlage einer Baumwiese (externe Ausgleichsfläche)
- Erhalt bestehender naturnaher Fließgewässer (Bahngraben im südlichen Teil des Geltungsbereichs)
- Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Bahngrabens im nordöstlichen Bereich
- Zulassen der natürlichen Sukzession im Bereich der Uferrandstreifen und an südexponierten Böschungen
- Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Lichtemissionen

Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Kompensationskonzeptes, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Anlage von Grünland und Anpflanzung von Gehölzgruppen mit dornigen Sträuchern in den Maßnahmenflächen M1 (Bruthabitate Neuntöter)
- Anlage von west- und südexponierten Wällen mit extensivem Grünland in den Maßnahmenflächen M3 (Habitate Zauneidechse)
- Anlage von Lerchenfenstern außerhalb des Geltungsbereichs (Brutreviere Feldlerche)

7.2.8 Landschaft

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft beschränkt sich im Folgenden auf das Landschaftsbild. Die Bewertung des Erholungspotentials erfolgt im Kap. Schutzgut Menschen - Erholungspotenzial.

Das Schutzgut Landschaft umfasst das Landschaftspotential eines Untersuchungsraumes, das durch das äußerliche Erscheinungsbild der Landschaft formuliert wird, und das Ortsbild mit seiner kulturellen und infrastrukturellen Ausstattung. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Der landschaftsästhetische Wert eines Raumes wird bewertet nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Natürlichkeit, verbunden mit Harmonie und seltener Schönheit sowie Lärm- und Geruchsarmut. Darüber hinaus wird die Schutzwürdigkeit

eines Gebietes nach den Kriterien Einzigartigkeit, Unersetzlichkeit, Seltenheit und Repräsentanz bewertet.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Ausprägung mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung, wenigen Gehölzgruppen und wenigen Gewässern dem Landschaftsbildtyp „Offenland / Agrarlandschaft“ zu zuordnen. Allerdings prägen auch die bereits umgesetzten Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen und die wenigen gewerblich, aber auch wohngenutzten Gebäude das Gebiet. Die Lage am südexponierten Hang im Übergangsbereich zwischen höher liegenden Ebenen der Geschiebelehmplatten und der Aue der Weißen Elster geben dem Gebiet einen für den Nordwesten der Stadt Leipzig typischen, aber auch besonderen Charakter in der Leipziger Region. Nach Norden bilden die B 6 und die daran angrenzenden gewerblichen Nutzungen eine deutliche Zäsur. Nach Westen zum renaturierten Jägergraben und nach Süden setzen sich naturraumtypische Strukturen fort, in Richtung Osten grenzt stark von Gärten durchgrünte Einzelhausbebauung an.

Die ideale Ausprägung des Typs „Offenland/Agrarlandschaft“ ist durch folgende Eigenschaften geprägt: Agrarraumtypische, vielfältige Biotopausstattung (Hecken, Gehölzgruppen, Baumreihen; Ackerrandstreifen, Bäche, Streuobstwiesen); Extensive, vielfältige agrarische Nutzung; natürliche Geländeentwicklung erhalten; weiträumige Blickbeziehungen; ohne Zerschneidungen, ohne Blickbeziehungen zu Bebauung; Landschaftsraum erlebbar/wahrnehmbar/für naturbezogene Erholung erschlossen; Historisch/kulturelle Bedeutung.

Insbesondere weiträumige Blickbeziehungen sind im Plangebiet gut ausgeprägt, zudem ist die natürliche Geländeentwicklung gut erhalten. Die übrigen Eigenschaften sind allerdings nur eingeschränkt ausgebildet (vielfältige Biotopausstattung, extensive vielfältige agrarische Nutzung) bzw. nicht vorhanden (ohne Zerschneidungen). Der Landschaftsraum ist zwar von den Erschließungsstraßen visuell gut erlebbar, dennoch gibt es nur wenige Wege und Pfade, die das Gebiet für die naturbezogene Erholung erschließen. Die Verkehrsanlagen im Gebiet, aber auch am nördlichen Rand beeinträchtigen das Landschaftsbild und den Erholungswert in hohem Maße. Dementsprechend muss das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes als beeinträchtigt eingestuft werden.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Landschaft beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zu schützen
- Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft
- Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume
- Vorrang für erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen im Innenbereich vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich

Sächsisches Naturschutzgesetz

- Nachhaltige Sicherung von Vielfalt, Eigenart, Natürlichkeit, verbunden mit Harmonie und seltener Schönheit sowie Lärm- und Geruchsarmut der Landschaft

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Vermeidung optischer Landschaftszerstörung
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung typischer Landschaftsteile des Leipziger Landes

- Erhalt und Aufbau ökologisch funktionsfähiger Vernetzungen zwischen den Grünstrukturen aller Größenordnungen

7.2.8.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung sind Veränderungen der Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit der Landschaft verbunden. Im Bereich der geplanten Gewerbegebiete gehen die derzeit noch vorhandenen Qualitäten wie weiträumige Blickbeziehungen innerhalb und über das Plangebiet hinaus sowie die natürliche Geländeentwicklung teilweise verloren. Der Abstand zwischen Gewerbebebauung und Wohnsiedlung reduziert sich. Bei Umsetzung der Planung sind die gewerblich genutzten Bereiche dem Landschaftsbildtyp der Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Leipziger Bewertungsmodell einzuordnen. Allerdings sind aufgrund der starken Verdichtung und Versiegelung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in den gewerblich genutzten Bereichen zu berücksichtigen.

Die umfangreichen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des großräumigen Landschaftsbandes sichern die Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten und können somit auch die nachteiligen Auswirkungen deutlich mindern. So wirken die landschaftlich gestalteten Landschaftswälle als optische und akustische Abschirmung der gewerblichen Bebauung und Nutzung. Insbesondere im nordöstlichen Bereich fassen die Landschaftswälle den neu entstehenden Raum, der durch den geöffneten und naturnah gestalteten Bahngraben entstehen wird. Mit variierenden Höhen und Neigungen und Expositionen sowie Wiesen und Gehölzen vermitteln die Wälle zwischen der technischen Formensprache der Gewerbegebiete und den naturnahen Landschaftselementen der neu gestalteten, kleinteiligen Landschaft. Weite Blickbeziehungen in die Aue werden erhalten. Die im südlichen Bereich des Landschaftsbandes geplanten Anpflanzungen von Gehölzgruppen bereichern die dort im Bestand recht ausgeräumte Offenlandschaft und ergänzen vorhandene Strukturen wie den Bahngraben und das Regenrückhaltebecken. Die im südwestlichen Bereich vorgesehenen Anpflanzungen setzen die bereits gut vollzogene Entwicklung entlang des Jägergrabens im Plangebiet fort, sodass der naturnahe Bereich am Jägergraben eine deutliche räumliche Aufweitung und Aufwertung erfährt.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die Ziele des Umweltschutzes bzgl. des Schutzgutes Landschaft (wie Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft) können innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen nicht eingehalten werden. Allerdings werden durch sorgsame Gestaltung des Landschaftsbandes nicht nur landschaftsräumliche Qualitäten erhalten, sondern umfänglich weiterentwickelt. Hier erfolgt durch die geplanten Maßnahmen eine deutliche Bereicherung der bestehenden Landschaft, wobei nachteilige Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung durch geeignete Maßnahmen gemindert werden. Zudem wird der Landschaftsraum durch zusätzliche Rad- und Fußwege erlebbar und steht damit für naturbezogene Freizeitaktivitäten zur Verfügung.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf die Landschaft sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Veränderungen der Eigenart, der Vielfalt und der Natürlichkeit der Landschaft zu erwarten

- als nachteilige Auswirkungen vor allem durch die Entwicklung der Gewerbegebiete sowie

- als positive Auswirkungen durch die Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 19,6 ha sowie durch die sonstigen grünordnerischen Maßnahmen.

Näheres dazu siehe unter b) aber auch 7.2.5.2. b).

Auch hier ist auf den rechtskräftigen VE-Plan zu hinzuweisen: Zum vollständigen Verlust der vorbelasteten Agrarlandschaft kommt es bei Umsetzung des VE-Plans ebenso wie bei Umsetzung des B-Plans. Allerdings ist die mit dem B-Plan zulässige Verdichtung der Bebauung innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche im Vergleich zu den Festsetzungen des VE-Plans als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Die umfangreichen Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb des Landschaftsbandes können die nachteiligen Auswirkungen nur teilweise kompensieren.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Landschaft werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- weitgehender Erhalt vorhandener Gehölzgruppen und Einzelbäume
- Erhalt bestehender naturnaher Fließgewässer (Bahngraben im südlichen Teil des Geltungsbereichs)
- Begrünung der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Gewerbegebiete, zu mindestens 50% mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen mit standortgerechten einheimischen Bäumen
- Begrünung der Straßen mit Alleeebäumen
- Begrünung von Westfassaden in GE 1 und GE 2

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag (SV) fixiert werden:

- Entwicklung eines Landschaftsbandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung durch:
- Modellierung von Landschaftswällen
- Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Bahngrabens im nordöstlichen Bereich
- Anpflanzung von Gehölzgruppen
- Anlage von Wald
- Anlage einer Baumwiese (externe Ausgleichsfläche)
- Anlage von extensiv gepflegtem Grünland
- Zulassen der natürlichen Sukzession im Bereich der Uferrandstreifen und an südexponierten Böschungen

7.2.9 Menschen – Erholungspotenzial

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Das Schutzgut des Erholungspotenzials umfasst die Möglichkeiten der Erholung, die sich für die Menschen im Untersuchungsraum bzw. aus dessen räumlichen Zusammenhang ergeben. Dazu gehören die Freiräume in und zwischen den Ortschaften sowie das Ortsbild mit seiner kulturellen und infrastrukturellen Ausstattung. Die Bewertung des Erholungspotenzials bezieht sich auf Möglichkeiten der Nutzung der Landschaft für naturgebundene Aktivitäten. Kriterien dafür sind Erreichbarkeit und Erlebbarkeit von Natur und Landschaft. Für die Erlebbarkeit ist der landschaftsästhetische Wert von großer Bedeutung und die Erlebbarkeit der Jahreszeiten.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die vorhandenen Wege und Pfade für Radfahrer und Fußgänger ermöglichen den Zugang in das Plangebiet und erschließen es in unterschiedlicher Weise. Für Radfahrer ist das Plangebiet gut durch die vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen. Allerdings fehlen bedeutsame Verbindungen wie z. B. zwischen der Siedlung Auenblickstraße und dem S-Bahnhof Lützschena (nordwestlich des Geltungsbereichs). Entlang des geöffneten Bahngrabens und am Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich haben sich neben den ausgebauten Wegen Trampelpfade etabliert, die belegen, dass das Gebiet auch fußläufig genutzt wird. Im Bereich des Bahngrabens werden die Pfade für kleinere Spaziergänge, insbesondere von Hundehaltern der angrenzenden Siedlungen, genutzt. Der Pfad zwischen gewerblicher Bebauung und Straßenbahn-Haltepunkte an der Halleschen Straße hat sich offenbar als Arbeitsweg etabliert. Im südlichen Bereich bestehen gute Möglichkeiten den Fuß- und Radweg am Jägergraben zu erreichen. Hier hat sich ein vielfältiges naturnahes Landschaftsband mit Gewässer, Wiesen und lockeren Gehölzgruppen entwickelt. Der Fuß- und Radweg am Jägergraben wird von Radfahrern und Fußgängern gut frequentiert.

Naturerleben und Naturbeobachtungen sind im Gebiet derzeit im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des geöffneten Bahngrabens möglich. Die Gehölzgruppen, Schilfbestände und Gewässer geben dem Plangebiet wichtige Landschaftsstrukturen, die, wie die Pfade belegen, aufgesucht und wahrgenommen werden. Diese naturnahen Bereiche stehen im Kontrast zu der ausgeräumten und technisch anmutenden Landschaft des übrigen Plangebietes mit seinen landwirtschaftlichen Flächen, Erschließungsstraßen und überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden. Prägend für diese Bereiche sind allerdings weite Blickbeziehungen, die weit in die südlich angrenzende Aue der Weißen Elster hineinreichen. Die in Richtung Norden angrenzende B 6 und das Containerterminal sind für das Erholungspotenzial im Bestand als Beeinträchtigung zu werten, sowohl was ihre optische, aber auch akustische Wirkung in das Plangebiet betrifft. Das Erholungspotenzial wird dementsprechend als beeinträchtigt eingestuft.

Der Untersuchungsraum ist gut über den ÖPNV erschlossen. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Straßenbahnhaltestelle gelegen. Nordwestlich des Geltungsbereichs in rund 100 m Abstand befindet sich ein Haltepunkt der S-Bahnlinie Halle-Leipzig.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Menschen – Erholungspotenzial beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern
- großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren
- die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen im Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Vermeidung optischer Landschaftszerstörung
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung typischer Landschaftsteile des Leipziger Landes
- Erhalt und Aufbau ökologisch funktionsfähiger Vernetzungen zwischen den Grünstrukturen aller Größenordnungen

7.2.9.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung sind Veränderungen der Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit der Landschaft verbunden. Im Bereich der geplanten Gewerbegebiete gehen die derzeit noch vorhandenen Qualitäten wie weiträumige Blickbeziehungen innerhalb und über das Plangebiet hinaus sowie die natürliche Geländeentwicklung verloren. Die Gewerbebebauung rückt an die Wohnsiedlungen heran.

Die umfangreichen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des großräumigen Landschaftsbandes sichern die Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten und können somit auch die nachteiligen Auswirkungen deutlich mindern. So wirken die landschaftlich modellierten Landschaftswälle als optische und akustische Abschirmung der gewerblichen Bebauung und Nutzung. Insbesondere im nordöstlichen Bereich fassen die Landschaftswälle den neu entstehenden Raum, der durch den geöffneten und naturnah gestalteten Bahngraben entstehen wird. Mit variierenden Höhen und Neigungen und Expositionen sowie Wiesen und Gehölzen vermitteln die Wälle zwischen der technischen Formensprache der Gewerbegebiete und den naturnahen Landschaftselementen der neu gestalteten, kleinteiligen Landschaft. Weite Blickbeziehungen in die Aue werden erhalten. Die im südlichen Bereich des Landschaftsbandes geplanten Anpflanzungen von Gehölzgruppen bereichern die dort im Bestand recht ausgeräumte Offenlandschaft und ergänzen vorhandene Strukturen wie den Bahngraben und das Regenrückhaltebecken. Die im südwestlichen Bereich vorgesehenen Anpflanzungen setzen die bereits gut vollzogene Entwicklung entlang des Jägergrabens im Plangebiet fort, sodass der naturnahe Bereich am Jägergraben eine deutliche räumliche Aufweitung und Aufwertung erfährt.

Durch die Anlage weitere Fuß- und Radwege wird die Erlebbarkeit der neu entstehenden Landschaft gesichert. Im südöstlichen Bereich erfolgt der Rückbau der bestehenden Stichstraße zu einem Fuß- und Radweg, der von der Halleschen Straße in die südlichen Gewerbegebiete führt. Der Tramelpfad vom GE 11 zur Straßenbahnhaltestelle an der Halleschen Straße wird als Fuß- und Radweg ausgebaut, so dass die Erreichbarkeit von Straßenbahn-Station und Arbeitsorten gesichert und erleichtert wird. Außerdem wird der Pfad am südlichen Rand des GE 11 als Fuß- und Radweg befestigt.

Zudem werden wichtige Rad- und Fußwegverbindungen hergestellt. So wird der bestehende Fußpfad zwischen Auenblickstraße und Wiesenring als Fuß- und Radweg ausgebaut. Dieser Radweg

wird durch das Gewerbegebiet fortgeführt und mündet südlich des GE 2 an den bestehenden Radweg am Jägergraben. Von hier aus ist der S-Bahn-Haltepunkt Lützschena gut zu erreichen. Als Option bleibt weiterhin die Herstellung der „Radweg-Nord-Variante“ bestehen. Hier wird der Radweg in einer nördlichen Trasse durch das Gewerbegebiet geführt und verläuft nördlich des GE1, um direkt auf den S-Bahn-Haltepunkt zu treffen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die Ziele des Umweltschutzes bzgl. des Schutzgutes Landschaft (wie Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft) und davon direkt beeinflusst auch des Erholungswertes für den Menschen, können innerhalb der als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen nicht eingehalten werden. Allerdings werden durch sorgsame Gestaltung des Landschaftsbandes nicht nur landschaftsräumliche Qualitäten erhalten, sondern umfänglich weiterentwickelt. Hier erfolgt durch die geplanten Maßnahmen eine deutliche Bereicherung der bestehenden Landschaft, wobei nachteilige Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung durch geeignete Maßnahmen gemindert werden. Zudem wird der Landschaftsraum durch zusätzliche Rad- und Fußwege erlebbar und steht damit für naturbezogene Freizeitaktivitäten zur Verfügung.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf das Erholungspotential sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Veränderungen der Eigenart, der Vielfalt und der Natürlichkeit der Landschaft zu erwarten

- als nachteilige Auswirkungen vor allem durch die Entwicklung der Gewerbegebiete sowie
- als positive Auswirkungen durch die Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 19,6 ha sowie durch die sonstigen grünordnerischen Maßnahmen.

Näheres dazu siehe unter b) aber auch 7.2.5.2. b).

Das durch bereits realisierte Baumaßnahmen und angrenzende gewerbliche Nutzungen vorbelastete Landschaftsbild und das Erholungspotenzial werden aber in der Summe durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die umfangreichen Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen die nachteiligen Auswirkungen weitgehend kompensieren.

Im Vergleich zum rechtskräftigen VE-Plan werden durch die Geländemodellierungen kleinteilige Landschaftsräume geschaffen, die in hohem Maße zur Bereicherung des Landschaftsraumes insgesamt beitragen und damit das Erholungs- und Freizeitpotenzial erhöhen. Es sind im Ergebnis keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen – Erholungsnutzung bei Realisierung der Planung zu erwarten.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen – Erholungspotenzial werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- weitgehender Erhalt vorhandener Gehölzgruppen und Einzelbäume
- Erhalt bestehender naturnaher Fließgewässer (Bahngraben im südlichen Teil des Geltungsbeereichs)
- Begrünung der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Gewerbegebiete, zu mindestens 50% mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen mit standortgerechten einheimischen Bäumen
- Begrünung der Straßen mit Alleebäumen

- Begrünung von Westfassaden in GE 1 und GE 2

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag (SV) fixiert werden:

- Entwicklung eines Landschaftsbandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung durch:
- Modellierung von Landschaftswällen
- Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Bahngrabens im nordöstlichen Bereich
- Anpflanzung von Gehölzgruppen
- Anlage von Wald
- Anlage einer Baumwiese (externe Ausgleichsfläche)
- Anlage von extensiv gepflegtem Grünland
- Zulassen der natürlichen Sukzession im Bereich der Uferrandstreifen und an südexponierten Böschungen

7.2.10 Menschen – Verkehrslärm

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Darstellung der Verkehrslärmsituation im Bestand und die Auswirkungen der Planung wird die schalltechnische Untersuchung, Entwurf B-Plan Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“ (Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Dipl. Ing. Tilmann Seltsmann, 30.01.2014) ausgewertet. Ziel der schalltechnischen Bearbeitung ist, gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen auch bei Umsetzung der Planung sicherzustellen. Dazu werden besonders schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich und außerhalb geprüft und so genannte Immissionsorte (IO) bestimmt, für die Lärmimmissionen konkret berechnet werden. Besonders schutzwürdige Nutzungen sind zum Beispiel Wohnnutzungen. In der DIN 18005 sind so genannte Orientierungswerte festgelegt, die auch bei Umsetzung der Planung nicht überschritten werden dürfen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich der B 6 und nördlich der Halleschen Straße (B 6 alt) im Ortsteil Lützschena-Stahmeln der Stadt Leipzig. Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich bereits gewerbliche Einrichtungen sowie drei Mehrfamilienwohnhäuser. Weitere Wohngebäude befinden sich westlich, südlich, südöstlich und östlich des geplanten Gewerbeparks. Im Untersuchungsraum sind erhebliche topographische Unterschiede festzustellen, die bei der Untersuchung berücksichtigt wurden. Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrslärmbelastung von der B 6 und der zu erwartenden Steigerung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen, wurden die Auswirkungen auf die Lärmentwicklung in der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet.

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wurden Immissionsorte festgelegt für die, je nach bestehender Nutzung, verschiedene Schutzwürdigkeiten (WA – Wohngebiet, MI – Mischgebiet) gelten. Für diese Immissionsorte wurden die bestehenden Verkehrslärmbelastungen anhand der Verkehrsbelegungen der B 6 berechnet. Es treten im Bestand (s. Tab. 3) keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten durch Verkehrslärm auf.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

DIN 18005

- Angabe der einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen wie. z. B. Wohnen

Tabelle : Einzuhaltende Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr)

Flächennutzung	Orientierungswerte der DIN 18005 Tag dB(A)	Orientierungswerte DIN 18005 Nacht dB(A) Verkehrslärm
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	45
Misch- bzw. Dorfgebiete	60	50
Gewerbegebiete	65	55

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Formulierung von Zielwerten für die maximale Belastung durch Verkehrslärm
- Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen
- für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen

7.2.10.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In der Schalluntersuchung werden die Auswirkungen der prognostizierten Verkehrszunahme auf der B 6 auf die Immissionsorte untersucht.

Auf Grundlage der Emissionspegel wird ermittelt, wie viel Lärm an den Immissionsorten auftreten (imitieren) wird, Beurteilungspegel genannt. Nachfolgend sind die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm für den Bestand und den Prognosezustand an den Immissionsorten aufgeführt.

Tabelle: Beurteilungspegel für den Straßenverkehr B 6 Prognose

Immissionsort	Tag 6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰ Uhr			Nacht 22 ⁰⁰ – 6 ⁰⁰ Uhr		
	Beurteilungspegel Bestand in dB(A)	Beurteilungspegel Prognose in dB(A)	Orien- tierungs- wert DIN 18005	Beurteilungspegel Bestand in dB(A)	Beurteilungspegel Prognose in dB(A)	Orien- tierungs- wert DIN 18005 *
IO 1 Äußere Auenblickstr. 60, WA	48,3	50,3	55	40,9	43	45
IO 2 Äußere Auenblickstr. 62a, WA	46,5	48,5	55	39,1	41,2	45
IO 3 Äußere Auenblickstr. Gärten, MI	43,1	45,2	60	35,7	37,9	50
IO 5 Wiesenring 50, MI	50,7	52,9	60	43,3	45,6	50
IO 7 Auf der Höhe	43	45,3	55	35,6	38,0	45
IO 8 Auf der Höhe 16, WA	43,5	45,8	55	36,1	38,5	45
IO 9 Auf der Höhe, MI	42,4	44,7	60	35,0	37,4	50
IO 10 Bahnstr. 53, WA	49,6	51,9	55	42,2	44,6	45
IO 11 Bahnstr. 48 e, WA	47,6	49,9	55	40,2	42,6	45

***Verkehrslärm**

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten auch bei der erwarteten Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der B 6 eingehalten werden.

Weiterhin wird in der Schalluntersuchung belegt, dass die Realisierung der geplanten Gebäudekomplexe zu einer Reduktion der Verkehrslärmimmissionen an den Immissionsorten beiträgt.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Da in der Schallimmissionsprognose nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an allen Immissionsorten eingehalten werden, sind die relevanten Ziele des Umweltschutzes wie die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen-Verkehrslärm zu rechnen.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Errichtung von Landschaftswällen, die zur zusätzlichen Reduzierung der Lärmimmissionen an den Immissionsorten beitragen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Begrenzung des baubedingten Lärms und Verkehrs gemäß Allgemeiner Verwaltungsvorschrift Baulärm (AVV Baulärm)

7.2.11 Menschen – Gewerbelärm

7.2.11.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Darstellung der Gewerbelärmsituation im Bestand und die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung wird die schalltechnische Untersuchung, Entwurf B-Plan Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“ (Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Dipl. Ing. Tilmann Seltsmann, 30.01.2014 sowie die Ergänzung zum Stand vom 30.12.014 mit Datum vom 29.12.2014) ausgewertet. Ziel der schalltechnischen Bearbeitung ist, gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen auch bei Umsetzung der Planung sicherzustellen. Dazu werden besonders schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich und außerhalb geprüft und sogenannte Immissionsorte (IO) bestimmt, für die Lärmimmissionen konkret berechnet werden.

Besonders schutzwürdige Nutzungen sind zumeist Wohnnutzungen. In der DIN 18005 sind so genannte Orientierungswerte festgelegt, die auch bei Umsetzung der Planung nicht überschritten werden dürfen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich der B 6 und nördlich der Halleschen Straße (B 6 alt) im Ortsteil Lützschena-Stahmeln der Stadt Leipzig. Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich bereits gewerbliche Einrichtungen sowie drei Mehrfamilienwohnhäuser. Weitere Wohngebäude befinden sich westlich, südlich, südöstlich und östlich des geplanten Gewerbeparks. Im Untersuchungsraum sind erhebliche topographische Unterschiede festzustellen, die bei der Untersuchung berücksichtigt wurden.

Verschiedene gewerbliche Einrichtungen und ihre Lärmemissionen nördlich und östlich des Plangebiets führen im Bestand zu Immissionsbelastungen. Messungen zu den bereits bestehenden Gewerbelärmbelastungen liegen nicht lückenlos vor. Die Vorbelastung wird bei der Ermittlung der zukünftig zulässigen Lärmemissionen berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wurden Immissionsorte festgelegt, die in der Tabelle 3 benannt sind.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 18005
- Angabe der einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen wie. z. B. Wohnen

Im vorliegenden Fall sind die Orientierungswerte aufgrund der Vorbelastung zu unterschreiten. Da die Vorbelastung nicht rechnerisch ermittelt werden kann, wird in Anlehnung an die TA Lärm das Kriterium für die Zusatzbelastung verwendet.

Es werden Planwerte bestimmt, die um 3 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte (Orientierungswert) liegen. Für die Immissionsorte 5, 10, 11 und 12 sind die Orientierungswerte um 6 dB(A) zu unterschreiten, da diese auch als Immissionsorte anderer Planungen verwendet werden, sie also von

verschiedenen Planungen betroffen sind. Die mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmte Reduzierung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) berücksichtigt diese besondere Vorbelastung.

Tabelle: Einzuhaltende Planwerte an den Immissionsorten

Immissionsort	Tag 6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰ Uhr		Nacht 22 ⁰⁰ – 6 ⁰⁰ Uhr	
	LPI tags Einzuhaltender Planwert aufgrund der Vorbelastung in dB(A)	Orientierungs- wert DIN 18005	LPI nachts Einzuhaltender Planwert aufgrund der Vorbelastung in dB(A)	Orientierungs- wert DIN 18005 *
IO 1 Äußere Auenblickstr. 60, WA	52	55	37	40
IO 2 Äußere Auenblickstr. 62a, WA	52	55	37	40
IO 3 Äußere Auenblickstr. Gärten, MI	57	60	42	45
IO 4 Hallesche Straße 30, WA	52	55	37	40
IO 5 Wiesenring 50, MI	54	60	39	45
IO 6 Hallesche Straße 60, WA	52	55	37	40
IO 7 Auf der Höhe 14, WA	52	55	37	40
IO 8 Auf der Höhe 16, WA	52	55	37	40
IO 9 Auf der Höhe, MI	57	60	42	45
IO 10 Bahnstr. 53, WA	49	55	34	40
IO 11 Bahnstr. 48 e, WA	49	55	34	40
IO12 Radefelder Weg 34/35, WR	44	50	29	35

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen
- für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen

7.2.11.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Schallgutachtens werden Lärmkontingente für die gewerblich genutzten Flächen ermittelt, die gewährleisten, dass die Planwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Die Emissionskontingente sind so zu bestimmen, dass an keinem Immissionsort die Summe der Emissionskontingente die Planwerte überschreitet. Die Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Kontingentierung des Gewerbelärms werden die Planwerte an den Immissionsorten eingehalten wie die folgende Tabelle, in der die Beurteilungspegel berechnet wurden, zeigt.

Tabelle: Beurteilungspegel an den Immissionsorten

Immissionsort	Tag 6.00-22.00 Uhr		Nacht 22.00-6.00 Uhr	
	Beurteilungs- pegel dB(A)	Planwert dB(A)	Beurteilungs- pegel dB(A)	Planwert dB(A)
IO 1 Äußere Auenblickstr. 60, WA	48,8	52,0	35,7	37,0
IO 2 Äußere Auenblickstr. 62a, WA	46,3	52,0	33,2	37,0
IO 3 Äußere Auenblickstr. Gärten, MI	45,4	57,0	34,5	42,0
IO 4 Hallesche Straße 30, WA	43,4	52,0	32,6	37,0
IO 5 Wiesenring 50, MI	52,4	54,0	39,0	39,0
IO 6 Hallesche Straße 60, WA	43,1	52,0	29,5	37,0
IO 7 Auf der Höhe 14, WA	46,3	52,0	31,8	37,0
IO 8 Auf der Höhe 16, WA	47,0	52,0	32,4	37,0
IO 9 Auf der Höhe, MI	48,6	57,0	34,0	42,0
IO 10 Bahnstr. 53, WA	45,6	49,0	31,0	34,0
IO 11 Bahnstr. 48 e, WA	47,0	49,0	32,4	34,0
IO12 Radefelder Weg 34/35, WR	35,7	44	22,4	29,0

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes wie die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind eingehalten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen-Gewerbelärm zu rechnen.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Begrenzung des anlagebedingten Lärms durch Kontingentierung der Lärmemissionen in den Gewerbegebieten im Bebauungsplan
- Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im westlichen Abschnitt des Landschaftswalles südlich des GE 3
- Errichtung von Landschaftswällen, die zur zusätzlichen Reduzierung der Lärmimmissionen an den Immissionsorten beitragen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Begrenzung des baubedingten Lärms und Verkehrs gemäß Allgemeiner Verwaltungsvorschrift Baulärm (AVV Baulärm)

7.2.12 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.12.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Folgende Kriterien werden zur Bestandserfassung und -bewertung von Kultur- und Sachgütern auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen erfasst: städtebauliche Gesamtanlagen, historische Siedlungskerne; kulturhistorisch bedeutsame bauliche Anlagen (z. B. Bauwerke, Ensembles und Siedlungsstrukturen) außerhalb von Siedlungen; Bodenfunde oder Fundstellen (z. B. Bodendenkmäler, archäologisch relevante Bereiche); kulturhistorisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen; historische Landnutzungsformen, Kulturlandschaftselemente (z. B. Streuobstwiesen, Alleen, Hecken); historisch bedeutsame Sicht- und Wegebeziehungen.

Es werden vorliegende Gutachten, hier in erster Linie der Landschaftsplan sowie die schriftliche Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie (16.07.2013) ausgewertet.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Es handelt sich um großflächige Areale, die sich aufgrund der bislang bekannten Denkmäler in einem archäologisch hoch relevanten Gebiet befinden. Die betroffenen Flächen selbst sind archäologisch bislang noch nicht konkret untersucht worden (schriftliche Mitteilung Landesamt für Archäologie, 13.08.2013).

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter beschrieben.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) v. 03.03.1993 (zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert)

- Schutz und Pflege der Kulturdenkmale
- Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale
- Abwendung von Gefährdungen und Bergung von Kulturdenkmälern
- Erfassung und wissenschaftliches Erforschen

Bundesnaturschutzgesetz

- dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft

- Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen

7.2.12.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Da sich das Plangebiet in einem archäologisch hoch relevanten Gebiet befindet, sollte im Rahmen einer Vereinbarung für den ersten Grabungsabschnitt so frühzeitig wie möglich die Qualität und Quantität der archäologischen Substanz (der Befunde oder Funde) geklärt werden. Weiterhin ist festzulegen, in welchem Umfang und in welcher Intensität eine weiterführende archäologische Untersuchung stattzufinden hat (Grabungsabschnitt 2). Aufgrund der Größe der geplanten Eingriffsflächen ist mit einem erheblichen Zeitaufwand für diese Maßnahmen zu rechnen, was bei der Planung berücksichtigt werden muss.

Ziel der archäologischen Maßnahmen ist die weitgehende Sicherung der Kulturgüter, deren Verlust bei Durchführung der Planung nicht auszuschließen ist.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes bzgl. des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter werden bei Durchführung der Planung eingehalten, soweit die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes eingehalten werden. Das Ziel des BNatSchG, gewachsene Kulturlandschaften einschließlich ihrer Kulturdenkmäler vor Beeinträchtigungen zu bewahren, kann nicht eingehalten werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist vor allem im archäologischen Relevanzbereich zu rechnen. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, in deren Anschluss mit der Sicherung von Kulturgütern durch Ausgrabung zu rechnen ist. Sollte es im Zuge der Bauarbeiten zu weiteren Funden von Kulturgütern bzw. Kulturdenkmälern kommen, ist entsprechend den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Sachsen zu verfahren.

Die Entwicklung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bei Durchführung des rechtskräftigen VE-Planes unterscheidet sich im Übrigen nicht von der Entwicklung bei Durchführung des B-Planes.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind folgende Maßnahmen geplant:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Vorsondierung der gesamten Flächen hinsichtlich des Vorkommens von archäologischen Fundstellen vor der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlagebedingte Beeinträchtigungen:

- ggf. Bergungsgrabung zur Sicherung archäologischer Dokumente (Minderungsmaßnahme)

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Planung sind bzgl. des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter nicht möglich und daher nicht erforderlich.

7.2.13 Wechselwirkungen

Im Bestand ist das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, die von breiten Erschließungsstraßen durchzogen sind, an denen einzelne Gewerbe- und Wohnbebauung anliegen. Der unversiegelte Boden steht als Pflanzenstandort zur Verfügung und lässt Versickerung von Niederschlagswasser zu (Abflussregulationsfunktion). Die Artenausstattung ist durch Arten der intensiv genutzten Offen- und Halboffenlandschaft geprägt und enthält auch einige spezialisierte und seltene Arten wie z. B. Feldlerche, Neuntöter und Zauneidechse. Auf den Ackerflächen entsteht durch nächtliche Ausstrahlung Kaltluft, die besonders der südlich angrenzenden weitgehend unbebauten Aue zugutekommt. Hinsichtlich der Lärmbelastung aus Gewerbegebieten und durch Straßen bzw. Bahn besteht eine erhebliche Vorbelastung. Fuß- und Radwege, die einerseits wichtige Verbindungen zu Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs herstellen und andererseits zur Erholungsnutzung dienen, fehlen im Plangebiet.

Mit Umsetzung der Planung ist die Überbauung eines großen Teils des Offenlandes und damit der Verlust von Boden verbunden. Bodenverluste bedingen den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Aufgrund der Versiegelung kommt es außerdem zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Veränderung des Wasserhaushaltes führt zur Wandlung der Standortverhältnisse und nimmt dadurch Einfluss auf die Besiedlung durch Pflanzen. Außerdem führt die Überbauung zu stärkerer Aufheizung, zum Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes und zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen wirken sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere aus. Arten vergleichsweise trockener und wärmerer Standorte nehmen zu, ebenso Arten, die v. a. besiedelte Flächen nutzen.

Innerhalb des großzügigen Landschaftsbandes wirkt sich die extensive Nutzung des Grünlandes positiv auf den Boden und die Qualität des Sickerwassers aus. Weiterhin finden hier verschiedene heimische Tierarten Lebens- und Nahrungsraum. Die Kaltluftentstehung bleibt auf diesen Flächen erhalten und wirkt regulierend auf die erwartete vermehrte Aufheizung der gewerblich genutzten Flächen. Die geplanten Fuß- und Radwege schaffen Verbindungen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten und Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs und dienen zudem der Erholungsnutzung.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der guten infrastrukturellen Gegebenheiten und der bereits bestehenden Vorbelastung ist die Ansiedlung von Gewerbe (vor allem Autoindustrie und deren Zulieferbetriebe) im Nordraum zu favorisieren. Die Steuerung und Vorbereitung der künftigen Gewerbeansiedlungen im Norden der Stadt Leipzig wird im „Nordraumkonzept“ (AS&P 2001) entwickelt, unter Einbeziehung einer großräumigen, regionalen Landschaftsgestaltung. Das Plangebiet ist als Gewerbebestandort Teil des Nordraumkonzeptes.

Mit dem VE-Plan, der die planungsrechtliche Zulässigkeit für Gewerbeansiedlungen bereits regelt, verfügt der Standort über einen Vorteil gegenüber anderen Flächen, die über keinerlei planungsrechtliche Zulässigkeit verfügen.

Andere Aufteilungen des Plangebietes wäre vorstellbar. Die Einordnung der kompakten Gebäudekörper im mittleren oder südlich Teil des Geltungsbereichs wäre allerdings mit deutlich massiveren Eingriffen in den Boden verbunden, da hier deutlich steilere Geländeneigungen vorherrschen. Auch wäre von weiteren Anfahrten von der B 6 auszugehen mit größeren Lärm- und KFZ-bedingten Schadstoffemissionen. Aus diesen Gründen wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b der Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen. Bei der Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist zu beachten, dass mit dem rechtskräftigen VE-Plan Nr. E-77 bereits erhebliche Auswirkungen zulässig sind. Hier zu bewerten sind allein erhebliche Auswirkungen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

Folgenden erheblichen Auswirkungen stehen die jeweils angegebenen geplanten Überwachungsmaßnahmen gegenüber:

Tabelle: Gegenüberstellung erhebliche Umweltauswirkungen – Überwachungsmaßnahmen

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme
Boden	a) Nachteilig: Versiegelung und damit vollständige Vernichtung hochwertiger Böden und ihrer Funktionen b) Nachteilig: Bodenumlagerungen, durch die das Bodenpotential und die Bodenfunktionen gestört und beeinträchtigt werden	a) Überwachung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes während der Bauphase b) wie a)
Wasser	a) Nachteilig: Versiegelung und dadurch reduzierte Versickerung und Neubildung von Grundwasser b) Positiv: Öffnung von Teilen des bislang verrohrten Bahngraben und Umgestaltung zu einem naturnah gestalteten Fließgewässer	a) b) Überwachung im Rahmen der Unterhaltungspflicht
Klima	a) Nachteilig: Verlust des bisherigen Kaltluftentstehungsgebietes b) Nachteilig: Erhöhung der Durchschnittstemperaturen in den Baugebieten, Wirkung der Fläche als Wärmeinsel mit Ausstrahlung auf seine Umgebung	a) Beobachtung im Rahmen weiterer Stadtklimauntersuchungen b) wie a)
Luft	a) Nachteilig: Verlust der Emissionssenke	

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme
Pflanzen	a) Nachteilig: Verlust von Vegetationsfläche b) Positiv: Aufwertung auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch sonstige grünordnerische Maßnahmen	a) Keine Überwachung b) Kontrolle der Durchführung
Tiere	a) Nachteilig: Verlust von Lebensräumen b) Positiv: Schaffung von Lebensräumen	a) Ökologische Bauüberwachung b) Kontrolle der Durchführung
Biologische Vielfalt	a) Nachteilig: Verlust von Lebensräumen b) Positiv: Schaffung von Lebensräumen	a) Ökologische Bauüberwachung b) Kontrolle der Durchführung
Landschaft	a) Nachteilig: vor allem Entwicklung der Gewerbegebiete (verdichtete großmodulare Bebauung in den GE 1, GE 2 und GE 3) b) Positiv: Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten (vor allem Landschaftsband)	a) Kontrolle der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen in den GE-Gebieten b) Kontrolle der Durchführung
Kultur- und Sachgüter	a) Nachteilig: Verlust von Kulturgütern	a) Durchführung archäologischer Voruntersuchungen

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.5 Zusammenfassung

Für die Belange des Umweltschutzes wird für das Bauleitplanverfahren des B-Planes Nr. 354 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiteres siehe Kap. 7.1.

Wichtigstes Ziel dieses B-Planes ist die Mobilisierung des Plangebietes vor allem für gewerbliche Nutzungen. Dabei sollen die Belange des Umweltschutzes weitreichende Berücksichtigung finden.

Inhalt des Planes sind vor allem Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung für Gewerbe- und Mischgebiete mit einer Gesamtgröße von rund 28 ha,
- zum Maß der baulichen Nutzung,

- zu Verkehrsflächen von insgesamt bis zu rund 3,5 ha Größe,
- über Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von rund 19,6 ha; deren entsprechende Maßnahmen sowie für sonstige grünordnerische Maßnahmen

Die planfestgestellten Flächen der B 6 (Straßenrassse und Regenrückhaltebecken) werden nachrichtlich übernommen.

Weiteres siehe Kap. 7.1.1.

Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (siehe Kap. 7.1.2) werden berücksichtigt.

Die **Eingriffsregelung** kommt zur Anwendung. Auszugleichen ist der über den zuvor bereits rechtskräftigen VE-Plan Nr. E-77 hinausgehende Eingriff. Dieser wird mit einer externen Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Baumwiese nördlich der B 6) zu 90 % kompensiert (siehe Kap. 7.1.2.4).

Folgende **erhebliche Umweltauswirkungen** des B-Planes unter Berücksichtigung des VE-Plans wurden ermittelt (im Einzelnen siehe Kap. 7.2).

Tabelle: Erhebliche Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung
Boden	Nachteilig: Versiegelung und damit vollständige Vernichtung hochwertiger Böden und ihrer Funktionen Nachteilig: Bodenumlagerungen, durch die das Bodenpotential und die Bodenfunktionen gestört und beeinträchtigt werden
Wasser	Nachteilig: Versiegelung und dadurch reduzierte Versickerung und Neubildung von Grundwasser Positiv: Öffnung von Teilen des bislang verrohrten Bahngraben und Umgestaltung zu einem naturnah gestalteten Fließgewässer
Klima	Nachteilig: Verlust des bisherigen Kaltluftentstehungsgebietes Nachteilig: Erhöhung der Durchschnittstemperaturen in den Baugebieten, Wirkung der Fläche als Wärmeinsel mit Ausstrahlung auf seine Umgebung
Luft	Nachteilig: Verlust der Emissionssenke
Pflanzen	Nachteilig: Verlust von Vegetationsfläche Positiv: Aufwertung auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch sonstige grünordnerische Maßnahmen.
Tiere	Nachteilig: Verlust von Lebensräumen Positiv: Schaffung von Lebensräumen
Biologische Vielfalt	Nachteilig: Verlust von Lebensräumen Positiv: Schaffung von Lebensräumen

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung
Landschaft	Nachteilig: vor allem Entwicklung der Gewerbegebiete (verdichtete großmodulare Bebauung in den GE 1, GE 2 und GE 3) Positiv: Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten (vor allem Landschaftsband)
Kultur- und Sachgüter	Nachteilig: Verlust von Kulturgütern

Zur **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** sind jeweils geeigneten Maßnahmen geplant. Diese sind im Kap. 7.4 angegeben.

8. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.08. bis 10.09.2013 statt. Die Planunterlagen konnten im Neuen Rathaus, Stadtplanung vor dem Zimmer 499 eingesehen werden. Ausgestellt waren:

- der Gestaltungsplan zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Maßstab 1:2000
- ein Faltblatt des Stadtplanungsamtes (Gestaltungsplan und Begründung) vom August 2013.

Das Stadtplanungsamt hat am 28.08.2013, um 18.00 Uhr im im Gebäude des TÜV Süd, Wiesenring 2, in 04159 Leipzig eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Anwesenden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über das Vorhaben und dessen Erschließung unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand. Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 vom 24.08.2013 eingeladen. Bei der Veranstaltung waren auch der Projektentwickler sowie die beteiligten Fachplaner anwesend. Im Rahmen der Erörterung wurde die Planung von den anwesenden ca. 80 bis 90 Bürgern überwiegend kritisch eingeschätzt oder abgelehnt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind ca. 30 mündliche (als Aktennotiz zum Bürgergespräch) und schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Drei Stellungnahmen wurden jeweils durch eine Unterschriftenliste (35 Unterzeichner, 7 Unterzeichner sowie 10 Unterzeichner) ergänzt. Auch hier war die überwiegende Anzahl der Stellungnahmen negativ. Nur wenige Stellungnahmen haben das Vorhaben positiv eingeschätzt.

Insbesondere die folgenden Punkte wurden angesprochen:

- Das Hauptproblem der Anwohner ist die zu erwartende Lärmbelastung, die mit der Gebietsentwicklung zu erwarten ist. Die Anwohner akzeptieren nicht mehr, dass neben bereits vorhandenen Lärmquellen (u. a. Flughafen, Bundesstraße B 6, Bahnlärm, Warenumsschlag des GVZ, Porsche-Teststrecke) weitere Lärmquellen hinzukommen.
- Die Anwohner befürchten durch die Gewerbenutzung ein hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet, welches sich nachteilig auf das Wohnen auswirkt und die Lebensqualität reduziert.
- Die direkte Nachbarschaft von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben wurde kritisch bewertet.
- Die Größe und die Maßstäblichkeit der geplanten Gewerbebauten wurde moniert.
- Die Eingriffe in den Landschaftsraum wurden kritisch bewertet.
- Die Planung sollte sich stärker an den Festsetzungen des alten VE-Plans Nr. E-77 orientieren.

- Die geplante Öffnung des Bahngrabens in Verbindung mit der landschaftsarchitektonischen Gestaltung wurde begrüßt.
- Die geplante Radwegverbindung, die das Areal mit den Ortsteilen Stahmeln und Lützschena verbindet, wurde befürwortet.

Stellungnahmen, die zu einer Überarbeitung und Weiterentwicklung der Planung sowie der Begründung zum B-Plan vor dem Verfahrensschritt öffentliche Auslegung führten, wurden von folgenden Vereinen abgegeben:

- Umweltverein (Prüfumfang Artenschutz),
- Umweltverband (Prüfumfang Artenschutz),
- Bürgerverein
(24-h-Betrieb, Verkehrsprognose, Maßstäblichkeit der Gewerbebauten)

Die Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft führten zu einer Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planung in folgenden Bereichen:

Verbesserung des Lärmschutzes:

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wurden die in Tabelle 3 Kap. 7.2.10.2 benannten Immissionsorte in der näheren Umgebung und im Plangebiet festgelegt. Durch eine Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für alle gewerblich genutzten Teilflächen des Gebietes sowie durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls und eines begrünten Schallschutzbauwerks südlich des Baugebietes GE 3 wird sichergestellt, dass der Schutzanspruch für die vorhandenen Wohngebäude gewährleistet wird und die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts nicht überschritten werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die Lage und Ausrichtung der geplanten Gewerbebauten entlang der B 6 der Verkehrslärm der Bundesstraße und der Bahnlärm reduziert wird. Dieser positive Effekt führt zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber den VE-Plan Nr. E-77.

Verbesserung der Verkehrssituation:

Auf Grundlage einer Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde die Anbindung an die B 6 neu geplant und die Lage der Zufahrt zum Baugebiet GE 3 auf die Schallschutzmaßnahmen abgestimmt. Durch die neue Verkehrsanbindung wird die Einbahnstraßenführung des Wiesenrings aufgehoben.

Gestaltung der Landschaft:

Die Einbettung der Gewerbebauten in einen attraktiven, topographisch bewegten Landschaftsraum hat eine besondere Bedeutung. Durch eine spannungsreiche Geländemodulation und die Ausbildung von bepflanzten Landschaftswällen mit variierenden Höhen und Neigungen wird die Größe und Maßstäblichkeit der geplanten Gewerbebauten relativiert und zugleich ein neuer Landschafts- und Erlebnisraum mit positivem Image geschaffen. Die Öffnung des Bahngrabens fördert die Attraktivität der Landschaft und unterstreicht den Parkcharakter.

Umgang mit den vorhandenen Wohngebäuden:

Neben der Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalls im südlich des Baufeldes GE 3 wurde die Mischgebietskulisse im Bereich der vorhandenen Wohngebäude am Wiesenring vergrößert. Grundsätzlich orientieren sich die B-Plan Festsetzungen (Bauweise, GRZ, Gebäudehöhen) für die Baugebiete MI 1 und GE 4 bis GE 12 stärker als bisher an dem VE-Plan Nr. E-77.

Ausgleichsmaßnahmen vor Ort / Rücknahme von Baurecht:

Zielsetzung der Planung ist es, die Umwelteingriffe zu reduzieren und den erforderlichen Ausgleich gemäß Bundesnaturschutzgesetz soweit möglich vollständig im Planungsgebiet selbst sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu realisieren. Aus diesem Grund wird Baurecht im Bereich der Straße Am Bahngraben und westlich der Stahmelner Allee zurückgenommen bzw. reduziert.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.07.2013 die Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Planung unterrichtet und zur Äußerung gebeten.

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

- Deutscher Wetterdienst
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Netz Leipzig GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
- Polizeidirektion Leipzig, Stadtreinigung Leipzig,
- Flughafen Leipzig/Halle GmbH
- Deutscher Ausschuss zur Verhütung von Vogelschäden im Luftverkehr DAVVL e.V.
- Stadtverwaltung Schkeuditz
- Kreisverband der Kleingärtner Westsachsen e. V.

Hinweise, die bereits in der Planung berücksichtigt waren, bzw. die im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden wurden von folgenden Institutionen abgegeben:

- Industrie und Handelskammer Leipzig
- Landesamt für Archäologie
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)
- Sächsisches Oberbergamt
- Deutsche Bahn AG/DB Immobilien Region Südost
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Bundesamt für Flugsicherung

Stellungnahmen, die zu einer Überarbeitung und Weiterentwicklung der Planung sowie der Begründung zum B-Plan vor dem Verfahrensschritt öffentliche Auslegung führten, wurden von folgenden Behörden und TöB abgegeben:

- Landesdirektion Sachsen
(Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Bauschutzbereich des Flughafens Leipzig/Halle)
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
(Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten)
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
(Verkehrsknoten B 6 / LKW Terminal)
- GDMcom mbH
(Ferngasleitung Nr. 26 im westlichen Bereich des Plangebietes)
- Kommunale Wasserwerk Leipzig GmbH
(Trinkwasserleitung DN 300 parallel zur 110 KV Freioberlandleitung, Regenwasserentsorgung, Wischkegraben)

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Träger öffentlicher Belange haben den Entwurf des Bebauungsplans mit Schreiben vom 06.08.2014 erhalten. Von den beteiligten Behörden wurden 25 Stellungnahmen abgegeben.

13 Träger öffentlicher Belange erklärten, dass ihrerseits keine Einwände bestehen, oder sie von der Planung nicht berührt werden:

- Industrie und Handelskammer Leipzig
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)
- Deutscher Wetterdienst
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
- Stadtreinigung Leipzig, Eigenbetrieb der Stadt Leipzig
- Flughafen Leipzig/Halle GmbH
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Landesdirektion Sachsen, Luftfahrtbehörde
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Stadtverwaltung Schkeuditz

12 Träger öffentlicher Belange haben zu prüfende Belange und Hinweise vorgetragen:

- Deutsche Bahn AG/DB Immobilien Region Südost
- Landesamt für Archäologie
- Landesdirektion Sachsen
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Polizeidirektion Leipzig
- Sächsisches Oberbergamt
- GDMcom mbH
- Kommunale Wasserwerk Leipzig GmbH
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Deutscher Ausschuss zur Verhütung von Vogelschäden im Luftverkehr DAVVL e.V.
- Kreisverband der Kleingärtner Westsachsen e.V.

Die vorgetragenen Hinweise der Deutschen Bahn AG/DB Immobilien Region Südost, des Landesamtes für Archäologie, der Landesdirektion Sachsen, des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen, des Sächsischen Oberbergamtes, der GDMcom mbH, des Deutschen Ausschusses zur Verhütung von Vogelschäden im Luftverkehr DAVVL e.V., des Kreisverbandes der Kleingärtner Westsachsen e.V. wurden geprüft und soweit relevant in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahmen vom 07.07.2013 und 04.09.2014 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum geplanten Vorhaben. „Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaft des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft vorliegen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.“

Die Polizeidirektion Leipzig hat mit Schreiben vom 11.09.2014 Hinweise zur weiterführenden Planung gegeben. Insbesondere soll die Planung der Einmündung Stahmelter Allee/Wiesenring und die Umgestaltung des Kreisverkehrs in Hinblick auf die Verkehrssicherheit überprüft werden. Die Stellungnahme der Polizeidirektion führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Die Gliederung der öffentlichen Straßenräume und die präzise Festlegung und Dimensionierung von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen ist nicht Gegenstand des B-Plans, sondern wird im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung konkretisiert und mit dem zuständigen Fachamt, dem Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig und dem beauftragten Erschließungsplaner abgestimmt.

Der Umgang mit Hinweisen der KWL wurden in zwei Abstimmungsgesprächen zwischen dem Vorhabenträger und der KWL am 30.07. und 18.09.2014 geklärt. Die Erschließungsplanung des Vorhabenträgers mit Darstellung des zukünftigen Leitungs- und Anlagenbestandes und mit Kennzeichnung des geplanten Rückbaus von Leitungen und Anlagen wurde als Vorabzug mit Datum 28.11.2014 der KWL und der Stadt Leipzig vorgelegt. Die von der KWL geforderte Festsetzung von Leitungsrechten wird nicht in den B-Plan eingearbeitet, weil es sich bei den Leitungstrassen um Bestandsleitungen und -anlagen und nicht um Neuanlagen handelt. Bereits bestehende Leitungen und Anlagen sind in der Regel nicht planungsrechtlich zu sichern.

Der Forderung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig, das mit Schreiben vom 17.03.2013 geforderte Zufahrtsverbot entlang der B 6 in den B-Plan aufzunehmen, wurde nicht entsprochen, da entlang von Bundesstraßen bereits ein generelles Zufahrtsverbot im Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) verankert ist. Bei dem Abschnitt der B 6, der sich von der Einmündung der Stahmelter Allee nach Osten hin erstreckt, handelt es sich nicht um einen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil einer Ortsdurchfahrt. Zufahrten und Zugänge zu Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten, wie eben hier, gelten gemäß § 8a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) als Sondernutzungen, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Eine solche Sondernutzung bedarf, unabhängig vom Vorliegen eines Bebauungsplans, der Erlaubnis der Straßenbaubehörde (§ 8 Abs. 1 Satz 2 FStrG), hier konkret dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr. Sofern also ein Anlieger des GE 3 eine entsprechende Erlaubnis für die Errichtung einer Zufahrt begehrt, so kann das Landesamt darauf reagieren und diese unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ggf. versagen. Die Regelungen des § 9 Abs. 5 FStrG sind davon unberührt. Eine zusätzliche Regelung durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Für den Bereich der B 6, welcher sich westlich der Einmündung der Stahmelter Allee erstreckt, verhält es sich in gleicher Weise, wobei zusätzlich zu dem zuvor Ausgeführten hinzutritt, dass schon aus der örtlichen Situation heraus mit der Lage der B 6 auf der Rampe zur Querung der Bahntrasse, ein Anschluss des Gewerbegebietes GE 1 an die Bundesstraße praktisch ausgeschlossen ist.

Der weiteren Forderung, die B 6 aus dem räumlichen Umgriff des B-Plans herauszunehmen, konnte ebenfalls nicht entsprochen werden, weil sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in weiten Teilen an dem VE-Plan Nr. E-77 orientiert (vgl. Kap. 2). Aus diesem Grund wurde die planfestgestellte B 6 nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 19.08. bis 18.09.2014 statt. Aus der Öffentlichkeit sind ca. 140 Stellungnahmen eingegangen, die den Entwurf des Bebauungsplans überwiegend kritisch eingeschätzt haben und die dargestellte Entwicklung ablehnen.

Während der Beteiligung wurde vor allem folgende Konflikte vorgetragen:

Schwierigkeiten in der Abwicklung des Verkehrs

Aufgrund der Entwicklung des Standortes wird mit einer deutlichen Zunahme der Fahrzeugbewegungen in das Gebiet hinein, in diesem selbst und auch wieder aus dem Gebiet heraus gerechnet. Es werden daher Parkplatzprobleme und Rückstausituationen im öffentlichen Verkehrsraum – mit entsprechenden negativen Auswirkungen v.a. auf Personen und die Luftverhältnisse – erwartet. Konkret werden von einigen Einsprechern zudem die nach ihrer Ansicht für den prognostizierten Verkehr fehlenden (Hallesche Straße) bzw. unzureichend ausgebauten (Neue Hallesche Straße, B 6) Abbiegespuren in die Stahmelter Allee genannt.

Die Zunahme der Fahrzeugbewegungen wurde im Verkehrsgutachten vom 08.01.2014 von IVAS (Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Systeme) untersucht. Die Untersuchung berücksichtigt neben der geplanten Gewerbeentwicklung im Bebauungsplangebiet auch die geplante Porsche-Erweiterung sowie die Erweiterung des GVZ Süd.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung prognostizieren die Gutachter eine deutliche Zunahme der Fahrzeugbewegungen auf der B 6. Für den Abzweig Stahmelter Allee/B 6 bedeutet dies eine Zunahme von 3.800 Fahrzeugbewegungen/24 h (2014) auf 7.300 Fahrzeugbewegungen/24 h im Jahr 2025. Am Knoten Stahmelter Allee/Hallesche Straße steigt das Verkehrsaufkommen von 3.200 Fahrzeugbewegungen/24 h (2014) auf 4.300 Fahrzeugbewegungen/24 h im Jahr 2025.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte grundsätzlich geeignet sind, die zukünftigen Verkehre aufzunehmen. Sie empfehlen verschiedene Maßnahmen, um die Verkehrsströme zu sichern und die Lärmbelastungen der Bewohner einzuschränken. Für den Kfz-Verkehr wird empfohlen, den Knoten Stahmelter Allee/B 6 umzubauen und die Einmündung Stahmelter Allee/Wiesenring neu zu gestalten, den Kreisverkehr auf einen dreiarmligen Kreisverkehr zu reduzieren und geometrisch zu optimieren. Darüber hinaus soll die Einbahnstraßenregelung für die Stahmelter Allee aufgehoben werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen in dieser Form zur Realisierung kommen und sind Bestandteil der Planung. Durch die Optimierung der Verkehrsanlagen werden die Schwierigkeiten in der Abwicklung des Verkehrs und befürchteten Rückstausituationen im öffentlichen Verkehrsraum vermieden.

Die angesprochene Parkplatzproblematik wird dadurch gelöst, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Gewerbegrundstücken selbst untergebracht werden. Die bereits vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bleiben zudem grundsätzlich erhalten. In dem vorliegenden Bebauungsplan werden die vorgeschlagenen Maßnahmen festgesetzt, soweit diese für diese Bebauungsplan relevant sind. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass auch mit der Umsetzung des VE-Plan Nr. E-77 eine grundsätzliche Steigerung der Verkehrs- und Lärmbelastung verbunden gewesen wäre. Der in Kap. 7.1.2.4 dieser Begründung dargestellte Vergleich der Flächen vom VE-Plan Nr. E-77 und dem B-Plan Nr. 354 zeigt, dass in dem VE-Plan Nr. E-77 sowohl mehr Baulandflächen als auch mehr Verkehrsflächen ausgewiesen sind.

Grund- und Oberflächenwasser

Es wird festgestellt, dass entscheidend in den Gebietswasserhaushalt eingegriffen wird. Bei einem Teil der Einwände werden Untersuchungen zu den Auswirkungen auf das Feuchtgebiet des Auwaldes, welches zukünftig nur noch eingeschränkt Zulauf aus dem Gebiet erhält, vermisst. Zudem wird bemängelt, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken im Gebiet versickert wird, sondern dass es durch die Sammlung in den geplanten Niederschlagsrückhaltebecken eine Veränderung hin zu einem erhöhten Zufluss in den Oberflächenwasserbereich gibt, der die Frage nach Auswirkungen und Gefahren bei Starkregen oder längeren Regenzeiten eröffnet. Es wird daher angeregt, durch kleinere Bebauungsflächen und die Festsetzung von Versickerung auf den Baugrundstücken eine Reduzierung des Eingriffs zu erreichen.

Dass es zu Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt bei Umsetzung der Planung kommt ist unbestritten. Die Grundwasserneubildung wird auf den zukünftig versiegelten Flächen unterbunden. Nachteilige Auswirkungen auf die Feuchtgebiete der Aue sind nach derzeitigem Kenntnisstand, der auf Auswertungen des Hydrogeologischen Atlas der Stadt Leipzig basiert, jedoch nicht zu erwarten, weil die Grundwasserleiter im Gebiet nicht durchgängig ausgebildet sind. Die oberen Grundwasserleiter 1.3 und 1.4 sind nur im nördlichen Teil des Geltungsbereichs vorhanden und streichen am mittleren Hang aus, was durch Quellbereiche belegt ist. Das im nördlichen Teil des Gebiets gebildete Grundwasser fließt auch derzeit nur in begrenztem Umfang der Aue südlich des Geltungsbereichs zu. Aufgrund des bereits im Bestand geringen Grundwasserzuflusses in die Aue gehen von den zusätzlichen Versiegelungen nur geringfügige Verminderungen des Zuflusses aus, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Feuchtgebiete der Aue zu befürchten sind. Da die Datenlage zu diesem Themenkomplex eindeutig ist (Hydrogeologischer Atlas der Stadt Leipzig), wurden keine weiteren hydrologischen Untersuchungen durchgeführt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Sammlung des Niederschlagswassers in dezentralen Regenrückhaltebecken in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3, zur Einleitung in den Bahngraben und Sammlung im Regenrückhaltebecken an der Halleschen Straße ermöglichen Versickerung und Verdunstung des gesammelten Niederschlagswassers in den offenen Gewässern in begrenztem Umfang. Bei der Dimensionierung von Graben und Rückhaltebecken werden Starkregenereignisse entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt und die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Des Weiteren wird auch der südlich des Geltungsbereichs gelegene Abschnitt des Bahngrabens bis in die Einmündung in den Jägergraben in einen wassertechnisch intakten Zustand versetzt, so dass auch die bei Starkregen anfallenden Wassermengen schadlos abgeleitet werden.

Die Menge des abzuleitenden Wassers resultiert nicht so sehr aus der Größe der überbaubaren Flächen als vielmehr aus der insgesamt tatsächlich versiegelten Fläche im Gebiet. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich der maximal mögliche Versiegelungsgrad im gesamten Gebiet nur geringfügig, da zwar eine höhere Versiegelung im nördlichen Teil möglich wird, im südlichen Teil (der für die Versorgung der südlich gelegenen Aue weitaus bedeutsamer ist) aber eine deutlich geringere Versiegelung zulässig ist.

Immissionserhöhung durch steigendes Verkehrsaufkommen

Es wird vorgebracht, dass von einer deutlichen Immissionserhöhung durch das steigende Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet und seinen Erschließungsstraßen sowie den nicht abschätzbaren Emissionen durch das Gewerbegebiet selbst auszugehen ist. In anderen Stellungnahmen wird vorgebracht, dass der Aufbau dreier Logistikhallen wegen der damit einhergehenden Zunahme des Pkw- und Lkw-Verkehrs für die Anwohner des Gewerbegebietes als unzumutbar eingeschätzt wird.

In Kap. 7.2.10 dieser Begründung ist die Thematik Immissionserhöhung durch den steigenden Verkehr dargestellt. Es ist unumstritten, dass mit dem steigenden Verkehrsaufkommen auch die Immissionsbelastung für den Menschen zunehmen wird. Ziel der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung vom 30.01.2014 (Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Dipl.-Ing. Tilmann Selmann) ist es daher vielmehr, bei Umsetzung der Planung gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen durch die Kontingentierung von Emissionen in den Gewerbegebieten sicherzustellen und die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nicht zu überschreiten. Dabei hat die Wohnnutzung aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit eine besondere Bedeutung.

Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten auch bei der erwarteten Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der B 6 – als maßgeblicher Prognosezeitpunkt wurde das Jahr 2025 angenommen – eingehalten werden. Um dies zu erreichen, werden die in Kap. 7.2.11.3 dargestellten Minderungsmaßnahmen, wie die Kontingentierung der Lärmemissionen, die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im Süden des Baufeldes GE

3 sowie die Errichtung von Landschaftswällen im B-Plan festgesetzt. Durch gerade diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit wird sichergestellt, dass für die Betroffenen keine unzumutbare Belastung eintritt.

Darüber hinaus wird in der Schalltechnischen Untersuchung sogar belegt, dass die Realisierung der angesprochenen drei großen Gewerbebauten in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 zu einer Reduktion der Verkehrslärmimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten beiträgt. So kann etwa am Immissionsort 1 (Äußere Auenblickstraße 60) von Minderungseffekten von bis zu 3,9 dB (A) ausgegangen werden. An den meisten der untersuchten Immissionsorte können die höheren Beurteilungspegel für den im Gutachten betrachteten Prognosezeitpunkt 2025 durch die abschirmende Wirkung der Hallen kompensiert werden. Ähnliche Effekte sind zudem auch bei anderen Schallquellen nördlich der B 6 wie der Bahnlinie und dem Güterverkehrszentrum zu erwarten. Es bleibt demnach festzuhalten, dass die auf Ablehnung stoßenden Hallen in bestimmten Bereichen durchaus auch positive Effekte auf die Umgebung und die betroffenen Bewohner haben können.

Beeinträchtigung des Lokalklimas und des Luftaustausches

Es wird befürchtet, dass aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Hallen sowie der versiegelten Oberflächen die Kaltluftbildung stark beeinträchtigt wird bzw. durch Flächenerwärmungen – z.B. durch aufgeheizte Fassaden – sogar in das Gegenteil gewandelt wird. Es besteht zudem die Befürchtung, dass bei zunehmenden Immissionen und gleichzeitiger Verschlechterung des Luftaustausches eine nicht kalkulierbare Immissionskonzentration im Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten, besonders bei austauscharmen Wetterlagen, entstehen wird.

Es wird in einem Teil der Stellungnahmen daher angeregt, eine geringere Überbauung der Gewerbegrundstücke und entsprechend unversiegelte und großräumige Baulücken zwischen den Gebäuden vorzusehen.

Die geplante Bebauung führt zum Verlust des bisherigen Kaltluftentstehungsgebietes. Die Unterbindung der Kaltluftbildung und des Kaltluftabflusses in die südlich des Plangebiets gelegene Aue führt zu einer Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation bei austauscharmen Wetterlagen in der Aue. Da südlich des Plangebiets jedoch überwiegend Wiesen und Gehölze vorhanden sind und die wenigen Siedlungsbereiche ihrerseits stark durchgrünt sind, sind die nachteiligen Auswirkungen durch den Verlust der Kaltluftzufuhr gering. Auf die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete sind keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten, da bei austauscharmen (windarmen) Wetterlagen die potenziell überwärmten Luftmassen im Gewerbegebiet verbleiben. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch durch eine sehr gute Durchlüftung gekennzeichnet, so dass auch bei Umsetzung der Planung von einer guten Durchmischung der Luftmassen auszugehen ist. Zudem wirken die großräumigen Grünflächen des Landschaftsbandes zwischen dem Gewerbepark und den umgebenden Siedlungsbereichen, welches an seiner schmalsten Stelle eine Breite von rund 100 m aufweist, klimaregulierend. D.h. in diesen Bereichen wird auch zukünftig Kalt- und Frischluft gebildet, sodass ein klimawirksamer Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten gegeben ist. Der Anregung einer geringeren Überbauung der Gewerbegrundstücke ist in einem erheblichen Teil des künftigen Gewerbeparks bereits gefolgt worden. Im südöstlichen Bereich sollen in den kleinteiligeren Baufeldern offenere Strukturen geschaffen werden. Eine grundsätzliche Ansiedlung einer solchen, weniger stark in das Landschaftsbild eingreifenden Bebauung im gesamten Plangebiet widerspräche allerdings den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Leipzig und auch den immobilienwirtschaftlichen Zielen des Vorhabenträgers und soll daher nicht realisiert werden.

Fehlende Gesamtbetrachtung der Immissionsfaktoren

Es wird bemängelt, dass unter Beachtung der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität für das Schutzgut Mensch keine Gesamtbetrachtung aller Immissionsfaktoren vorgenommen wurde, sondern lediglich Einzelbetrachtungen in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind.

Eine Gesamtbetrachtung der Immissionsfaktoren erfolgt hinsichtlich des Lärms insofern, als bei der

Ermittlung der schalltechnischen Vorbelastung im Hinblick auf die insgesamt vorhandene Geräuschkulisse berücksichtigt wurde, dass sowohl durch vorhandene gewerbliche/industrielle Nutzungen als auch durch die Bundesstraße B 6, die Bahnstrecke Leipzig Halle und den Flughafen Leipzig-Halle, eine nennenswerte Geräuschvorbelastung vorliegt. Mit der Geräuschkontingentierung wird durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 354 die aus dem Plangebiet zu erwartende Zusatzbelastung ausreichend begrenzt, um der vorliegenden Geräuschsituation und den Anforderungen des Rücksichtnahmegebotes Rechnung zu tragen. Eine umfangreiche Betrachtung der relevanten Fragestellungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch erfolgt in den Kapiteln 7.2.9 bis 7.2.11.

Einflüsse auf Tiere und die biologische Vielfalt

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet und das Gebiet des Auwaldes als Lebensraum für Tiere im räumlich verbundenen Zusammenhang stehen und die Entwicklung des Gebietes die bisher offenen Feld- und Wiesenflächen mit ihren Baumgruppen und Buschbeständen durchtrennen würde. Daraus wird abgeleitet, dass die natürlichen Wander- und Verbindungswege für die Tierwelt nahezu vernichtet werden würden. Dies würde wiederum auch die Tierwelt und Artenvielfalt im südlichen Auwaldgebiet beeinflussen. Es wird eine Untersuchung vermisst, inwiefern die Tierwelt und die biologische Artenvielfalt im Bebauungsplangebiet und dem angrenzenden Auwaldgebiet durch Folgen der Entwicklung des Plangebiets beeinflusst werden. Dies wird dahin interpretiert, dass eine entsprechende Untersuchung angeregt wird.

Um die Auswirkungen der Planung auf die heimische Tierwelt zu ermitteln, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand 20.02.2014 vom Büro Terra IN erstellt. Dazu wurden Brutvögel-, Reptilien-, Amphibien- und Fledermaus-Kartierungen im Plangebiet und angrenzenden Räumen vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Gebiet überwiegend von weit verbreiteten und störungsunempfindlichen Arten als Lebens- und Nahrungsraum genutzt wird. Wanderungsbewegungen zwischen Aue und Plangebiet wurden nicht festgestellt. Für besonders geschützte Arten, sogenannte artenschutzrechtlich relevante Arten, für die eine Betroffenheit durch das Vorhaben nachgewiesen ist (Zauneidechse, Feldlerche und Neuntöter), wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im Plangebiet sowie auf externen Flächen realisiert werden sollen, entwickelt und im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan rechtlich gesichert. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die heimische Tierwelt und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Gebiet der Aue, die hier als SPA „Leipziger Auwald“ (special protection area – Vogelschutzgebiet) und unweit angrenzend als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) „Leipziger Auensystem“ einem besonderen Schutz unterliegt, wurde eine SPA-Vorprüfung (Terra IN: FFH-Vorprüfung für das SPA-Gebiet „Leipziger Auwald“ vom 20.02.2014) durchgeführt. In Folge dessen konnte festgestellt werden, dass

- der günstige Erhaltungszustand der relevanten Vogelarten gewahrt bleibt und
- die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen, die vom geplanten Vorhaben ausgehen können, nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet und seine maßgeblichen Bestandteile auszulösen.

Ökologisch funktionsfähige Vernetzungen zwischen Grünstrukturen westlich und östlich des Geltungsbereichs bleiben bei Realisierung der Planung erhalten. Mit der Festsetzung des großräumigen Landschaftsbandes im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine langgestreckte ökologisch hochwertige Grünstruktur mit hoher Verbundfunktion gesichert. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Pflege dieser Fläche bewirkten eine deutliche Bereicherung der Landschaft, Schaffung vielfältiger Biotopstrukturen und Extensivierung der Nutzung, sodass die Vernetzungsfunktionen besser ausgebildet werden können als im Bestand, der sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt. Funktionsfähige Vernetzungen zu den Grünstrukturen der Aue wurden untersucht, konnten

jedoch nicht nachgewiesen werden. Eine Stärkung der Grünvernetzung zur Aue sollte in Hinblick auf die stark befahrene Hallesche Straße und davon ausgehenden Gefährdungen unterbleiben.

Eingriffe in die Landschaft und das Landschaftsbild

Die Eingriffe in die Landschaft mit Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Realisierung der geplanten Hallen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 werden abgelehnt. Es wird stattdessen vorgeschlagen, den Eingriff mittels kleinerer Gebäude mit geringeren Bodenveränderungen landschaftsverträglicher zu gestalten. Dadurch könnten – wie bei einem Teil der Stellungnahmen ausgeführt – die Aufschüttungen reduziert, mischwaldartige Anpflanzungen ausgeführt und zum Erhalt von Brut- und Niststätten sowie des Erholungswertes für die Wohngebiete beigetragen werden.

Eine gewerbliche Nutzung mit größeren Einheiten im beschriebenen Umfang ist seit 1993 mit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. E-77 der Gemeinde Stahmeln bereits weitgehend möglich gewesen. Allerdings kam es – trotz massiver Nachfrage nach Gewerbestandorten im Norden von Leipzig – nicht zu Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Planes. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt soll dieser Gewerbestandort erhalten bleiben und so weiterentwickelt werden, dass Bauflächen möglich werden, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Diese Anforderungen sind großräumig und daher flächenintensiv. Im Plangebiet werden diese Anforderungen in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 erfüllt. Die besonders kritisierten Geländemodellierungen im nördlichen Bereich sind zur Sicherstellung der internen Betriebsabläufe innerhalb der Gewerbehallen erforderlich, damit die Hallen in den Baugebieten GE 1 bis GE 3 mit einem jeweils durchgängigen, d.h. auf gleicher Höhe liegenden Erdgeschossniveau realisiert werden können. Aufgrund der vorhandenen Topographie ergeben sich damit zwangsläufig Eingriffe – wie bei diesen Dimensionen wohl praktisch auch in jedem anderen Plangebiet –, die als Abgrabung oder Aufschüttung realisiert werden. Ziel ist es aber auch, die Hallen optisch verträglich in die Landschaft einzubetten.

Im Zuge der Planung wurde deshalb die Einbettung der Hallen in das Gelände differenziert untersucht, um die räumliche Wirkung der Hallen im Zusammenhang mit den Landschaftswällen und den Schallschutzmaßnahmen abzustimmen. Somit konnte ein vertretbarer Kompromiss hinsichtlich der Interessen an der Ansiedlung der gewerblichen Nutzungen in diesen Dimensionen und einem möglichst geringen negativen Eingriff in das Landschaftsbild herausgearbeitet werden. Eine feingliedrige Gestaltung der Bebauung in den GE 1 bis GE 3, wie sie in den anderen (Teil-)Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches geplant ist, würde dem Ziel des Bebauungsplans, der Anpassung der Planungsinhalte an die stadtentwicklungspolitische und immobilienwirtschaftliche Situation durch die Schaffung entsprechender Grundlagen, entgegenstehen. Die Konzentration der Hallen in dem nördlichen Bereich an der B 6 ermöglicht so die Entwicklung von den gewünschten kleineren Einheiten in den anderen, für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen und großräumige zusammenhängende Grünflächen („Landschaftsband“) an den Randbereichen im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten. Die entstehenden Grünflächen sollen abwechslungsreich und vielfältig gestaltet werden, sodass hier – wie gefordert – eine hochwertige Erholungslandschaft entstehen wird, die zudem eine hohe ökologische Qualität aufweisen wird, was der heimischen Fauna ebenfalls zuträglich ist.

Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe

Von betroffenen Anwohnern wird der Bebauungsplan und das damit verbundene Bauvorhaben abgelehnt, da der Gebietserhaltungsanspruch nicht gewährt sei. Durch die Veränderung des jetzigen Gewerbemischgebietes mit Wohnnutzung, die geplante 24-stündige Nutzung und die seitens der Stadt angezeigte Zunahme des Pkw- und Lkw-Verkehrs würden die Anwohner in der unmittelbaren Umgebung in ihrer Lebensqualität deutlich eingeschränkt. Damit werde sich der Charakter des Gebietes signifikant verschlechtern, was dem Gebietserhaltungsanspruch entgegenstehe.

Der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch, wie er sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) definiert, ist nicht verletzt, er kann es auch gar nicht sein. Beim Gebietserhaltungsanspruch handelt es sich um den Rechtsanspruch eines Dritten auf Bewahrung vor der Zulassung eines mit der im Bebauungsplan getroffenen Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebiets eingeleitet wird (vgl. BVerwG: 4 C 28.91 v. 16.09.1993).

Ein Nachbar soll praktisch vor konkreten beeinträchtigenden Baumaßnahmen geschützt werden, die in dem jeweiligen Gebiet unzulässig sind. Insofern ist die Thematik daher schon aus der Tatsache heraus, dass es im hier betreffenden Verfahren um kein Vorhaben, für welches eine Baugenehmigung erteilt werden soll, sondern um ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans handelt, nicht berührt.

Die vorgetragene Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs ist insofern grundsätzlich schon ausgeschlossen. Gleichwohl hat die Gemeinde bei ihren Planungen – so auch hier –, wo sie sich von einer früheren Entwicklungsrichtung abwendet und eine neue einschlägt, die sich aus dieser Änderung ergebenden Folgen abzuschätzen und sich damit im Wege der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auseinander zu setzen. Dies ist im vorliegenden Planverfahren entsprechend umfänglich erfolgt.

Von einem Teil derjenigen, die sich zur Planung geäußert haben, wird zudem angeführt, dass seitens der Stadt Leipzig bei der Festlegung der zukünftigen Nutzung des Gewerbegebietes keine ausreichende Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden Wohngebieten erfolgt sei.

Der § 15 Abs. 1 BauNVO bildet die Basis des sogenannten Rücksichtnahmegebots. Die verschiedenen Tatbestandsmerkmale der Vorschrift können aus städtebaulichen Gesichtspunkten zur Unzulässigkeit der Anlagen und Nutzungen im Einzelfall führen. Die Vorschrift wendet sich dabei an die zuständige Genehmigungsbehörde und kommt somit primär zum Tragen, wenn es um die Einzelgenehmigung einer Anlage oder Nutzung geht. Die Genehmigungsbehörde hat also die zur Genehmigung gestellte Anlage oder Nutzung zu versagen, wenn sich andernfalls ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes ergeben würde oder von den Anlagen unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen könnten.

Das Rücksichtnahmegebot kommt bei städtebaulichen Planungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans nur insoweit zur Geltung, als dass die abwägende Planung gar nichts anderes tut, als planerische Entscheidungen in ihre Umgebung einzubetten und auf diese Weise das eine dem anderen angemessen zuzuordnen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB 12. Aufl., § 1 RN 122). Es müssen bei der Planung die vorhandenen Verhältnisse und die aus der Planung entstehenden Konflikte berücksichtigt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass einmal festgesetzte Baugebietsregelungen auf ewig fixiert sind. Die Betroffenen können insofern nicht verlangen, dass die Baugebietsfestsetzungen für alle Zeiten unumstößlich sind (so schon BGH, Urteil v. 22.05.1967 – III ZR 124/66; vgl. Fickert/Fieseler: BauNVO 9. Aufl., Vorbem. §§ 2-9, 12-14 RN 27). Eine nicht ausreichende Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots durch die vorliegende Planung ist deshalb vor dem Hintergrund des Vorstehenden ausgeschlossen.

Erläuterungen zum Lärmschutz

Aus den eingereichten Stellungnahmen wurde zudem deutlich, dass zu bestimmten Punkten der Lärm-Thematik die Begründung zum Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht ausreichend zur Erklärung der Sachverhalte beigetragen hatte und sich daher erhebliche Fragen bei den Einsprechern ergaben. Angesprochen wurde vor allem, dass:

- Zweifel an den Berechnungen bestehen, wo doch die bereits bestehenden Gewerbelärmbelastungen nicht lückenlos vorliegen, aber bei der Ermittlung der zukünftig zulässigen Lärmemissionen berücksichtigt wurden und klare Ergebnisse brachten

- keine Aussagen über Art und Umfang der vorbelastenden Lärmemissionen aus nördlicher und östlicher Richtung getroffen wurden
- auffiel, dass in Bezug auf die bestehende Wohnsiedlung in Stahmeln ausschließlich ausgewählte Objekte in der Äußeren Auenblickstraße bewertet wurden und Wohnbestandsobjekte in der Auenblickstraße und im Berggartenweg unberücksichtigt blieben
- die Berechnungen zum Lärm nicht nachprüfbar waren, da die Unterlagen dazu fehlten
- unklar sei, ob in der Lärmbetrachtung die sog. Südabkürzung des Flughafens und auch die perspektivisch gewünschte Zunahme des Luftverkehrs über den Wohngebieten und den damit zeitplanmäßig zunehmend auftretenden Spitzenwertüberschreitungen berücksichtigt wurde.

Die Begründung wurde mit dem vorliegenden Stand ergänzt um weitergehende Informationen insbesondere zu folgenden Punkten:

- Wie erfolgte die Berechnung der zukünftigen Lärmwerte unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmbelastungen und warum wurden bei bestimmten Immissionsorten mit einer Vorbelastung von 3 dB(A) und bei anderen von 6 dB(A) berücksichtigt?
- Wie und warum erfolgt die Festlegung der Immissionsorte (IO) für die Lärmschutzberechnung an den bestimmten Orten und warum wurden andere Objekte ggf. nicht herangezogen?
- Wo die Unterlagen mit den Berechnungen vorliegen und wie diese im Verfahren zur Einsicht/Prüfung zur Verfügung standen bzw. stehen.

Kein Biotopschutz für Regenrückhaltebecken

Von einem Naturschutzverband wurde darüber hinaus der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan widersprochen, dass für das Regenrückhaltebecken im südlichen Planbereich wegen seines Charakters als wasserwirtschaftliche Anlage der Biotopschutz gemäß § 21 SächsNatSchG nicht gelte. Es wurde vorgetragen, dass der gesetzliche Biotopschutz greife, da das Bundesrecht in Form des Bundesnaturschutzgesetzes uneingeschränkt gelten würde.

Der rechtliche Status des Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil des Geltungsbereichs als technische Anlage der öffentlichen Wasserwirtschaft wurde mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde geklärt. Näheres siehe Kap. 7.2.5.1. b.).

8.5 Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf im Jahr 2015

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf hat der Stadtrat der Stadt Leipzig angeregt, den nordwestlichen Rand des B-Plangebietes stärker zu bepflanzen, um die Blickbeziehungen vom Wohngebiet An der Bahnstraße/Auf der Höhe auf den Landschaftswall und auf die dahinter liegenden Gewerbehallen zu harmonisieren und zugleich die Grünstrukturen des Jägergrabens in nördliche Richtung fortzusetzen. Daraufhin wurde die landschaftsarchitektonische Gestaltung im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes im Sinne einer stärkeren und blickdichteren Bepflanzung überarbeitet.

Die Überarbeitung der landschaftsarchitektonischen Gestaltung ist in Kap. 9 dieser Begründung dargestellt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs nach den Beteiligungen zum Entwurf wurde eine erneute Beteiligung (Betroffenenbeteiligung) zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die geänderten und ergänzten Teile sind:

- a) Ergänzung der Textlichen Festsetzung TF 1.7.1 um den Satz „In der nordwestlichen M 1-Fläche darf der Anteil gehölzbestandener Flächen 20% einnehmen.“ Durch diese Änderungen wird eine dichtere Bepflanzung an der Nordwestflanke des B-Plangebietes ermöglicht, um eine bessere optische Abschirmung zu der Wohnbebauung an der Bahnstraße zu schaffen. Näheres in Kap. 21.12.1 dieser Begründung.
- b) Ergänzung der Textlichen Festsetzung TF 1.7.3 um den Satz „Zudem ist die Anpflanzung von Gehölzgruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, zulässig, die maximal 40% der Fläche 3.1 einnehmen.“ Durch diese Änderungen wird eine dichtere Bepflanzung an der Nordwestflanke des B-Plangebietes ermöglicht, um eine bessere optische Abschirmung zu der Wohnbebauung an der Bahnstraße zu schaffen. Näheres in Kap. 21.12.3 dieser Begründung.
- c) Ergänzung im Anhang 1: Hinweise, Punkt 2. Anforderungen an Bepflanzungen im Bereich von Leitungen aufgrund von aktualisierten Informationen zum Leitungsbestand der KWL. Besondere Anforderungen bei der Bepflanzung sind nicht nur im Bereich der Hochspannungsfreileitung, der Ferngasleitung und der Fläche zur Umverlegung des Wischkegrabens zu beachten, sondern auch bei den zurückgebauten Verkehrsflächen der Straße Am Bahngraben und des Knotens Stahmelner Allee/Wiesenring. Näheres im Anhang 1: Hinweise.

Aufgrund der geänderten Textlichen Festsetzungen TF 1.7.1 und TF 1.7.3 hat sich eine leichte Verschiebung der Ausgleichsbilanzierung ergeben. Diese ist im Kap. 7.1.2.4 Eingriffsregelung dargestellt. Darüber hinaus wurde das Kap. 9.2 Erschließungskonzept aufgrund von aktualisierten Informationen und Erkenntnissen fortgeschrieben. Folgende Punkte wurden konkretisiert:

- Umgestaltung des Kreisverkehrs Stahmelner Allee, hier aktualisierte Gliederung des Straßenquerschnitts,
- Hinweis zum Rückbau von Schmutz-, Regenwasser- und Trinkwasserleitungen der KWL im Bereich der Straßen Am Bahngraben, Neuer Ring und Stahmelner Allee,
- Ergänzungen zum Löschwasserbedarf,
- Ergänzungen zur Masterhöhung der Hochspannungsfreileitung um 6,00 m (Masten 205-209),
- Hinweis zur Zuordnung der Regenrückhaltebecken zu den Baugebieten.
Näheres in Kap. 9.2 dieser Begründung.

Die von der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Betroffenen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2015 beteiligt worden. In der Zeit vom 23.01. bis 23.02.2015 ist bei der Stadt Leipzig eine Stellungnahme von Betroffenen eingegangen. Diese Stellungnahme enthielt in der Sache keine abwägungsrelevanten Belange.

8.6 Durchführung erneuter Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf im Jahr 2019

Infolge eines gerichtlichen Klärungsbedarfes verschiedener Eigentümer bzw. Projektbeteiligter ruhte das Planverfahren zwischenzeitlich und wurde im Jahr 2018 fortgesetzt. Aufgrund aktueller Rechtsprechung wurde ein Änderungserfordernis zu Inhalten der textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes erkannt. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter blieb jedoch unangetastet, weshalb die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde daher geändert, indem die ursprüngliche textliche Festsetzung 1.1.4 entfällt. In den Teil-Baugebieten MI 1.2 und MI 1.3 ist damit der sogenannte „Leipziger Laden“ nicht zulässig. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt

oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugs- und Nahbereich dient und eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

Begründet wird das Entfallen der textlichen Festsetzung wie folgt:

Aufgrund der nicht integrierten Lage des Plangebietes jenseits bestehender Wohnsiedlungsbereiche sollen auch die sog. Leipziger Läden bis 150 m² Verkaufsfläche nicht regelzulässig sein. Wie in der Herleitung dieses ortsspezifischen Anlagentypus im STEP Zentren 2016 definiert, werden Leipziger Läden explizit durch eine räumlich-funktionale Zuordnung zu Wohngebieten (in städtebaulich integrierter Lage) charakterisiert. Diese liegt im konkreten räumlichen Kontext des Plangebietes nicht vor.

Gleichwohl kann eine den jeweiligen Strukturen angepasste Grundversorgung mit Lebensmitteln und gastronomischen Angeboten eine sinnvolle Nutzungsarrondierung in modernen Gewerbegebieten mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen darstellen – nicht zuletzt da viele Gewerbebetriebe auf eine eigenständige Kantinenversorgung verzichten. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhebliche gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet werden, kann im Einzelfall die Zulässigkeit einer solchen Einrichtung positiv beurteilt werden. In jedem Fall muss es sich um eine gebietsbezogene Versorgungsstruktur im o.g. Sinne handeln, welche nicht die Steuerungs- und Schutzziele des STEP Zentren mehr als unerheblich tangiert.¹

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des B-Planbereiches eintreten werden.

Die von der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Betroffenen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 03.09.2019 sowie 20.09.2019 beteiligt worden. In der Zeit vom 03.09.2019 bis 20.09.2019 sind bei der Stadt Leipzig fünf Stellungnahmen von Betroffenen eingegangen. Diese Stellungnahme enthielten in der Sache keine abwägungsrelevanten Belange.

9. Städtebauliches Konzept

Bereits im Jahr 2009 wurde für das Areal des ehemaligen Wohn- und Gewerbeparks Stahmeln eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. In Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Leipzig wurden die Potenziale des Standortes neu bewertet und Entwicklungsalternativen untersucht. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Lagegunst des Standortes, der Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle, zum Güterverkehrszentrum, zum Werk eines Automobilherstellers und dem benachbarten KV-Terminal soll zukünftig die gewerbliche Nutzung überwiegen. Eine weitere Wohnnutzung erscheint nicht sinnvoll, weil aufgrund der B 6, der benachbarten Bahngleise der Deutschen Bahn AG und der vorhandenen Gewerbekulisse nördlich der B 6 bereits zahlreiche Lärmquellen vorhanden sind, die einer Wohnnutzung widersprechen.

Nachdem es einem Investor gelungen ist, mehrere zusammenhängende Grundstücke des Plangebietes zu erwerben, wurde die Rahmenplanung 2013 weiter konkretisiert und ein Gestaltungsplan erarbeitet, bei dem die Einbindung der Gewerbebauten in die Topographie und den Landschaftsraum eine besondere Bedeutung hat.

Die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption lassen sich wie folgt beschreiben:

- Stärkung des gewerblichen Charakters unter der Beachtung einer landschaftlichen und topographischen Einbettung von Gewerbebetrieben

¹ Dies wäre beispielsweise bei einer Nutzungskombination aus kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie der Fall (z.B. Bäcker und Fleischer mit angegliedertem Imbiss).

- Ansiedelung von großflächigen Gewerbebetrieben entlang der B 6, im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes
- Ansiedlung von mittelgroßen und kleineren Gewerbebetrieben im südlichen Bereich
- Verzicht auf eine weitere Wohngebietsentwicklung
- Attraktive Gestaltung der Landschaft durch Aufschüttungen und Wälle zur Verbesserung des Lärm- und Sichtschutzes
- Erhalt des offenen Landschaftscharakters
- Offenlegung und landschaftliche Gestaltung des Bahngrabens im Bereich nördlich der Äußeren Auenblickstraße
- Begrünung und Aufwertung der Stahmelter Allee
- Anpassung und Teilrückbau der vorhandenen Erschließung
- Vernetzung des Standortes mit der Umgebung durch Anlage eines neuen Rad- und Gehwegs zur Anbindung an den Jägergraben/S-Bahnstation Lützsena

Abbildung: Städtebaulicher Rahmenplan



9.1 Gliederung des Gebietes, Bauungs-/Nutzungskonzept

Das Bauungs- und Nutzungskonzept sieht eine Konzentration von großflächigen Gewerbebauten im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Die Gewerbebauten werden durch die vorhandene 110-KV-

Hochspannungsfreileitung gegliedert und in ihrer Ausdehnung durch die vorhandenen Infrastrukturen und Landschaftselemente begrenzt. Für die Baugebiete GE 1 und GE 2 ist unter der Hochspannungsfreileitung ein gemeinsamer Wirtschaftshof geplant.

Zur Sicherstellung der internen Betriebsabläufe innerhalb der Gewerbehallen ist es erforderlich, die Hallen in den Baugebieten GE 1 bis GE 3 mit einem jeweils durchgängigen, d.h. auf gleicher Höhe liegenden Erdgeschossniveau zu realisieren. Aufgrund der vorhandenen Topographie und der Dimension der Gewerbehallen ergeben sich damit zwangsläufig Eingriffe in das Gelände, die als Abgrabung oder Aufschüttung realisiert werden. Der anfallende Erdaushub wird zur Aufschüttung von landschaftlich gestalteten Wällen verwendet. Die Landschaftswälle dienen der Verminderung der Lärmausbreitung und schirmen die Gewerbebauten optisch gegen die angrenzenden Freiflächen ab.

Ziel ist es, die Hallen gestalterisch verträglich in die Landschaft einzubetten. Im Zuge der Planung wurde deshalb die höhenmäßige Einordnung der maximal 14,00 m hohen Gewerbehallen in das Gelände differenziert untersucht, um die räumliche Wirkung der Hallen im Zusammenhang mit den Landschaftswällen und den Schallschutzmaßnahmen abzustimmen. Mit ihrer differenzierten Geländemodulation und der abwechslungsreichen Bepflanzung prägen die neuen Wälle den Charakter der Landschaft und werden zum Markenzeichen des Gewerbeparks (siehe auch Kap. 9.3).

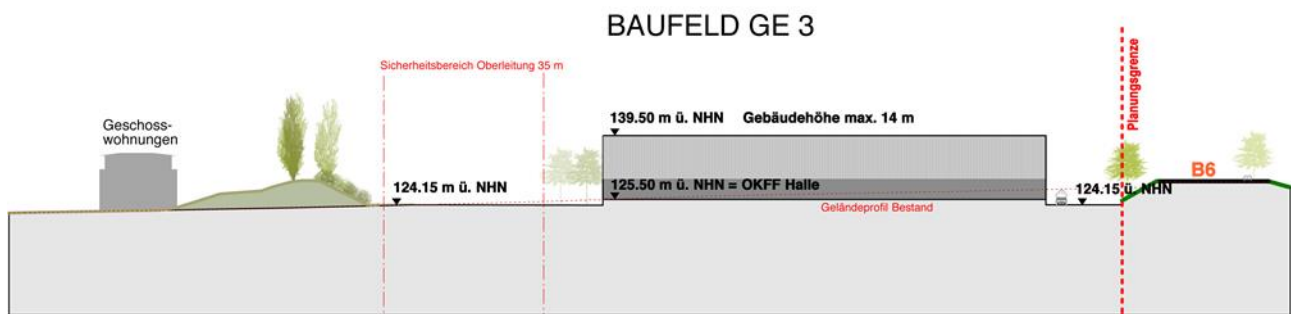
Aufgrund der bewegten Topographie werden die Gebäudehöhen der Gewerbebauten über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die maximal 14,00 m hohen Hallen in den Baugebieten GE 1 bis GE 3 erhalten eine farbliche Gestaltung in Farbtönen zwischen weiß und grau, wobei der untere Bereich der Hallen in einer Höhe von 4,00 m bis höchstens 5,00 m über dem Gelände in einem anthrazit/dunkelgrauen Farbton abgesetzt wird.

Der südliche, insbesondere der südöstliche Teil des Gewerbeparks (Baugebiete GE 4 bis GE 12) wird kleinteiliger entwickelt. Er ist für die Ansiedelung von mittleren und kleineren Gewerbebetrieben geeignet. In diesen Bereichen orientieren sich die gewerblichen Baugebiete in ihrer Körnigkeit und bei den maximal zulässigen Gebäudehöhen an dem VE-Plan Nr. E-77. Die zulässigen Gebäudehöhen liegen in einem Bereich von 11,00 m bis 16,00 m. Die wenigen vorhandenen Gewerbebauten werden in die Planung integriert.

Das Nutzungsspektrum in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 12 reicht von Gewerbebetrieben aller Art sowie Lagerhäusern und Lagerplätzen bis hin zu Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Ausgeschlossen sind unter anderem Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel verkehrsintensiv, bieten nur wenig Arbeitsplätze und sind durch einen relativ hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet. Sie widersprechen den Zielen des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ (siehe auch Kap. 6.2.4) und sind städtebaulich nicht sinnvoll.

Im Bereich der vorhandenen Wohngebäude am Wiesenring bleibt der Mischgebietscharakter erhalten. In dem Mischgebiet MI 1 sind Gebäudehöhen von maximal 11,00 m zulässig. In dem nördlichen Teilbaugebiet MI 1.1 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. In den Teil-Baugebieten MI 1.2 und 1.3 sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Ziel der Nutzungsverteilung ist es, das Wohnen auf die bereits vorgeprägten Flächen zu begrenzen und keine weiteren Wohngebäude im Mischgebiet zu zulassen.

Abbildung: Prinzipschnitt Baufeld GE 3



9.2 Erschließungskonzept

Verkehrerschließung

Die zukünftige Verkehrerschließung des Gewerbeparks, insbesondere die Erschließung der Baugebiete GE 1 bis GE 3, erfolgt überwiegend von Norden über die B 6. Durch die Verlagerung der Verkehrsströme auf die B 6 wird im Bereich der Ortslage Stahmeln der Verkehr auf der Halleschen Straße reduziert (Verkehrsgutachten IVAS, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme Dresden, Abschlussbericht 04.12.2013).

Das bereits vorhandene Straßennetz im Gewerbepark wird grundsätzlich weiter genutzt und in Hinblick auf die geplante Gewerbeansiedlung an verschiedenen Punkten optimiert und in Teilbereichen zurückgebaut. Ein wichtiger Punkt ist die Umgestaltung der ungünstigen Anbindung der Stahmelter Allee an die B 6, die noch aus der Überplanung des Gebietes mit der neuen B 6 resultiert und verbessert werden muss. Darüber hinaus werden zwei neue Rad- und Gehwege angelegt, die eine Querung des Gebietes in West-Ost-Richtung sicherstellen und die Ortsteile Stahmeln und Lützschena miteinander verbindet. Ein Rad- und Gehweg verläuft von der Äußeren Auenblickstraße in Richtung des landschaftlich attraktiven Naherholungsraum des Jägergrabens und bindet dort in das vorhandene Wegesystem ein. Von dort ist eine Weiterführung des Rad- und Gehwegs in Richtung nahe gelegenen S-Bahnhaltepunkt Lützschena möglich, sodass der Gewerbepark gut mit dem neuen S-Bahnhaltepunkt Lützschena vernetzt ist. Darüber hinaus wird im Norden des Geltungsbereichs ein weiterer Rad- und Gehweg hergestellt, der nördlich des Baugebietes GE 1 geführt wird und die Stahmelter Allee auf kurzem Weg mit dem S-Bahnhaltepunkt Lützschena verbindet.

Vor dem Hintergrund der Optimierung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes sind verschiedene straßenbauliche Veränderungen geplant, die nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) durchgeführt werden.

Folgende straßenbauliche Maßnahmen sind vorgesehen und werden kurz erläutert:

- Umgestaltung der Anbindung der Stahmelter Allee an den Wiesenring und die B 6
- Umgestaltung des Kreisverkehrs Stahmelter Allee / Rückbau Neuer Ring
- Rückbau der Straße Am Bahngraben
- Trassierung von Rad- und Gehwegen

Umgestaltung der Anbindung der Stahmelter Allee an die B 6

Der Anschluss des Gewerbeparks Stahmelter Allee an die Bundesstraße B 6 erfolgte im Zuge des Neubaus der B 6. Aus verkehrsrechtlicher Sicht müssen von der B 6 ankommende Fahrzeuge derzeit die Vorfahrt am Knoten Stahmelter Allee/Wiesenring beachten. Des Weiteren ist die Stahmelter Allee im nördlichen Abschnitt zwischen dem Knoten Anbindung B 6 und dem vorhandenen

Kreisverkehr zurzeit nur in südliche Richtung befahrbar (Einbahnstraßenregelung). Da im Hinblick auf die geplanten gewerblichen Ansiedlungen mit erhöhtem ankommendem und abfließendem Verkehr zu rechnen ist, sind die beiden vorgenannten Punkte aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig. Eine Umgestaltung der Anbindung an die B 6 inkl. des Knoten Stahmelter Allee/ Wiesenring ist vorgesehen. Die Trasse der neuen Anbindung sowie der neu entstehende Knoten Stahmelter Allee/ Wiesenring sind im B-Plan dargestellt. Hierbei wird die Linienführung der Stahmelter Allee im nördlichen Abschnitt in östliche Richtung verschwenkt, so dass sie direkt auf die derzeitige Anbindung an die B 6 parallel anbindet. Der Wiesenring wird als untergeordnete Straße neu an die übergeordnete Stahmelter Allee angebunden. Die neue Trassierung hat den Vorteil, dass der zu erwartende erhöhte Verkehrsfluss auf der Stahmelter Allee zukünftig vorfahrtsberechtigt ist und somit ohne Anhalten den Knoten Stahmelter Allee/Wiesenring in beiden Richtungen passieren kann.

Die Fahrbahn der Stahmelter Allee soll im Verlauf der neuen Trasse bereits ab Höhe der Kreuzung mit dem Wiesenring von zwei auf drei Spuren erweitert werden. Dadurch ergibt sich zum einen eine längere Aufstelllänge für die Linkseinbieger von der Stahmelter Allee auf die B 6 und zum anderen eine separate Abbiegespur für Linksabbieger von der Stahmelter Allee in den Wiesenring. Die Fahrspuren erhalten jeweils eine Breite von 3,25 m. Die Befestigung der neuen Fahrbahn erfolgt in bituminöser Bauweise gemäß RstO12, Tafel 1, Zeile 3 in der Belastungsklasse Bk 3,2. Die Entwässerung der Fahrbahn erfolgt über ein Quergefälle von 2,5 % zu den Entwässerungseinrichtungen am Fahrbahnrand bzw. über das Bankett des tiefer liegenden Fahrbahnrandes. Im Zuge der Umgestaltung der Anbindung Stahmelter Allee an die B 6 werden nicht mehr benötigte Schmutz- und Regenwasserleitungen zurückgebaut. Die Trinkwasserleitung bleibt erhalten und liegt zukünftig in privatem Bereich und ist grunddienstlich zu sichern.

Umgestaltung des Kreisverkehrs Stahmelter Allee / Rückbau Neuer Ring

Der vorhandene Kreisverkehr, der die Straßen Stahmelter Allee, Wiesenring und Neuer Ring als Knotenpunkt verbindet, bleibt trotz des geplanten Rückbaus des Neuen Ring erhalten. Dies ermöglicht auch zukünftig das problemlose Wenden innerhalb des Gewerbeparks, vor allem für LKW. Die Überprüfung der bestehenden Entwurfselemente des Kreisverkehrs hat ergeben, dass diese nicht alle dem aktuellen Regelwerk (RASt 06) entsprechen. Der Kreisring, hier bestehend allein aus der Kreisfahrbahn, hat derzeit eine Breite von lediglich 5,90 m. Laut Richtlinie müsste die Breite des Kreisrings jedoch mindestens 6,50 m betragen. Ein überfahrbarer Innenring fehlt zudem gänzlich. Um dieses Defizit zu beseitigen und die Befahrbarkeit für LKW (insbesondere Sattelzüge und Lastzüge) zu verbessern, wird neben einer Fahrbahnbreite von 5,25 m zusätzlich ein Innenring von 1,75 m Breite an die Kreisfahrbahn angebaut. Somit ergibt sich eine neue Breite des Kreisrings von 7,00 m. Die Straße Neuer Ring wird einschließlich sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig zurückgebaut.

Rückbau der Straße Am Bahngraben

Die Straße Am Bahngraben wird gemäß den Planungszielen, Kap. 3, Punkt 7 einschließlich Wendeanlage zurückgebaut, wobei der westliche Gehweg erhalten bleibt. Dieser bindet im Bereich der Wendeanlage in einen Bestandsweg ein. Der Teilrückbau der Straße Am Bahngraben ist erforderlich, weil sie zukünftig keine Baugebiete erschließt und ohne Funktion ist. Im Zuge des Rückbaus der Straße Am Bahngraben werden die Schmutz- und Regenwasserleitungen der KWL vollständig zurückgebaut. Die Trinkwasserleitung bleibt erhalten. Diese Leitung liegt im Bereich der Maßnahmefläche Grünland, M 1 (Festsetzung 1.7.1), die sich im Eigentum der Stadt Leipzig befindet.

Trassierung von Rad- und Gehwegen

Des Weiteren ist der Ausbau des Radwegenetzes im B-Plan-Gebiet vorgesehen. Es soll eine West-Ost-Verbindung zwischen der Äußeren Auenblickstraße im Osten, dem Naherholungsraum des Jägergrabens bzw. dem S-Bahnhof Lützschena im Westen/Nordwesten hergestellt werden, welche von Radfahrern und Fußgängern gleichermaßen genutzt werden kann (siehe oben). Für den geplanten

Rad- und Gehweg wird eine 4,00 m breite Trasse im Verlauf durch das B-Plan-Gebiet freigehalten und bei den baulichen Veränderungen im Straßennetz berücksichtigt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs soll das bestehende informelle Fußwegesystem gesichert werden, um eine kurze Wegeverbindung zur Straßenbahnhaltestelle Stahmelner Allee (Linie 11 der Leipziger Verkehrsbetriebe) zu ermöglichen.

Hochspannungsfreileitung

Die geplanten Wirtschaftshöfe in den Baugebieten GE 1 bis GE 3, die der Anlieferung und dem Abtransport von Waren und Gütern dienen, werden von der Hochspannungsfreileitung der DB Energie GmbH überspannt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entsprechen die vorhandenen Leitungshöhen der Hochspannungsfreileitung nicht mehr aktuellen Rechtsvorschriften. Um einen reibungslosen Betrieb des LKW-Verkehrs zu gewährleisten und die gültigen Normen und Regeln der Technik einzuhalten, werden die Maste in dem Leitungsabschnitt vom Mast 205 bis 209 um 6 m erhöht.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt über die in der Stahmelner Allee und dem Wiesenring vorhandenen Versorgungsleitungen DN 150/100 GGG der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Die Einspeisung erfolgt über eine Hauptversorgungsleitung DN 300 GGG, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans von West nach Ost kreuzt. Die benötigten Trinkwasseranschlüsse werden an die in den Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH angeschlossen. Aufgrund der geplanten Geländemodulation ist es erforderlich, die dem Trinkwassertransport dienende Hauptversorgungsleitung DN 300 GGG in einem Teilbereich der Baugebiete GE 1 bzw. GE 2 tiefer zu legen. Die Lage dieser Leitung bleibt erhalten. Neben den dargestellten Maßnahmen sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Das Trinkwassernetz wurde für einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h bemessen. Eine Erhöhung der Löschwasserbereitstellung auf 192 m³/h ist über die Trinkwasserleitung DN 300 GGG möglich.

Abwasserentsorgung

Das Gewerbegebiet wurde im Trennsystem erschlossen. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in den Straßen vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes erfolgt über die in der Stahmelner Allee und dem Wiesenring vorhandenen Schmutzwasserleitungen DN 300 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. In der geplanten Gewerbebebauung fallen keine nennenswerten (Prozess-) Abwässer an. Die auf den Baufeldern zu errichtenden Gebäude haben in der Regel einen Sanitärtrakt mit Aufenthaltsräumen und Teeküchen. Der Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH erfolgt über Schmutzwasserleitungen. Wie bei der Trinkwasserversorgung sind keine weiteren Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes erforderlich.

Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung des Gewerbegebietes erfolgt über die in der Stahmelner Allee und dem Wiesenring vorhandenen Regenwasserleitungen DN 300 bis DN 800 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Die Leitungen entwässern über ein vorhandenes Regenklärbecken in den Bahngraben. Die behördlich genehmigte Einleitmenge beträgt 875 l/s. Aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades der Baugebiete GE 1 bis GE 3 (GRZ > 0,8) kann das anfallende Regenwasser nicht im vollen Umfang in das Regenwassernetz der KWL eingeleitet werden. Da eine Versickerung der übrigen Mengen auf den Grundstücken im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen ausgeschlossen ist, erfolgt die Einleitung in das Regenwassernetz der KWL über private Regenwasserrückhalte-

becken, die sich auf gewerblichen Bauflächen befinden. Zum Nachweis der Einhaltung der genehmigten maximalen Einleitmengen in den Vorfluter wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwassernetze mittels Kanalnetzberechnung geprüft. Für jedes der Baugebiete GE 1 bis GE 3 sind naturnah angelegte, private Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, die das anfallende Regenwasser gedrosselt in die vorhandenen Kanäle ableiten. Die behördlich festgelegten Einleitmengen in den Bahngraben werden dadurch eingehalten. Die Dimensionierung der vorhandenen Regenwasserkanäle wird nicht verändert.

Aus topographischen Gründen liegen die Regenwasserrückhaltebecken der Baugebiete GE 1 und GE 2 nicht innerhalb des eigenen Baugebietes, sondern auf benachbarten Gewerbeflächen. Folgende Zuordnung von Baugebiet zu Regenrückhaltebecken ist vorgesehen:

Das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet GE 1 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Baugebietes GE 2 (Teilfläche des Flurstücks 161/24). Das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet GE 2 befindet sich im nördlichen Bereich des Baugebietes GE 8 (Teilfläche des Flurstücks 161/37). Das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet GE 3 befindet sich im Baugebiet GE 3 selbst. Für die übrigen Baugebiete GE 4 bis GE 12 und MI 1 gilt der Grundsatz, dass das anfallende Regenwasser weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern hat. Aufgrund der geplanten Lage der Baukörper und der Geländemodulation ist es erforderlich, den verrohrten Wischkegraben innerhalb des Baugebietes GE 1 zu verlegen, um die Regenwasserentsorgung des benachbarten KV-Terminals sicher zu stellen. Die Verlegung des Grabens erfolgt an den westlichen Rand des Baugebietes GE 1. Der Einleitpunkt in den Jägergraben bleibt erhalten.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Die Plangebietsfläche stellt sich im Bestand als südexponierter Hang mit landwirtschaftlichen Flächen sowie Verkehrsanlagen und wenigen Gewerbeeinheiten dar. Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, trotz der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung und Nutzung die ökologisch bedeutsame Funktion, die das Plangebiet als zusammenhängende Grünfläche derzeit hat, zumindest in Teilbereichen zu erhalten bzw. neue Funktionen zu entwickeln. Weiteres Ziel ist die Steigerung des Erholungswertes für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete durch Schaffung vielfältiger und abwechslungsreicher Landschaftsräume, die durch ein sinnvolles Wegenetz erlebbar sind. Das Grünkonzept des rechtskräftigen VE-Plans Nr. E-77 wird dabei in seiner Struktur und grundsätzlichen Aussage übernommen, die die Schaffung von parkartigen linearen Landschaftsräumen, die sich an ehemaligen Fließgewässern orientieren, in den Vordergrund stellt. Die Grünräume verlaufen vom Hangfuß im Süden hangaufwärts und strukturieren den südexponierten Hang über das Plangebiet hinaus und bilden deutlich wahrnehmbare Grünzäsuren zwischen den bebauten Gebieten.

Die städtebauliche Konzentration von Gebäuden im nördlichen und mittigen Bereich des Plangebietes ermöglicht die Entwicklung eines großzügigen Grünbandes, das den gewerblich genutzten Bereich im Osten, Süden und Westen umschließt und mit den angrenzenden Freiflächen ein zusammenhängendes Band ökologisch wertvoller und landschaftlich vielfältiger Strukturen bildet. Die großräumigen, für Begrünung zur Verfügung stehenden Freiflächen im Geltungsbereich werden als Maßnahmeflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt.

Die Maßnahmeflächen im östlichen Bereich dienen dem Erhalt wertvoller Strukturen (Gehölzgruppen, naturnaher Bach und Regenrückhaltebecken) und der Herstellung neuer Landschaftselemente (Geländemodellierungen, extensives Grünland) und schaffen somit eine deutliche Grünzäsur zur angrenzenden Wohnbebauung. Die Öffnung des Bahngrabens und die Erlebbarkeit des naturnah gestalteten Fließgewässers bildet hier ein zentrales Gestaltungsthema. Nach Süden weitet sich die Maßnahmefläche auf, umschließt das Gewerbegebiet und verbindet sich mit den Maßnahmeflächen

im westlichen Bereich. Im Westen schließen die Maßnahmeflächen direkt an die Grünflächen des Jägergrabens an. Auch hier werden die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen zu extensivem Grünland entwickelt, so dass die Grünzäsur des Jägergrabens eine deutliche Aufweitung erfährt.

Landschaftlich gestaltete Wälle umschließen die Gewerbegebiete. Mit variierenden Höhen, Neigungen und Expositionen sind die Wälle elementarer Bestandteil der großräumigen Grünbänder, mit denen vielfältige Landschaftsräume geschaffen werden.

Im nordöstlichen Bereich entsteht so ein eher kleinteiliger, geschützter Raum mit naturnah gestaltetem Bahngraben, der von den bepflanzten Wällen und der Aufforstung im Osten eingerahmt ist. Die zum Teil begehbaren Schutzwälle eröffnen zudem weite Blickbeziehungen in die Aue der Weißen Elster. Im südlichen Bereich des Grünbandes bleiben die bestehenden "weiten Räume" mit ihren Blickbeziehungen erhalten.

In dem Landschaftsband wird eine offene Parklandschaft mit extensiv gepflegten Wiesen und Gehölzgruppen entstehen, was bereits im VE-Plan erklärtes Entwicklungsziel war. Bestehende Gehölzgruppen bleiben weitgehend erhalten und werden durch wenige Neuanpflanzungen ergänzt. Nur im nordöstlichen Bereich erfolgt eine Aufforstung, die der optischen Abschirmung zur B 6 dient.

Mit der Öffnung des Bahngrabens im nordöstlichen Teil werden neue Landschaftselemente geschaffen, die das Thema des naturnahen offenen Baches im Plangebiet fortsetzen und die zur ökologischen Bereicherung beitragen, aber auch das Landschaftserleben bereichern. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen werden in die Gestaltung des grünen Landschaftsbandes integriert. So werden Lebensräume für Zauneidechsen an den west- und südexponierten Hängen der Lärmschutzwälle hergerichtet, Anpflanzungen von Gehölzgruppen, die auch als Bruthabitate für den Neuntöter geeignet sind, im nördlichen Bereich festgesetzt und der südliche Bereich weitgehend von Gehölzanpflanzungen freigehalten, was der Verlagerung des Nahrungsraums der Rauchschwalbe zuträglich ist.

Die Lage der sonstigen zu begrünenden Flächen in den Gewerbe- und Mischgebieten wird überwiegend durch die Baugrenzen bestimmt, die im Abstand von 5 bzw. 10 m zur Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Somit ist die Eingrünung des Gebietes in die Umgebung gesichert. Die Durchgrünung des Gewerbegebiets wird mit Festsetzungen zur Straßenraumbegrünung und der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Stahmeln:

161/7 ; 161/8 ; 161/9 ; 161/10 ; 161/11 ; 161/12 ; 161/13 ; 161/14 ; 161/15 ; 161/16 ; 161/18;
161/24 ; 161/26 ; 161/31 ; 161/32 ; 161/33 ; 161/34 ; 161/35 ; 161/37 ; 161/38 ; 161/39 ; 161/40 ;
161/41 ; 161/42 ; 161/43 teilweise ; 161/44 ; 161/45 ; 161/46 teilweise; 161/47 teilweise ; 161/48 ;
161/49 ; 161/50 ; 161/51; 161/52 ; 161/54 ; 161/55 ; 161/56 ; 163/5; 163/6; 165/8 ; 165/15 ; 165/18;
165/21 ; 165/24; 165/25 ; 165/26 ; 165/27 ; 165/28 ; 165/29 ; 165/30 ; 165/31 teilweise ; 165/35 ;
165/36 ; 165/37 teilweise ; 165/38 teilweise; 169/4 ; 169/9 ; 169/10 ; 169/11 ; 169/13 ; 169/14 ;
169/15 ; 169/16 ; 171/6 ; 377/7; 379/2; 379/3; 380/5 ; 380/6 ; 380/7; 386/4; 731 teilweise.

Die Außengrenzen dieser insgesamt zusammenhängenden Flurstücke bilden die Grenze des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 354 "Gewerbepark Stahmeln". Der räumliche Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.

11. Gliederung des Plangebietes

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung (Gestaltungsplan zum B-Plan Nr. 354) mit Stand vom 21.02.2014. Die grundsätzliche Gebietsgliederung ist in Kapitel 9.1 dieser Begründung beschrieben und wird an dieser Stelle nicht ausführlich dargestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO,
- Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO,
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB,
- Waldflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB.

12. Art und Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 BauGB]

Begründung der zeichnerischen (ZF) und textlichen Festsetzungen (TF)

12.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB]

12.1.1 Mischgebiete

[§ 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB]

ZF 1

Mischgebiete (PlanzV 1.2.2)

Das Baugebiet MI 1 wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es gliedert sich in die Teil-Baugebiete MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3.

Begründung: Mit dieser Festsetzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und eindeutig auf die zukünftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet.

TF 1.1.1

In dem Teil-Baugebiet MI 1.1 ist ausschließlich folgende Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig:

- Wohngebäude.

TF 1.1.2

In den Teil-Baugebieten MI 1.2 und 1.3 sind ausschließlich folgende Arten der baulichen Nutzung allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

TF 1.1.3

In dem Baugebiet MI 1 sind unzulässig

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung der Festsetzungen TF 1.1.1 bis 1.1.3:

Die Festsetzungen zur Nutzungsverteilung dienen der Gliederung des Mischgebietes insbesondere vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im MI 1.1. Der gewerbliche Anteil des Mischgebietes wird damit im südlichen Teil entstehen.

Die Errichtung von Tankstellen ist aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens und der mit dieser Nutzung einhergehenden immissionsseitigen Beeinträchtigung an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Die Ansiedelung von Vergnügungsstätten ist aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohngebäuden nicht gebietsverträglich und städtebaulich nicht gewollt. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten in den benachbarten Ortsteilen bereits vorhanden.

Darüber hinaus sollen die Baugebiete nicht als potenzielle Fläche für das Aufstellen von Werbeanlagen ohne Zusammenhang mit der auf den Flächen stattfindenden gewerblichen Nutzung dienen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen der städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes.

TF 1.1.4

In den Teil-Baugebieten MI 1.2 und MI 1.3 gilt:

- (1) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn
 - a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
 - b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz a) dienenden Fläche (Verkaufsfläche) max. 10% der Geschossfläche der zugehörigen Betriebsstätte, jedoch max. 800 m² nicht überschreitet.

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Begründung der Festsetzung:

Die Einschränkung der Nutzungen könnte Auswirkungen auf die durch die EU-Richtlinie garantierte Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit haben, können doch die ausgeschlossenen Nutzungen im Gebiet nicht betrieben werden. Der Europäische Gerichtshof hat festgestellt, dass beispielsweise der Betrieb eines Einzelhandelsunternehmens unter die Dienstleistungsrichtlinie fällt. Der Ausschluss von Einzelhandel unterbindet die Ausübung dieser Dienstleistung.

Jedoch wird die Zulässigkeit von Betrieben des Einzelhandels mit den Festsetzungen aus zwei Gründen gesteuert. Zum einen sollen im Hinblick auf Betriebe, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, die vorhandenen Zentren nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) geschützt werden. Einzelhandelsbetriebe dieser Branchen würden zu Umsatzabflüssen aus den Zentren der Umgebung führen und diese dadurch schwächen. Sie würden gleichzeitig zu einer Dezentralisierung des Handels in nicht integrierten Lagen führen. Der Gewerbepark kann und soll keine Funktion der Nahversorgung erfüllen. Näheres dazu im Kapitel 6.2.2.

Zum anderen soll die am Standort notwendige Gewerbenutzung vor Konkurrenznutzungen geschützt werden. Die knappen Ressourcen größerer Gewerbeflächen insbesondere im Leipziger Norden zwingen dazu, die vorhandenen Flächen effizient für Gewerbebetriebe (und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen) vorzuhalten. Eine ausführliche Analyse zu den vorhandenen und notwendigen Gewerbeflächen enthält der Stadtentwicklungsplan (STEP) „gewerblichen Bauflächen“, der in Kap. 6.2.4 näher beschrieben ist.

Diese zwei für die Stadtentwicklung zentralen strategischen Gründe rechtfertigen und erfordern, die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen zu beschränken und damit eine zielgenaue Entwicklung der Flächen zu erreichen. Die Festsetzungen sind auch vor dem Hintergrund verhältnismäßig, weil für die Nutzungen in der Stadt andere Flächen zur Verfügung stehen.

Zulässigkeit von Werksverkauf

Durch die Öffnung der textlichen Festsetzung TF 1.1.4, Punkt 1 (Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben) soll es im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Mit der Zulässigkeit des Werksverkaufs soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen nicht in unvertretbarem Maß eingeschränkt werden. Ein Werksverkauf ist oft von großer Bedeutung für kleinere und mittlere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Folglich ist es nicht angemessen, die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ aufzuheben. Aufgrund der geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen sind keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten.

Verkaufsfläche

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 - BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet.

Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von

Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

12.1.2 Gewerbegebiete

ZF 2

Gewerbegebiete (PlanzV 1.3.1)

Die Baugebiete GE 1 bis GE 12 werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und eindeutig auf die zukünftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet.

TF 1.1.5

In allen Gewerbegebieten sind ausschließlich folgende Arten der baulichen Nutzung allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern nicht nachfolgend anders geregelt und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

TF 1.1.6

In allen Gewerbegebieten sind folgende Arten der baulichen Nutzung, sofern nicht nachfolgend anders geregelt, unzulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Begründung der Festsetzungen TF 1.1.5 und 1.1.6:

Der Leipziger Nordraum leidet generell unter einem Mangel an Flächen, die für eine Ansiedelung von Gewerbebetrieben geeignet sind. Die Stadt Leipzig hat aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedelung neuer Gewerbebetriebe. Stadtentwicklungsplanerische Grundlage

hierfür ist der STEP „Gewerbliche Bauflächen“. Stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe mit der im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ beschriebenen Gebietseignung. Dies sind vor allem höherwertige verarbeitende Gewerbebetriebe sowie industrienähe Dienstleistungen.

Die gemäß TF 1.1.6 ausgeschlossenen Gewerbenutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Vergnügungsstätten widersprechen der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichend ausgewiesene Bauflächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung.

Bei Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung handelt es sich in der Regel um Nutzungen mit einem relativ großen Flächenverbrauch, die aufgrund ihrer Charakteristik nur wenig Arbeitsplätze bieten können. Diese Nutzungen widersprechen den Planungszielen des STEP „Gewerbliche Bauflächen“, weil im Gewerbepark Stahmeln vorwiegend höherwertige verarbeitende Gewerbebetriebe sowie industrienähe Dienstleistungen, arbeitsplatzintensive und umschlagintensive Nutzungen angesiedelt werden sollen.

Darüber hinaus sollen die gewerblichen Baugebiete nicht als potenzielle Fläche für das Aufstellen von Werbeanlagen ohne Zusammenhang mit der auf den Flächen stattfindenden gewerblichen Nutzung dienen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen der städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Freistehende Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen sowohl der städtebaulichen als auch der wirtschaftlichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Die mit hohem Aufwand erschlossenen Flächen sollen vorwiegend der gewerblichen Nutzung dienen, nicht unproduktiven Nebennutzungen.

TF 1.1.7

In den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 12 sind über die Festsetzung 1.1.5 hinaus ausschließlich folgende Arten der baulichen Nutzung allgemein zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Begründung:

Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten GE 4 bis GE 12 begründet sich mit der städtebaulich gewünschten Kleinteiligkeit dieser Baugebiete.

TF 1.1.8

In den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 12 sind über die Festsetzung 1.1.6 hinaus ausschließlich folgende Arten der baulichen Nutzung ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Begründung:

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Baugebieten GE 4 bis GE 12 begründet sich mit dem - in der Regel - geringen Flächenverbrauch dieser Anlagen, der mit der städtebaulich gewünschten Kleinteiligkeit der Baugebiete GE 4 bis GE 12 korrespondiert.

TF 1.1.9

In allen Gewerbegebieten gelten die Regelungen bezüglich des Einzelhandels der Festsetzung 1.1.4 entsprechend.

Begründung:

Die Begründung der Regelungen zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten erfolgt analog zur Begründung der Festsetzung TF 1.1.4. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Werksverkauf und die Begriffsklärung zur Verkaufsfläche gelten entsprechend.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

12.2.1 Grundflächenzahl

ZF 3

Grundflächenzahl (PlanzV 2.5)

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

Baugebiet:	GRZ
GE 1	0,9
GE 2	0,95
GE 3	0,95
GE 4	0,5
GE 5	0,5
GE 6	0,5
GE 7	0,5
GE 8	0,5
GE 9	0,5
GE 10	0,5
GE 11	0,4
GE 12	0,4
MI Teil-Baugebiet 1.1	0,4
MI Teil-Baugebiet 1.2	0,4
MI Teil-Baugebiet 1.3	0,4

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO]

Begründung:

Im Leipziger Nordraum ist das Angebot an gut erschlossenen, zusammenhängenden Gewerbeflächen zunehmend begrenzt. Ziel ist es deshalb, eine optimale Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen der GRZ und die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen differenziert getroffen.

In den Baugebieten GE 1 bis GE 3 wird aus städtebaulichen Gründen die in § 17 Abs. 1 BauNVO dargestellte Obergrenze der GRZ überschritten, um gerade im Bereich der zusammenhängenden Gewerbeflächen im Norden des Plangebietes eine optimale Nutzung zu ermöglichen. Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, weil durch den Bau von unmittelbar an die Baugebiete angrenzenden Landschaftswällen, die dem Sichtschutz, dem Lärmschutz und der Gliederung des Landschaftsraumes dienen, Maßnahmen durchgeführt werden, die die beschriebene Überschreitung der GRZ ausgleichen und zugleich sicher stellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In den Baugebieten GE 4 bis G 12 sowie im Baugebiet MI 1 unterschreitet die GRZ die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und orientiert sich die GRZ an den städtebaulichen Festsetzungen des VE-Plans Nr. E-77.

12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

ZF 4

Höhe Oberkante Gebäude in m über Normalhöhennull (PlanzV 2.8)

ZF 5

Höhe Oberkante Gebäude in m über Bezugshöhe (PlanzV 2.8)

12.2.3 Bezugshöhe

TF 1.2

Für die Baugebiete GE 4 bis GE 12 sowie für das Baugebiet MI 1 ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung der Festsetzung ZF 4, ZF 5 und TF 1.2:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen für die Baugebiete GE 1 bis GE 3 orientieren sich an den üblicherweise für Gewerbebauten notwendigen Gebäudehöhen von maximal 14 m. Aufgrund der geplanten Geländemodulation und den damit verbundenen topographischen Anpassungen im Bereich der Baufelder GE 1 bis GE 3 erfolgt die Höhenfestsetzung nach Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe für die Baugebiete GE 4 bis GE 12 und das Baugebiet MI 1 orientiert sich an den städtebaulichen Festsetzungen des VE-Plan Nr. E-77. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen. Die Dachflächen von baulichen Anlagen stellen ein wichtiges Potenzial für solarenergetische Nutzungen dar. Aus diesem Grund dürfen die dazu erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen (z. B. Sonnenkollektoren

oder Photovoltaikanlagen) die festgesetzten Gebäudehöhen angemessen überschreiten.

13. Abweichende Bauweise, Baugrenzen

TF 1.3

Für die Baugebiete GE 1 bis GE 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Um die gewollte Flexibilität der gewerblichen Nutzungen im Bereich der Baugebiete GE 1 bis GE 3 sicher zu stellen und großflächige Gewerbebauten im nördlichen Plangebiet zu ermöglichen, wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise als adäquates städtebauliches Mittel angesehen. Die Festsetzung ermöglicht größere Gebäudelängen als 50 m, gleichzeitig werden jedoch die Regelungen der offenen Bauweise als gültig erklärt, um die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen zu sichern. Die Festsetzung der offenen Bauweise der Baugebiete GE 4 bis GE 12 bleibt davon unberührt.

ZF 6

Baugrenzen (PlanzV 3.5)

In den Baugebieten MI 1 und GE 1 bis GE 12 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Sie weisen unterschiedliche Tiefen aus.

[§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert die Anordnung der Baukörper im Plangebiet und die flexible Bebaubarkeit innerhalb der Baufenster entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

14. Nebenanlagen

ZF 7

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (PlanzV 15.3)

Im Bereich der Baufelder GE 2, GE 3 und GE 8 werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der folgenden Zweckbestimmung festgesetzt: Privates, naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken - RRB.

Begründung:

In den Baugebieten GE 1 bis GE 3 erfolgt die Ableitung von Niederschlagswasser über private, naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken. Aus topographischen Gründen liegen die Regenwasserrückhaltebecken für die Baufelder GE 1 und GE 2 nicht innerhalb des eigenen Baugebietes, sondern auf benachbarten Baugebieten. Das Regenwasserrückhaltebecken für das Baugebiet GE 1

befindet sich im nordöstlichen Bereich des Baugebietes GE 2 (Teilfläche des Flurstücks 161/24). Das Regenwasserrückhaltebecken für das Baugebiet GE 2 befindet sich im nördlichen Bereich des Baugebietes GE 8 (Teilfläche des Flurstücks 161/37). Das Regenwasserrückhaltebecken für das Baufeld GE 3 liegt im Baufeld selbst. Die Festsetzung dient nicht nur der räumlichen Verortung, sondern auch der Zuordnung der Regenwasserrückhaltebecken zu den Baugebieten.

15. Verkehrsanlagen

15.1 Straßenverkehrsflächen

ZF 8

Straßenverkehrsfläche (PlanzV 6.1)

Die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[§ 9 Abs. 11 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit der herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Festsetzung wird die Umgestaltung der Anbindung der Stahmelter Allee und des Wiesenrings an die B 6 planungsrechtlich gesichert. Hinweis: Die Umgestaltung der Anbindung an die B 6 betrifft auch Teile der bereits planfestgestellten Flächen der B 6. Diese Flächen sind in der Planzeichnung nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern als nachrichtliche Übernahme - Grenze des Planfeststellungsverfahrens B 6 – dargestellt.

15.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZF 9

Geh- und Radwege (PlanzV 6.3)

Die Geh- und Radwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Bereich für Fußgänger und Radfahrer.

[§ 9 Abs. 11 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit der herzustellenden Verkehrsflächen. Ziel dieser Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung folgender Maßnahmen:

- 1. Die Querung des Plangebietes in West-Ost-Richtung für Fußgänger und Radfahrer.*
- 2. Die Sicherung der bereits heute vorhandenen informellen Geh- und Radwege im Süden des Plangebietes.*

16. Flächen für Versorgungsanlagen

ZF 10

Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser (Regenwasserrückhaltebecken – RRB)
(PlanzV 7)

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken südlich der Baugebiete GE 10 und GE 11 wird als Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung:

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken dient dazu, oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser aus den Baugebieten des Geltungsbereichs zu sammeln und kontrolliert dem südlich anschließenden Bahngraben zuzuführen, der das Wasser in den Jägergraben weiterleitet.

17. Flächen für Wald

ZF 11

Fläche für Wald (PlanzV 12.2)

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Waldfläche festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Waldfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt mit dem Ziel, im nördlichen Bereich eine optische Abschirmung zur B 6, zum Container-Terminal, aber auch zur geplanten Bebauung zu schaffen. Der Wald ist raumbildend. Zusammen mit dem gestalteten Landschaftswall südlich des Baugebietes GE 3 bildet er den Rahmen für den offenen Bereich des naturnah gestalteten Bahngrabens.

18. Versickerung des Niederschlagswassers

TF 1.4

Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken versickern kann, ist in dezentralen Regenwasserrückhalteanlagen auf den Baugrundstücken (z.B. Zisternen) zurückzuhalten, als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gießwasser) zu verwenden und/oder über Überläufe naturraumverträglich in das zentrale Regenrückhaltebecken und weiter in den Bahngraben abzuleiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Mit Wasser ist sparsam und ökologisch sinnvoll umzugehen. Durch die sich verändernden klimatischen Bedingungen ist - insbesondere in den Sommermonaten - mit deutlich weniger Niederschlägen zu rechnen. Eine sinnvolle Reservehaltung dient der kontinuierlichen Versorgung von Grünflächen sowie anderen Verwertungsmöglichkeiten und fördert wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen. Zur Minderung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet werden Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser sowie wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen und umfassende Begrünungsmaßnahmen, einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen (Klimaanpassungsmaßnahmen). Nicht verwertbares Niederschlagswasser kann in ein oder mehrere zentral gelegene - entsprechend dem räumlichen Umfeld naturnah gestaltete - Regenrückhaltebecken im Plangebiet zwischengespeichert und naturraumverträglich in die Oberflächengewässer Bahngraben/Jägergraben abgeleitet oder versickert werden.

19. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

ZF 12

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (PlanzV 15.5)

Zur Sicherung der Erschließung werden folgende Leitungsrechte mit Mindestbreiten gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

1. GF mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer weiteren in West-Ost-Richtung verlaufenden Trasse (Breite 4 m) für eine Geh- und Radwegeverbindung zugunsten der Allgemeinheit. Durch die Trasse soll eine kurze Geh- und Radwegverbindung zu dem im Nordwesten des Plangebietes gelegenen S-Bahnhof Lützschena ermöglicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Trasse entlang des südlichen Böschungsfußes der B 6 auf den Flächen des Baugebietes GE 1. Sie kreuzt den östlichen Teil des Baugebietes GE 1 und mündet auf die Stahmelner Allee.

2. GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Leipzig

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Trasse (Breite 6 m einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen) für die Umverlegung des Wischkegrabens im Bereich der Baugebiete GE 1 und GE 2.

20. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 1.5.1

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche (einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück) 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.

Festsetzung von Emissionskontingenten

Baugebiet	$L_{EK, \text{ tags}}$ dB (A) / m ²	$L_{EK, \text{ nachts}}$ dB (A) / m ²
GE 1	58	43
GE 2	61	45
GE 3	58	45
GE 4	55	48
GE 5	55	40
GE 6	55	48
GE 7	55	40

Baugebiet	$L_{EK, \text{ tags}}$ dB (A) / m ²	$L_{EK, \text{ nachts}}$ dB (A) / m ²
GE 8	55	40
GE 9	60	45
GE 10	60	45
GE 11	55	40
GE 12	55	40

Im Genehmigungsverfahren ist die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu ermitteln.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) sowie Gutachten können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

TF 1.5.2

Festsetzung von weiteren Lärmschutzmaßnahmen

a) Zur Sicherstellung der Immissionskontingente werden folgende Mindesthöhen des Landschaftswalls in der Fläche M 3.2 an den in der Planzeichnung dargestellten Abschnitten festgesetzt.

Bezeichnung der Abschnitte	Länge (Hinweis)	Mindesthöhe
L 1	50 m	131 m über NHN
L 2	160 m	130 m über NHN
L 3	120 m	127 m über NHN

b) Im Abschnitt L 1 ist ein Schallschutzbauwerk mit folgenden Eigenschaften zu errichten: Wall in Kombination mit einer vertikalen Wand, die bei einer Höhe von 131 m ü. NHN in Richtung Baugebiet GE 3 horizontal auskragt. Die Tiefe der horizontalen Auskragung beträgt 3,00 m. Das Bauwerk ist an der Westseite zu begrünen.

Von der getroffenen Festsetzung der Ausgestaltung des Schallschutzbauwerkes können bei Einhaltung der maximalen Höhe von 131 m ü. NHN Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Wallcharakter beibehalten und gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch eine abweichende Ausgestaltung die Lärmschutzwirkung bei Einhaltung der Immissionskontingente ebenfalls sichergestellt wird.

In den Abschnitten L 2 und L 3 wird ein Wall festgesetzt (siehe Festsetzung Nr. 1.7.3).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung der Festsetzungen TF 1.5.1 und 1.5.2:

Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, der als Eigenschaft im Sinne von § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauNVO in einem B-Plan festgesetzt werden kann. Die Gliederung des Geltungsbereichs hinsichtlich des Immissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz

der außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Dabei werden die gewerblichen Baugebiete GE 1 bis GE 12 differenziert untersucht und in der Weise gegliedert, dass unterschiedliche Schallleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht. Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die die festgesetzten Emissionswerte im Tages- und Nachtzeitraum einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind.

Zur Vermeidung von allzu starken Nutzungseinschränkungen im Baugebiet GE 3 und zur Sicherstellung der Emissionskontingente für die in Kap. 7 benannten Immissionsorte 1 und 5 (Wohnbebauung Äußere Auenblickstraße und Wohnbebauung Wiesenring) werden südlich des Baugebietes GE 3 Lärmschutzmaßnahmen als Kombination von Wall und Wand (Lärmschutzmaßnahme L1) oder als Wall (Lärmschutzmaßnahmen L 2 und L 3) erforderlich, die in der Festsetzung qualitativ beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt sind.

Abweichungen in der konkreten Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahme L1 sind im Rahmen der Festsetzung möglich, weil die Ausgestaltung dieses, sowohl gestalterisch als auch technisch sensiblen Abschnittes vom tatsächlichen Nutzungsprofil des Baugebietes GE 3 abhängt, welches zum Zeitpunkt der Planerstellung und des Satzungsbeschlusses nicht hinreichend bekannt ist.

Grundlage dieser Festsetzungen bildet die Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 und DIN 45691 des Ingenieurbüros für Schallschutz, Bau- und Raumakustik Tilmann Seltmann vom 30.01.2014 und die Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.12.2014.

21. Grünordnerische Festsetzungen

ZF 13

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (PlanzV 13.1)

ZF 14

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (PlanzV 13.2.1)

ZF 15

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (PlanzV 13.2.1)

21.1 Begrünung der Straßenräume

TF 1.6.1

Entlang der Stahmelner Allee und des Wiesenrings sind beiderseits Straßenbäume (Stammumfang 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) im Regelabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen. Vorhandene Straßenbäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend den in Satz 1 genannten Maßen zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Alleen sind ein typisches Gestaltungselement, das zur Orientierung, Erkennung und Identifikation im Plangebiet beiträgt. Insbesondere in dem sehr großräumigen Plangebiet tragen Alleebäume zur Strukturierung bei und bilden ein "optisches Gegengewicht" zur geplanten Bebauung.

Zudem spenden Bäume Schatten, vermindern die Aufheizung versiegelter Flächen, speichern CO₂ und tragen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Entlang der Straßen sind Zufahrten, Parkplätze und Leitungen einzuordnen, weshalb ein durchschnittlicher Abstand der Bäume von 15 m gewählt wurde. Die Festsetzung der durchschnittlichen Pflanzabstände ermöglicht das räumliche „Verschieben“ der anzupflanzenden Bäume parallel zur Straßenachse. Es werden Stammdurchmesser von 20-25 cm festgesetzt, um einerseits den Anwacherfolg zu sichern und zudem rasch die gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume zu entwickeln.

*Hinsichtlich der zu verwendenden Baumart wird empfohlen, im Bereich des Wiesenringes Spitzahorn (*Acer platanoides*) zu verwenden, um die bereits erfolgten Straßenbaumanpflanzungen von Spitzahorn in dieser Straße fortzusetzen und somit ein homogenes Erscheinungsbild des Straßenraumes zu entwickeln. Für die Stahmelter Allee, die als Verbindungsstraße zwischen B 6 und der Halleschen Straße fungiert, werden Traubeneichen als Straßenbäume vorgeschlagen. Mit ihrer klaren Krone und dem aufrechten Habitus der Traubeneichen wird die Allee eine starke stadtbildprägende optische Struktur entwickeln, die der Funktion der Straße gerecht wird. Um den Erhalt der Bäume aus stadtgestalterischen Gründen zu sichern, erfolgt die Festsetzung der dauerhaften Pflege und des Schutzes vor Überfahren.*

21.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

TF 1.6.2

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete sind zu mindestens 50 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) zu bepflanzen. Außerdem sind sie mit einem einheimischen, standortgerechten Baum, Stammumfang mindestens 16-18 cm je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Gewerbegebiet GE 1 werden festgesetzte Pflanzungen nach Festsetzung Nr. 1.6.3 angerechnet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Für die Gewerbe- und Mischgebiete wird mit Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Da die Überschreitung der GRZ in Baugebieten GE 4 bis GE 12 nicht ausgeschlossen wird, können hier 60-80 % der Grundstücksflächen bebaut werden, nur 20-40 % der Grundstücksflächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Aufgrund des geringen Flächenanteils an zu begrünenden Flächen ist die Festsetzung der hohen ökologischen Qualität dieser Flächen im Sinne der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse besonders bedeutsam.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen ist aufgrund der bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden lokalklimatisch angespannten Situation im Plangebiet (zukünftiger Überwärmungsbereich) vordringlich, da Gehölze lokalklimatisch 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. Aus diesem Grund sind in den Gewerbegebieten 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu

begrünen (Beispiele s. Pflanzliste im Anhang). Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Gewerbegebieten angepasst. Anpflanzung und Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten bei.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Über die weitere Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedene Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete, Sukzessionsflächen) zu ermöglichen.

21.3 Gehölzanpflanzungen

TF 1.6.3

Innerhalb der mit G 4 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Sträucher (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, (Stammumfang mindestens 16-18 cm) je angefangene 200 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Aus stadtgestalterischen Gründen erfolgt die Konkretisierung der Festsetzung 1.6.2. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb des Baugebietes GE 1 wird eine Fläche im Bereich der Abfahrt von der B 6 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die Eingangssituation zwischen den Baugebieten GE 1 und GE 3 in das Gebiet zu markieren. Zudem wird die Gehölzanpflanzung als Unterbrechung der kompakten Baugebiete GE 1 und GE 3 von der B 6 aus wahrgenommen.

21.4 Landschaftsbildwirksame Gehölzanpflanzungen

TF 1.6.4

Innerhalb der mit G 3 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Säulenpappeln (*Populus tremula 'erecta'*) Stammumfang mindestens 20-25 cm mit 10 m Abstand in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Festgesetzte Pflanzungen nach Festsetzung Nr. 1.6.3 werden angerechnet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Aus stadtgestalterischen Gründen erfolgt die Konkretisierung der Festsetzung 1.6.2. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Gewerbegebiete werden Flächen im Bereich der Abfahrt von der B 6 für Gehölzanpflanzungen – Säulenpappeln festgesetzt, um die Eingangssituation zwischen den Baugebieten GE 1 und GE 3 in das Gebiet zu markieren. Die Anpflanzungen von Säulenpappeln nehmen das Gestaltungselement der Baumreihen auf, das ein prägendes Gestaltungsthema des Landschaftsbandes ist und führen es innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche fort.

21.5 Begrünung der Stellplätze

TF 1.6.5

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung entspricht den Vorgaben aus § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig und dient dem Ziel, die Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch Beschattung mit Großbäumen zu vermindern. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung. Die zu pflanzenden Bäume sind so anzuordnen, dass eine möglichst umfassende Verschattung erfolgt, die die einstrahlungsbedingte Aufheizung der Bodenoberflächen minimiert und bioklimatisch günstige Standortbedingungen befördert.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume wird eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 6 m² festgesetzt, damit die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen beeinträchtigt wird.

21.6 Dachbegrünung / solarenergetische Nutzung

TF 1.6.6

Dachflächen auf baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Alternativ ist das Gebäudetragwerk, insbesondere die Dachkonstruktion, statisch so zu ertüchtigen, dass die Dachflächen zur Errichtung von solartechnischen Anlagen genutzt werden können.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 23b BauGB)

Begründung:

„Grüne Dächer“ verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Um dem Vorhabensträger die nötige Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen, kann alternativ eine statische Ertüchtigung der Dachflächen in der Art erfolgen, dass eine solarenergetische Nutzung der Dachfläche ermöglicht wird. Damit soll die solarenergetische Nutzung der Dachflächen befördert werden, um den Ausstoß von CO₂ und anderen Schadstoffen zu minimieren. Als Zielgröße für das Mindesteigengewicht für solartechnische Anlagen können 20-25 kg/qm angesetzt werden zuzüglich notwendiger Erhöhung für Wind-/Schneelast. Im Baugenehmigungsverfahren sind niedrigere Annahmen durch den Antragsteller nachzuweisen.

21.7 Fassadenbegrünung

TF 1.6.7

In den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind die nach Westen exponierten Wandflächen, deren Länge 20 m überschreiten, mit Kletterpflanzen (Pflanzenabstand maximal 1 m) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung der nach Westen exponierten Fassaden in den Baugebieten GE 1 und GE 2 erfolgt in erster Linie aus landschaftsgestalterischen Gründen, um die Fassaden landschaftsverträglich in den angrenzenden Landschaftsraum des Jägergrabens zu integrieren. Weiterhin trägt Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei.

21.8 Regenwasserrückhaltebecken südlich der Baugebiete GE 10 und GE 11

TF 1.6.8

Das Regenwasserrückhaltebecken ist als offene, landschaftlich gestaltete Mulde mit Raseneinsaat auszubilden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken stellt in seiner naturnahen Ausprägung mit geschwungenem Uferrand und Überschwemmungsbereichen ein wichtiges Landschaftselement im Geltungsbereich dar. Es bereichert das Landschaftsbild und ermöglicht vielfältige Naturerlebnismöglichkeiten.

21.9 Begrünung der privaten Regenwasserrückhaltebecken

TF 1.6.9

Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Baugebiete sind als offene, landschaftlich gestaltete Mulden mit Raseneinsaat auszubilden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

Begründung:

Zur Minderung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet werden Maßnahmen zur Rückhaltung vorgesehen (Klimaanpassungsmaßnahmen). Nicht verwertbares Niederschlagswasser wird in landschaftlich gestalteten und begrünten Regenrückhaltebecken, die den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 zugeordnet sind, zwischengespeichert und über das vorhandene Kanalnetz dem Bahngraben zugeleitet. Eine sinnvolle Reservehaltung von Niederschlagswasser dient der kontinuierlichen Versorgung von Grünflächen sowie anderen Verwertungsmöglichkeiten. Die kontinuierliche Versorgung von Grünflächen mit Niederschlagswasser fördert wirkungsvoll die klimatisch-lufthygienischen Standortbedingungen. Zudem verdunstet ein Teil des gesammelten Wassers mit ebenfalls positiven Wirkungen auf das Lokalklima. Die offenen, mit geschwungen Böschungslinien und wechselnden Böschungsneigungen ausgeformten und mit einer Raseneinsaat begrünten Mulden tragen zur Gestaltung der Gewerbegebiete bei.

21.10 Begrünung der privaten Entwässerungsgräben

TF 1.6.10

Entwässerungsgräben sind als Wiese anzulegen.

[9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Entwässerungsgräben in den Gewerbegebieten sind zu erhalten. Sie nehmen Oberflächenwasser der versiegelten Flächen auf und leiten dieses dem Bahngraben zu. Dies trägt zur Entlastung des Kanalnetzes bei, da ein Teil des Wassers verdunstet. Weiterhin entsprechen die offenen Gräben der ursprünglichen Gestaltungsabsicht, Fließgewässer gestalterisch im Gebiet zu etablieren. Da die Gräben nur nach Niederschlagsereignissen Wasser führen, wird eine Wiesenansaat festgesetzt. Die extensive Pflege der Wiese durch zweimalige Mahd im Jahr lässt die Gräser aufwachsen und zur Blüte reifen, so dass sie Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt darstellen.

21.11 Befestigung von Stellplätzen

TF 1.6.11

Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann. Die sichtbaren Oberflächen der Befestigungen sind in heller Optik auszuführen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen dienen der Minderung des Regenwasserabflusses und der Verbesserung der bioklimatischen Standortbedingungen. Eine verbesserte Regenrückhaltung kann durch die teilweise Befestigung der Stellplatzflächen - z. B. der ca. 1,0 bis 1,5 m breiten Frontseite der Stellplätze - mit Rasengittersteinen (Abflussbeiwert: 0,5) erzielt werden. Die damit einhergehende zusätzliche Versickerung dient gleichzeitig der Wasserversorgung angrenzender Grünflächen (Bäume/Sträucher).

Die Verwendung von Pflaster mit heller Optik trägt zur Minimierung der einstrahlungsbedingten Aufheizung durch Sonneneinstrahlung bei.

21.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

21.12.1 Maßnahmeflächen – Grünland, M 1

TF 1.7.1

Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 1 ist artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. 10% der Flächen mit der Bezeichnung M 1 sind als Gehölzflächen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, (Stammumfang mindestens 20-25 cm) je angefangene 200 m² auszubilden. In der nordwestlichen M 1-Fläche darf der Anteil gehölzbestandener Flächen 20% einnehmen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Gehölze, die die Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet. Darüber hinaus sind entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radwege) im südlichen Teil des Geltungsbereichs einseitig heimische, standortgerechte Bäume (Stammumfang 20-25cm) im Regelabstand von 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene naturnahe Gewässer sind zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

Begründung:

Um den gewünschten parkartigen Charakter des Landschaftsbandes, das die gewerblich genutzten Flächen umgibt, zu entwickeln, erfolgt eine Ansaat von artenreichem Grünland auf dem größten Teil der Fläche. Weite Blickbeziehungen in die Aue der Weißen Elster bleiben somit erhalten. Die extensive Pflege der Wiesen durch zweimalige Mahd im Jahr lässt die Gräser aufwachsen und zur Blüte reifen, sodass sie Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt darstellen. Die Entwicklung von zeitweise hochaufwachsenden Wiesen ("Langgraswiese") unterstreicht den gewünschten parkartigen Charakter, der vielfältige Naturerlebnismöglichkeiten bietet.

Weiterhin ist das nur von wenigen Gehölzgruppen unterbrochene großflächige Grünland von großer Bedeutung als Nahrungshabitat für die im Gebiet nachgewiesene Rauchschnalben-Kolonie.

Durch zurückhaltende Anpflanzung von Gehölzgruppen bleibt der offene Charakter des Landschaftsbandes gewahrt und damit auch die weiten Blickbeziehungen in die Aue der Weißen Elster. Vorhandene Gehölzgruppen werden erhalten und durch wenige Gehölz-Neuanpflanzungen ergänzt, um die Fläche zurückhaltend zu strukturieren und zu Rändern hin abzurunden. An gestalterisch bedeutsamen Bereichen werden flächenkonkrete Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen (s. Festsetzung 1.7.6). Anpflanzungen von Gehölzgruppen innerhalb des Landschaftsbandes erfolgen ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten, um optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt zu schaffen.

Zudem werden mit der Neuanlage von Gehölzgruppen Lebensräume für Tierarten geschaffen, die durch die Neubebauung Beeinträchtigungen erfahren. Hier ist insbesondere der Neuntöter zu nennen. Der Verlust von Bruthabitaten des Neuntöters wird durch die Anlage von drei Gehölzgruppen aus überwiegend dornentragenden Straucharten kompensiert.

Im nordwestlichen Bereich erfolgt eine dichtere Bepflanzung mit Gehölzgruppen, um hier eine deutliche optische Abschirmung zu der Wohnbebauung an der Bahnstraße zu schaffen. Die Gestaltung der Fläche als Grünland mit Gehölzgruppen, die maximal 20% der Fläche einnehmen, setzt vorhandene Strukturen am Jägergraben fort.

Die Baumanpflanzungen entlang der Fuß- und Radwege im südlichen Teil des Geltungsbereichs betonen optisch die Wegeverbindungen und strukturieren so den weitgehend offenen südlichen Teil des Landschaftsbandes.

21.12.2 Maßnahmeflächen – Bahngraben, M 2

TF 1.7.2

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M 2 ist der verrohrte Bahngraben zu öffnen und naturnah zu gestalten. Der Bach ist mit mäandrierendem Verlauf mit Aufweitungen, Vertiefungen und Anstauungen auszubilden. Der Uferrandstreifen (10 m beiderseits des Gewässers) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es sind Anpflanzungen kleinerer Gehölzgruppen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen (z. B. Weiden, Erlen) vorzunehmen. Die Anlage von Wegen mit wasserdurchlässiger Befestigung, die für die Bewirtschaftung des Gewässers erforderlich sind, ist zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB]

Begründung:

Die Öffnung der verrohrten Fließgewässer im Gebiet ist ein zentrales Thema aus landschaftsgestalterischer und ökologischer Sicht. Die Verrohrung der Gewässer hatte zum Verlust dieser landwirtschaftstypischen Elemente an den Hängen zur Aue geführt. Zudem gingen einzigartige Lebensräume verloren, die zwischen der Aue und den Lebensräumen auf den Geschiebelehmplatten vermittelten. Mit dem B-Plan wird die Chance, zumindest einen Teil dieses Verlustes wieder auszugleichen, genutzt.

Im südlichen Abschnitt ist diese Festsetzung, die den Festsetzungen des VE-Plans entspricht, bereits umgesetzt. Im nordöstlichen Bereich erfolgt die Öffnung innerhalb der dargestellten Trasse. Mit seinem mäandrierenden Verlauf, flachen Böschungen unterschiedlicher Neigungen, Aufweitungen und Vertiefungen wird ein naturnahes Bachbett hergestellt. Die Entwicklung gewässertypischer Lebensräume wird durch Zulassen der natürlichen Sukzession und der Anpflanzung kleinerer Gehölzgruppen mit heimischen standortgerechten Gehölzen initiiert.

Ziel ist die Entwicklung eines vielfältigen Gewässerrandstreifens, der mit geringem Pflegeaufwand einen hohen ökologischen Wert erreicht. Dieser durch Kleinteiligkeit und Vielfalt gekennzeichnete Raum wird zahlreiche Naturerlebnismöglichkeiten bieten und den Landschaftsraum bereichern.

21.12.3 Maßnahmeflächen – Landschaftswälle

ZF 16

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (PlanzV 13.1)

in Verbindung mit

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (PlanzV 15.6)

TF 1.7.3

Maßnahmefläche – Landschaftswälle, M 3.1

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M 3.1 sind Erdwälle zu errichten mit Mindesthöhen entsprechend Planeinschrieb, die die gesamte dargestellte Fläche für Aufschüttungen einnehmen. Die im Plan festgesetzten Abgrenzungslinien der Aufschüttung entsprechen dem jeweiligen Böschungsfuß der Wälle. Auf den Wällen ist artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Zudem ist die Anpflanzung von Gehölzgruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zulässig, die maximal 40% der Fläche 3.1 einnehmen.

Begründung:

Die landschaftlich gestalteten Wälle und Aufschüttungen bilden die westliche Abgrenzung der Baugebiete GE 1 und GE 2 und schaffen den optischen Übergang zum Landschaftsraum des Jägergrabens. Die Landschaftswälle sind zentrale Bausteine des landschaftlichen Gestaltungskonzeptes. Mit variierenden Höhen, Neigungen und Expositionen sowie Wiesen und Gehölzen vermitteln die Wälle und Aufschüttungen zwischen der technischen Formensprache der Gewerbegebiete und den naturnahen Landschaftsraum des Jägergrabens.

Auf den Landschaftswällen am westlichen Rand sind Gehölzanpflanzungen zulässig, die maximal 40% der Maßnahmeflächen M 3.1 einnehmen, um hier zusätzlich eine optische Abschirmung zu der Wohnbebauung an der Bahnstraße zu schaffen. Es sind heimische standortgerechte Sträucher und

Bäume zu verwenden, die von der heimischen Tierwelt als Lebens- und Nahrungsraum genutzt werden und überleiten zur naturnahen Gestaltung am Jägergraben.

Maßnahmefläche – Landschaftswälle, M 3.2, M 3.3

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M 3.2 und M 3.3 sind Erdwälle zu errichten mit Mindesthöhen entsprechend Planeinschrieb, die die gesamte dargestellte Fläche für Aufschüttungen einnehmen. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M 3.2 ist ein Erdwall zu errichten mit Mindesthöhen entsprechend der Textfestsetzung 1.5.2.

Für beide Flächen gilt: Die im Plan festgesetzten Abgrenzungslinien der Aufschüttung entsprechen dem jeweiligen Böschungsfuß der Wälle. An den südexponierten Böschungen sind offene Sandflächen, Stein- und Findlingshaufen einzurichten. Zudem sind südexponierte Böschungen weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf den verbleibenden Flächen der Wälle ist artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die landschaftlich gestalteten Erdwälle bilden die südlichen Abgrenzungen der Gewerbegebiete und schaffen den optischen Rahmen des großräumigen Landschaftsbandes. Die Landschaftswälle sind zentrale Bausteine des landschaftlichen Gestaltungskonzeptes. Sie wirken als optische und akustische Abschirmung der gewerblichen Bebauung und Nutzung. Insbesondere im nordöstlichen Bereich fassen die Landschaftswälle den neu entstehenden Raum, der durch den geöffneten und naturnah gestalteten Bahngraben entstehen wird. Mit variierenden Höhen und Neigungen und Expositionen sowie Wiesen und Gehölzen vermitteln die Wälle zwischen der technischen Formensprache der Gewerbegebiete und den naturnahen Landschaftselementen der neu gestalteten, kleinteiligen Landschaft.

21.12.4 Maßnahmeflächen – Gehölzanpflanzungen G 1, heimische Arten

TF 1.7.4

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung G 1 sind heimische, standortgerechte Sträucher (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, (Stammumfang mindestens 20-25 cm) je angefangene 200 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

Begründung:

Anpflanzungen von Gehölzgruppen mit heimischen standortgerechten Arten werden konkret dort festgesetzt, wo dies aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen erforderlich ist. So werden flächenscharfe Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen an den Rändern des Landschaftsbandes getroffen, um den Übergang zu den angrenzenden Siedlungen zu schaffen. Am westlichen Rand werden durch die Festsetzungen vorhandene Strukturen aufgenommen und fortgeführt, die im Bereich des Jägergrabens bereits den Landschaftsraum prägen.

21.12.5 Maßnahmeflächen – Landschaftsbildwirksame Gehölzpflanzung

TF 1.7.5

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung G 2 sind Säulenpappeln (*Populus tremula* 'erecta'), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Silber-Weide (*Salix alba*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*) Stammumfang mindestens 20-25 cm mit 10 m Abstand in Reihen einer Art zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

Begründung:

Die Anpflanzung von Baumreihen einer Art auf und an den Landschaftswällen ist ein vordringliches Gestaltungsthema des Gestaltungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 354 (Häfner/Jimenez 2014), dass die landschaftliche Entwicklung des neu entstehenden Landschaftsbandes in hohem Maße prägt. Den klaren Linien der Baumreihen, deren Lage mit der Festsetzung planerisch gesichert ist, kommt aus landschaftsgestalterischer Sicht besondere Bedeutung zu. Die hoch aufwachsenden Bäume, insbesondere die Säulenpappeln bilden ein deutliches optisches Gegengewicht zu den horizontal ausgerichteten massiven Gebäudekomplexen der geplanten Bebauung. Es werden Reihen von 3-7 Exemplaren einer Art gepflanzt. Neben Reihen von Säulenpappeln mit ihrer markanten aufrechten Wuchsform sollen in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern Reihen mit heimischen Arten wie Hainbuchen, Spitzahorn, Silberweide und Vogelkirsche gepflanzt werden. Alle genannten Baumarten verfügen über ausgeprägte artspezifische Wuchsformen und Herbstfärbungen, die die optische Wirkung verstärken. Der heimische Spitzahorn findet im Gebiet bereits als Straßenbaum am Wiesenring Verwendung und vermittelt somit zwischen dem Landschaftsband und dem gewerblich genutzten Bereich. Die Bäume werden in Reihen mit unterschiedlichen Abständen zueinander auf den Landschaftswällen angeordnet und unterbrechen so die starke horizontale optische Wirkung der Gebäude. Zudem übernehmen auch diese Gehölze ökologische Funktionen wie die Minderung der direkten Sonneneinstrahlung durch Schattenwurf, Kühlung durch Verdunstung, Binden von Schadstoffen, Stäuben und CO₂ und bieten Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

21.12.6 Maßnahmeflächen – Wald mit Waldrand, zum Teil mit dornigen Sträuchern
TF 1.7.6

Die als Wald in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Baumarten aufzuforsten (Zielbestockung Eichen-Hainbuchenwald). An den Rändern sind gestufte Waldränder mit einer Mindestbreite von 10 m, an der Ostseite der Aufforstung mit einer Mindestbreite von 30 m aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen. In Abschnitten von mindestens 20 m Länge ist der Waldrand mit heimischen, standortgerechten dornigen Sträuchern zu bepflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und 20 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Waldfläche in nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt mit der Absicht, im nördlichen Bereich eine optische Abschirmung zur B 6, dem Container-Terminal aber auch zur geplanten Bebauung zu schaffen. Der Wald fasst den nordöstlichen Raum an seiner östlichen Grenze und bildet so, zusammen mit den landschaftlich gestalteten und bepflanzten Landschaftswällen im Westen, den Rahmen für den offenen Bereich am naturnah gestalteten Bahngraben. Mit der Anlage von Wald wird ein Biotop- und Landschaftstyp entstehen, der zu einer deutlichen Bereicherung des Landschaftsraumes und damit verbunden zur Bereicherung des Naturerlebens beiträgt. Zudem schließt der geplante Wald an südlich davon (außerhalb des Geltungsbereichs) geplante Waldflächen an, so dass der Wald hier ein größeres zusammenhängendes gleichartiges Biotop bilden wird.

Die Aufforstung mit heimischen standortgerechten Gehölzen mit dem Ziel der Entwicklung eines Traubeneichen-Hainbuchenwaldes, der an diesem Standort der potentiellen natürlichen Vegetation

entspricht, vereint zudem zahlreiche positive ökologische Aspekte. Die Waldfläche wird in kompakter Form hergestellt, um eine größtmögliche Nutzung der positiven Effekte zu erreichen. Innerhalb der Waldfläche sind kleinere Lichtungen sinnvoll, deren Lage und Größe im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt werden kann.

Von besonderer ökologischer Bedeutung ist der gestufte Waldrand, der zwischen Wald und Offenlandbiotopen vermittelt. Es werden Waldränder von mindestens 10 m Breite festgesetzt, die Krautsaum, niedrige, mittel und hohe Sträucher umfassen. Am östlichen Rand der Aufforstung, angrenzend an eine Kleingartenanlage, wird ein Waldrand mit einer Breite von 30 m festgesetzt, wobei ein 5-10 m breiter Krautsaum den Übergang zu den Kleingärten bilden soll. Mit der Anlage des 30 m breiten Waldrandes werden Verschattungen von Gebäuden und Gartengrundstücken vermieden.

Die Aufforstungsfläche ist in den ersten Jahren einzuzäunen und so gegen Wildverbiss, aber auch gegen Begängnis zu schützen.

Die Anlage des Waldrandes mit Abschnitten mit dornigen Sträuchern dient der Herstellung von Bruthabitaten des Neuntöters. Bei Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von drei Bruthabitaten des Neuntöters zu rechnen. Eine Kompensation durch vorgezogene CEF-Maßnahmen ist nicht möglich, sodass der Verlust der Brutreviere einem Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG entspricht.

*Im Rahmen des Bauantrages ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Durch die Schaffung neuer Bruthabitate wird die Beeinträchtigung der lokalen Population kompensiert. Die gestuften Waldrand-Abschnitte sollten eine Mindestbreite von 10 m aufweisen und ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen, wie Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*), aufgebaut werden.*

Die standortgerechte Aufforstung von derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen entlastet die Filterfunktionen des Bodens (weniger Dünger- und Pestizideintrag) und wirkt sich positiv auf die Qualität des gebildeten Grundwassers aus. Als Biotoptyp verfügen standortgerechte Traubeneichen-Hainbuchenwälder über einen wesentlich höheren Wert als Ackerflächen, weil zahlreiche heimische Tier- und Pflanzenarten hier Lebens- und Nahrungsraum finden.

21.12.7 Planexterne Ausgleichsmaßnahme – Baumwiese

TF 1.7.7

Zuordnungsfestsetzung:

Zum Ausgleich des Eingriffs ist innerhalb der Flurstücke Nr. 161/53, 169/12, 169/7, 386/5, 377/8, 385/1 und 376/1 (teilweise) der Gemarkung Stahmeln eine ca. 4,0 ha große Fläche als Baumwiese anzulegen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) und als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Baugrundstücken und Verkehrsflächen insgesamt zugeordnet.

Inhaltliche Festsetzung:

Auf der oben benannten ca. 4,0 ha große Fläche ist artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Weiterhin sind auf der Fläche insgesamt 40 heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Der Eingriff, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich ermöglicht wird, kann nur außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Durch die Anlage einer Baumwiese

wird der mit Hilfe des Leipziger Bewertungsmodells ermittelte Eingriff in Höhe von 1.101.932 Wertpunkten zu 90% kompensiert. Die Anlage der Baumwiese erfolgt auf einer ca. 4 ha großen Fläche, die direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzt.

Die Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Anlage einer Baumwiese, auf der Einzelbäume in unregelmäßigen Abständen stehen, erfolgt mit der Absicht, eine Abschirmung zu den nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen herzustellen. Durch die Verwendung von Hochstämmen mit Stammdurchmessern 20-25 cm erfolgt die Wirkung als abschirmende Baumkulisse umgehend nach der Pflanzung. Die in lockerer, unregelmäßiger Folge angeordneten Bäume entwickeln aufgrund des größeren Abstandes zueinander weit ausladende Kronen und geben der Fläche einen parkartigen Charakter. Um dauerhaft den halbschattigen Charakter und die Wiesen zu erhalten, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf insgesamt 40 Stück begrenzt. Die Abstände der Bäume sollten mindestens 15 m betragen. Dominierende Baumart sollte die Traubeneiche sein, der verschiedene Sorbus-Arten wie Elsbeere, Speierling und Eberesche beigemischt werden. Das Grünland ist extensiv zu pflegen und steht somit weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Kombination aus extensiv gepflegtem Grünland und freistehenden Bäumen ermöglicht die Entwicklung eines hochwertigen Biototyps, mit vielfältigen Lebens- und Nahrungsräumen für zahlreiche heimische Tier- und Pflanzenarten.

22. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

22.1 Außenbeleuchtung

TF 1.8.1

Für Außenbeleuchtungen sind Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Zum Schutz nachtaktiver Lebewesen sind für die Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und auf den Grundstücksfreiflächen Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung und Eigenschaften (geringer UV-Anteil, geschlossene Leuchtkörper mit geringer Oberflächentemperatur; geringe Lichtverschmutzung durch niedrige Leuchtkörperhöhen und konzentrierte Lichtlenkung (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit nachweislich geringem UV-Anteil) - zu verwenden.

Beleuchtungsanlagen mit insektenverträglicher Ausstattung dienen dem Schutz nachtaktiver Lebewesen. Künstliche Lichtquellen, wie Straßenlaternen oder Außenbeleuchtung an Gebäuden, üben auf nachtaktive, flugfähige Insekten eine große Anziehungskraft aus und locken sie aus ihren natürlichen Lebensräumen. Auf einige Fledermausarten wirken nächtliche künstliche Beleuchtungen vergrämend und störend auf Flugrouten. Erhebliche Störwirkung durch Beleuchtung kann durch die Umsetzung der Maßnahme vermieden werden.

23. Sonstige Planzeichen

ZF 17

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (PlanzV 15.3)

Begründung:

Im Bebauungsplan sind aus städtebaulichen Gründen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches festzusetzen.

ZF 18

Abgrenzung zwischen Baugebieten oder Teil-Baugebieten (PlanzV. 15.14)

Begründung:

Die Abgrenzung dient der besseren Übersichtlichkeit der Planinhalte.

24. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

24.1 Dachneigungen

TF 2.1

Dachneigungen von 0° bis 15° sind zulässig.

Begründung:

Mit der städtebaulichen Festsetzung von flachen bzw. flach geneigten Dächern wird das Ziel einer einheitlichen und zugleich ruhigen Gestaltung der Dachlandschaft verfolgt. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und der bewegten Topographie hat die Festsetzung besondere Bedeutung, weil die Gestaltung der Dachlandschaft von nahezu jedem Standpunkt im Plangebiet gut wahrnehmbar ist und den Charakter des Gebietes prägt.

24.2 Werbeanlagen

TF 2.2

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach sind ausgeschlossen.

Begründung:

Werbeanlagen sollen im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung mit einer angemessenen Größe in die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen integriert werden, ohne in besonderer Weise unverhältnismäßig aktiv oder aggressiv zu wirken. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegendem Licht ausgeschlossen. Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach werden aus dem gleichen Grunde ausgeschlossen.

24.3 Fassaden

TF 2.3

In den Baugebieten GE 1 bis GE 3 sind die Baukörper durch die Ausbildung einer umlaufenden Sockelzone mit einer Höhe von 4 m bis maximal 5 m zu gliedern. Für die Baukörper werden Farbtöne zwischen weiß und grau festgesetzt; die Sockelzone ist dabei gegenüber dem oberen Bereich in einem anthrazit/dunkelgrauen Farbton zu gestalten.

Stark reflektierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche und gestalterische Ziel verfolgt, die großen Gebäudevolumen horizontal zu gliedern, um den baulichen Anlagen ein ruhiges Erscheinungsbild zu verleihen und diese bewusst in Kontrast zu der bewegten Landschaft zu setzen. Die Festsetzung des Farbspektrums und der Ausschluss von stark reflektierenden und spiegelnden Oberflächen dient dem Ziel, aktive oder aggressiv wirkende Gestaltungen auszuschließen.

gez .

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

1. Archäologischer Relevanzbereich

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeiten betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d. h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes. Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe der Behörde ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

Gemäß § 14 SächsDSchG besteht eine Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen aus dem Umfeld bekannte, archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen den Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

2. Anforderungen an Bepflanzungen im Bereich von Leitungen

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung, der Ferngasleitung, der Fläche zur Umverlegung des Wischkegrabens (GFL) sowie im Bereich der zurückgebauten Verkehrsflächen Straße Am Bahngraben und Knoten Stahmeln Allee/Wiesenring sind bei Bepflanzungen besondere Anforderungen zu beachten. Genaueres ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.

3. Vermeidung von Bodenerosionsprozessen

Aufgrund des Vorkommens von Löss, der im Plangebiet vorhandenen wasserstauenden Schichten und der Hanglage des Standortes, können insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenerosionsprozesse durch oberflächlich abfließendes Wasser ausgelöst werden. Das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG kann nicht ausgeschlossen werden.

Für die Durchführung von Baumaßnahmen sind geeignete Erosionsschutzmaßnahmen (z. B. Bodenumlagerungen nur bei trockener Witterung, Anlegen von Bepflanzungen quer zur Hangneigung) vorzusehen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Pflanzliste 1: Gehölze

Bäume

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

Sträucher

Art	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wildrosenart	<i>Rosa rubiginosa</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Steinbeere	<i>Rubus saxatilis</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste 2:

Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"</i>	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>	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang III: Städtebauliche Kalkulation

Art der Nutzung	Fläche (ha)	Anteil
Gewerbegebiete (GE)	27,01	50,06%
GE 1	7,26	
GE 2	4,55	
GE 3	5,92	
GE 4	0,71	
GE 5	1,11	
GE 6	1,20	
GE 7	1,11	
GE 8	1,29	
GE 9	1,03	
GE 10	1,41	
GE 11	0,62	
GE 12	0,80	
Mischgebiete (MI)	0,90	1,67%
Mischgebiet MI 1.1	0,30	
Mischgebiet MI 1.2	0,21	
Mischgebiet MI 1.3	0,40	
Verkehrsfläche	3,59	6,65%
Straßenverkehrsflächen	3,16	
Flächen bes. Zweckbestimmung	0,43	
Planfestgestellte Fläche B 6	2,91	5,39%
Waldfläche	2,12	3,93%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17,42	32,29%
Interne Ausgleichsfläche M 1	13,63	
Interne Ausgleichsfläche M 2	0,78	
Interne Ausgleichsfläche M 3.1	1,34	
Interne Ausgleichsfläche M 3.2	1,30	
Interne Ausgleichsfläche M 3.3	0,36	
Summe	53,95	100,00%

Flächen in der Übersicht		
	Fläche (ha)	Anteil
Summe Nettobauland	27,93	51,78%
Summe Verkehrsflächen	3,48	6,43%
Summe Planfestgestellte Fläche B 6	2,91	5,39%
Summe Waldflächen	2,12	3,93%
Summe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17,42	32,29%
Summe	53,95	100,00%

Anhang IV: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB]

Diese Zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt?
2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplan berücksichtigt?
3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Die Umweltbelange wurden in diesem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Umweltbelang Boden

Derzeit wird der rund 54 ha große Geltungsbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt, allerdings sind bereits Verkehrsanlagen und einige gewerbliche Nutzungen vorhanden, die insgesamt rund 5,3 ha einnehmen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Versiegelung von insgesamt rund 27 ha zulässig. Die Neuversiegelungen und die großflächigen Bodenumlagerungen wirken sich erheblich auf den Umweltbelang Boden aus. Im Bereich der Neuversiegelungen kommt es zur vollständigen Vernichtung hochwertiger Böden und deren Funktionen. Im Bereich der Bodenumlagerungen werden das Bodenpotenzial und die Bodenfunktionen gestört und beeinträchtigt.

Die nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden können durch die Extensivierung der Nutzung in dem großräumigen Landschaftsband innerhalb des Geltungsbereichs und in der externen Ausgleichsfläche (Aufforstung, extensive Grünlandnutzung) teilweise kompensiert werden, da hier die natürliche Bodenentwicklung ohne Eintrag von Fremdstoffen ermöglicht wird und sich die Bodenfunktionen voll entwickeln können.

Umweltbelang Wasser

Durch die mit dem B-Plan zulässige Bebauung und der damit einhergehenden zulässigen Versiegelung von rund 27 ha wird die Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen unmöglich gemacht bzw. stark beeinträchtigt. Allerdings ist die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der nur eingeschränkt versickerungsfähigen Böden ohnehin relativ gering. Der Oberflächenabfluss erhöht sich und führt in der Folge auch zu einer Erhöhung der Abflussspenden in Bahngraben, Jägergraben und Weiße Elster. Durch Einleitung der Oberflächenwässer in das vorhandene Regenrückhaltebecken wird der Abfluss in den südlichen Bahngraben und damit in den Jägergraben und die Weiße Elster gedrosselt. Für die Oberflächengewässer sind erhebliche positive Umweltauswirkungen zu erwarten, da der bislang verrohrte Bahngraben in Teilen geöffnet und zu einem naturnah gestalteten Fließgewässer umgestaltet wird. Zur Kompensation der erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser tragen die Extensivierung der Nutzung in dem großräumigen Landschaftsband innerhalb des Geltungsbereichs und in der externen Ausgleichsfläche (Aufforstung, extensive Grünlandnutzung) bei, da hier Versickerung, Grundwasserneubildung und Verdunstung uneingeschränkt möglich sind.

Umweltbelang Klima

Die Festsetzungen von rund 28 ha Baugebieten führen zum Verlust des bisherigen Kaltluftentstehungsgebietes. Die Unterbindung der Kaltluftbildung und des Kaltluftabflusses führt zu einer Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation für die Gebiete südlich des Geltungsbereichs bei austauscharmen Wetterlagen. Da hier jedoch überwiegend Wiesen und Gehölze vom Verlust der Kaltluftzufuhr betroffen sind, wird diese Auswirkung als nachteilig, jedoch nicht als erheblich bewertet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen im nördlichen Teil eine verdichtete Gewerbebebauung. Hier ist mit nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima innerhalb dieser Fläche zu

rechnen. Die Durchschnittstemperaturen werden sich deutlich erhöhen, sodass die Fläche als Wärmeinsel wirkt und auf die Umgebung ausstrahlt. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima trägt in hohem Maße die Herstellung des Landschaftsbandes mit Grünland, Gehölzgruppen und Wald bei. Aufgrund seiner Breite von mehr als 100 m können insbesondere die Effekte der Überwärmung gemindert werden, sodass auf die angrenzende Wohnbebauung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Umweltbelang Luft

Bei Durchführung der Planung kommt es zu zusätzlichen Emissionen durch Betriebe und Kfz-Verkehr, die sich nachteilig auf die lufthygienische Situation auswirken. Die Zusatzbelastungen wirken sich vor allem im Geltungsbereich und im näheren Umfeld aus. Die Schwere der Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) und Biotope in der Nachbarschaft wird jedoch als gering eingeschätzt. Dies liegt darin begründet, dass zum einen der Ausstoß an Schadstoffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die rechtlichen Grundlagen zum Betrieb von Anlagen begrenzt ist und zum anderen eine gute Durchlüftung und Durchmischung von Luftmassen im Plangebiet gegeben ist.

Umweltbelang Pflanzen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Verkehrsflächen kommt es zum vollständigen Verlust der derzeitigen Vegetationsflächen, wobei in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Vorhandene Gehölzgruppen im Gebiet bleiben bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten. Die Schilfbestände im südlichen Regenrückhaltebecken werden voraussichtlich bei der Ertüchtigung des Gewässers verloren gehen. Nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen können im Bereich des Landschaftsbandes, das insgesamt fast 20 ha einnehmen wird, kompensiert werden. Diese Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier wird sich eine großzügige Parklandschaft mit artenreichem, extensiv gepflegtem Grünland mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Arten entwickeln.

Umweltbelang Tiere

Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird in erster Linie von weit verbreiteten Tierarten besiedelt, da zahlreiche Vorbelastungen vorhanden sind. Von der neuen und der alten B 6 gehen erhebliche Lärmbelastungen aus, die dazu führen, dass überwiegend störungsunempfindlichen Arten im Gebiet anzutreffen sind. Zudem üben die vorhandenen Erschließungsstraßen im Gebiet Zerschneidungseffekte aus. Artenschutzrechtlich relevant sind die Verluste der Brutreviere des Neuntöters sowie der Feldlerche. Zudem kommt es bei Durchführung der Planung zum Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse westlich des TÜV-Gebäudes. Weiterhin ist bei Umsetzung der Planung die Beeinträchtigung des Lebensraumes der Zauneidechse an der Böschung der B 6 nördlich des GE 1 nicht auszuschließen. In die Böschung wird durch die Planung nicht eingegriffen, dennoch ist eine zumindest zeitweilige Verschattung der Böschung durch die ermöglichte Bebauung im GE 1 wahrscheinlich, die zur Veränderung der Vegetation und damit des Lebensraumes der Zauneidechse führen kann. Diese Auswirkungen stellen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG dar, für die Ausnahmeanträge bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen sind. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Für die betroffenen Arten werden im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass es mittelfristig zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten kommen wird. Zudem schaffen die umfangreichen Maßnahmen innerhalb des Landschaftsbandes im Geltungsbereich sowie auf externen Flächen Lebens- und Nahrungsräume für zahlreiche Tierarten.

Umweltbelang Biologische Vielfalt

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt bestehen vor allem darin, dass innerhalb der Gewerbegebiete spezialisierte Feldvogelarten verdrängt werden, kommune Gebüschbewohner in randlichen Lagen erhalten bleiben und Arten der Siedlungen hinzukommen. Innerhalb des Landschaftsbandes und den dort entstehenden vielfältigen Strukturen können aus den festgesetzten Gewerbegebieten verdrängte Arten neue Lebens- und Nahrungsräume finden. Durch Schaffung neuer Biotoptypen wie z. B. Laubwald können neue Tier- und Pflanzenarten Lebens- und Nahrungsräume finden.

Umweltbelang Landschaft und Erholungspotenzial

Mit der Durchführung der Planung sind Veränderungen der Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit der Landschaft verbunden. Im Bereich der geplanten Gewerbegebiete gehen die derzeit noch vorhandenen landschaftlichen Qualitäten wie weiträumige Blickbeziehungen innerhalb und über das Plangebiet hinaus sowie die natürliche Geländeentwicklung teilweise verloren. Der Abstand zwischen Gewerbebebauung und Wohnsiedlung reduziert sich. Die umfangreichen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des großräumigen Landschaftsbandes, aber auch zur Begrünung der westlichen Fassaden im GE 1 und GE 2, sichern die Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten und können somit auch die nachteiligen Auswirkungen deutlich mindern. Durch die Anlage weiterer Fuß- und Radwege wird die Erlebbarkeit der neu entstehenden Landschaft gesichert und wichtige Verbindungen hergestellt. So wird der bestehende Fußpfad zwischen Auenblickstraße und Wiesenring als Fuß- und Radwege ausgebaut. Dieser Radweg wird durch das Gewerbegebiet fortgeführt, sodass der S-Bahn-Haltepunkt Lützschena gut erreichbar wird.

Umweltbelang Menschen (Verkehrslärm, Gewerbelärm)

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich der B 6 und nördlich der Halleschen Straße (B 6 alt) im Ortsteil Lützschena-Stahmeln der Stadt Leipzig. Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich bereits gewerbliche Einrichtungen sowie drei Mehrfamilienwohnhäuser. Weiterhin befinden sich Wohngebäude westlich, südlich, südöstlich und östlich des geplanten Gewerbeparks. Verschiedene gewerbliche Einrichtungen und ihre Lärmemissionen nördlich und östlich des Plangebiets führen bereits im Bestand zu Immissionsbelastungen. Die Vorbelastung wurde bei der Ermittlung der zukünftig zulässigen Lärmemissionen berücksichtigt.

Es wurden die Auswirkungen der prognostizierten Verkehrszunahme auf der B 6 auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten auch bei der erwarteten Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der B 6 eingehalten werden. Weiterhin wurden Lärmkontingente für die gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich bestimmt, die gewährleisten, dass die Planwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Somit ist bei Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) zu rechnen.

Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologisch hoch relevanten Gebiet. Die betroffenen Flächen selbst sind archäologisch bislang noch nicht konkret untersucht worden. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, in deren Anschluss mit der Sicherung von Kulturgütern durch Ausgrabung zu rechnen ist.

Näheres siehe im Umweltbericht (Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die relevanten Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden wie folgt berücksichtigt:

Grund- und Oberflächenwasser:

Die Hinweise zu Auswirkungen des Vorhabens auf Grund- und Oberflächenwasser (Eingriff in den Gebietswasserhaushalt, fehlende Untersuchungen zu den Auswirkungen auf das Feuchtgebiet des Auwaldes, erhöhter Oberflächenabfluss und Zufluss in die Gewässer, kleinere Bebauungsflächen und die Festsetzung von Versickerung auf den Baugrundstücken zur Reduzierung des Eingriffs) wurden geprüft (s. Kap. 8.4). Die Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt und die Verringerung der Versickerung durch Neuversiegelung sind bereits in Kap. 7.2.2 dargelegt. Nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Aue können aufgrund der geologischen Situation weitgehend ausgeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann auch bei Starkregenereignissen aufgrund der Dimensionierung von Gräben und Rückhaltebecken und der Ertüchtigung des südlich des Geltungsbereiches gelegenen Bahngrabens schadlos abgeleitet werden. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich der maximal mögliche Versiegelungsgrad im gesamten Gebiet nur geringfügig, da zwar eine höhere Versiegelung im nördlichen Teil möglich wird, im südlichen Teil aber eine deutlich geringere Versiegelung zulässig ist. Im Ergebnis führen die Hinweise nicht zu Änderungen des Bebauungsplans.

Immissionserhöhung durch zunehmenden Verkehr:

Es wird befürchtet, dass von einer deutlichen Immissionserhöhung durch das steigende Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet und seinen Erschließungsstraßen sowie den nicht abschätzbaren Emissionen durch das Gewerbegebiet selbst auszugehen ist.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung (s. Kap. 7.2.10) durchgeführt mit dem Ziel, bei Umsetzung der Planung gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sicherzustellen und die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nicht zu überschreiten. Um dies zu erreichen, werden die in Kap. 7.2.11.3 dargestellten Minderungsmaßnahmen, wie die Kontingentierung der Lärmemissionen in den Gewerbegebieten, die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im Süden des Baufeldes GE 3 sowie die Errichtung von Landschaftswällen im B-Plan festgesetzt. Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten auch bei der erwarteten Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der B 6 eingehalten werden.

Beeinträchtigung des Lokalklimas und des Luftaustausches:

Es werden nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima befürchtet, etwa eine Beeinträchtigung der Kaltluftbildung, Flächenerwärmung und zunehmende Immissionen bei gleichzeitiger Verschlechterung des Luftaustausches. Es wird daher angeregt, eine geringere Überbauung der Gewerbegrundstücke und entsprechend unversiegelte und großräumige Baulücken zwischen den Gebäuden vorzusehen.

Der Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes und die Auswirkungen auf die südlich gelegene Aue sind im Kap. 7.2.3 beschrieben. Von dem Verlust der Kaltluftzufuhr bei austauscharmen Wetterlagen sind Wiesen und stark durchgrünte Siedlungsbereiche betroffen, sodass die Auswirkungen als gering bewertet werden. Insgesamt ist das Plangebiet durch eine sehr gute Durchlüftung gekennzeichnet, so dass auch bei Umsetzung der Planung von einer guten Durchmischung der Luftmassen auszugehen ist. Zudem wirken die großräumigen Grünflächen des Landschaftsbandes zwischen dem Gewerbepark und den umgebenden Siedlungsbereichen, das an seiner schmalsten Stelle eine Breite von rund 100 m aufweist, klimaregulierend. Der Anregung einer geringeren Überbauung der Gewerbegrundstücke ist in einem erheblichen Teil des Gewerbeparks bereits gefolgt worden. Im südöstlichen Bereich sollen in den kleinteiligeren Baufeldern offenere Strukturen geschaffen werden. Eine grundsätzliche Ansiedlung einer solchen weniger stark in das Landschaftsbild eingreifenden Bebauung im gesamten Plangebiet widerspräche allerdings den stadtentwicklungspolitischen

Zielen der Stadt Leipzig und auch den immobilienwirtschaftlichen Zielen des Vorhabenträgers und soll daher nicht realisiert werden.

Fehlende Gesamtbetrachtung der Immissionsfaktoren:

Es wurde bemängelt, dass keine Gesamtbetrachtung aller Immissionsfaktoren vorgenommen wurde, sondern lediglich Einzelbetrachtungen in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind.

Hinsichtlich des Lärms erfolgt eine Gesamtbetrachtung insofern, als bei der Ermittlung der schalltechnischen Vorbelastung die bereits vorhandene Geräuschkulisse berücksichtigt wurde (vorhandene gewerbliche/industrielle Nutzungen, Bundesstraße B 6, Bahnstrecke Leipzig Halle und Flughafen Leipzig-Halle).

Einflüsse auf Tiere und die biologische Vielfalt:

Untersuchungen zu den Auswirkungen des Verlusts von Lebensräumen, Wanderkorridoren und zu den Auswirkungen auf das Gebiet des Auwalds wurden vermisst.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf die heimische Tierwelt zu ermitteln. Dafür wurden Brutvögel-, Reptilien-, Amphibien- und Fledermauskartierungen im Plangebiet und angrenzenden Räumen vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Gebiet überwiegend von weit verbreiteten und störungsunempfindlichen Arten als Lebens- und Nahrungsraum genutzt wird. Wanderungsbewegungen zwischen Aue und Plangebiet wurden nicht festgestellt. Für besonders geschützte Arten, so genannte artenschutzrechtlich relevante Arten, für die eine Betroffenheit durch das Vorhaben festgestellt wurde (Zauneidechse, Feldlerche und Neuntöter), wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im Plangebiet sowie auf externen Flächen realisiert werden sollen, entwickelt und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die heimische Tierwelt und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Gebiet der Aue, die als SPA „Leipziger Auwald“ (special protection area – Vogelschutzgebiet) und unweit angrenzend als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) „Leipziger Auensystem“ einem besonderen Schutz unterliegt, wurde eine SPA-Vorprüfung durchgeführt. In Folge dessen konnte festgestellt werden, dass

- der günstige Erhaltungszustand der relevanten Vogelarten gewahrt bleibt und
- die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen, die vom geplanten Vorhaben ausgehen können, nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet und seine maßgeblichen Bestandteile auszulösen.

Eingriffe in die Landschaft und das Landschaftsbild:

Die Eingriffe in die Landschaft mit Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Realisierung der geplanten Hallen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 werden abgelehnt. Es wird stattdessen vorgeschlagen, den Eingriff mittels kleinerer Gebäude mit geringeren Bodenveränderungen landschaftsverträglicher zu gestalten. Dadurch könnten die Aufschüttungen reduziert, mischwaldartige Anpflanzungen ausgeführt und zum Erhalt von Brut- und Niststätten sowie des Erholungswertes für die Wohngebiete beigetragen werden.

Eine gewerbliche Nutzung mit größeren Einheiten im beschriebenen Umfang ist seit 1993 mit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. E-77 der Gemeinde Stahmeln bereits weitgehend möglich gewesen. Allerdings kam es – trotz massiver Nachfrage nach Gewerbebeständen im Norden von Leipzig – nicht zu Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Planes. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt soll dieser Gewerbebestandort erhalten bleiben und so weiterentwickelt werden, dass Bauflächen möglich werden, die den heutigen Anforderungen

entsprechen. Im Plangebiet werden diese Anforderungen in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 erfüllt.

Ziel der Planung ist es, die Hallen optisch verträglich in die Landschaft einzubetten. Im Zuge der Planung wurde deshalb die höhenmäßige Einordnung der Hallen in das Gelände differenziert untersucht, um die räumliche Wirkung der Hallen im Zusammenhang mit den Landschaftswällen und den Schallschutzmaßnahmen abzustimmen. Eine feingliedrige Gestaltung der Bebauung in den GE 1 bis GE 3, wie sie in den anderen (Teil-)Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches geplant ist, würde dem Ziel des Bebauungsplans, der Anpassung der Planungsinhalte an die stadtentwicklungspolitische und immobilienwirtschaftliche Situation durch die Schaffung entsprechender Grundlagen, entgegenstehen. Die Konzentration der Hallen in dem nördlichen Bereich an der B 6 ermöglicht so die Entwicklung von den gewünschten kleineren Einheiten in den anderen für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen und großräumige zusammenhängende Grünflächen („Landschaftsband“) an den Randbereichen im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten. Die entstehenden Grünflächen sollen abwechslungsreich und vielfältig gestaltet werden, so dass hier – wie gewünscht – eine hochwertige Erholungslandschaft entstehen wird, die zudem eine hohe ökologische Qualität aufweisen wird, was der heimischen Fauna ebenfalls zugutekommt.

Kein Biotopschutz für Regenrückhaltebecken:

Von einem Naturschutzverband wurde darüber hinaus der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan widersprochen, dass für das Regenrückhaltebecken im südlichen Planbereich wegen seines Charakters als wasserwirtschaftliche Anlage der Biotopschutz gemäß § 21 SächsNatSchG nicht greift. Der rechtliche Status des Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil des Geltungsbereichs als technische Anlage der öffentlichen Wasserwirtschaft wurde mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde geklärt. Näheres siehe Kap. 7.2.5.1. b.).

Die relevanten Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Auf Anregung der Landesdirektion Sachsen wird in Kap. 6.1.1 der Begründung das Ziel 1.3.6 des LEP 2013 ergänzt, das Oberzentrum Leipzig als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiterzuentwickeln.
- In Kap. 6.1.2 wird dargestellt, dass der Bebauungsplan in seinen Grundzügen aus dem FNP entwickelt wurde. Darüber hinaus wird begründet, warum dieser B-Plan nicht vollständig mit dem FNP übereinstimmt. Näheres siehe Kap. 6.1.2 der Begründung.
- Zur Sicherstellung eines reibungslosen LKW-Verkehrs in den Wirtschaftshöfen der Baugebiete GE 1 und GE 2 werden die Masten 205 bis 209 der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Leipzig-Wahren - Großkorbetha um 6,00 m erhöht werden. Näheres siehe Kap. 9.2 der Begründung.
- In Kap. 9.2 der Begründung wird ergänzt, dass das im Plangebiet vorhandene Trinkwassernetz der KWL für einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h bemessen wurde. Eine Erhöhung der Löschwasserbereitstellung auf 192 m³/h ist die Trinkwasserleitung DN 300 GGG möglich.
- Beim Thema Regenwasserentsorgung wurde die Zuordnung der geplanten Regenrückhaltebecken zu den Baufeldern konkretisiert. Näheres siehe Kap. 9.2 der Begründung.
- In Ergänzung zu den im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen wurde im Zuge der weiteren Erschließungsplanung die Dimensionierung des Kreisverkehrs an der Stahmelter Allee konkretisiert. Die von der Polizeidirektion Leipzig kritisierte große Fahrbahnbreite wurde zugunsten der Verkehrssicherheit reduziert. Näheres siehe Kap. 9.2 der Begründung.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf hat der Stadtrat der Stadt Leipzig gefordert, den nordwestlichen Rand des B-Plangebietes stärker zu bepflanzen, um die Blickbeziehungen vom Wohngebiet an der Bahnstraße/Auf der Höhe auf den Landschaftswall und die dahinterliegenden Gewerbehallen zu harmonisieren und zugleich die Grünstrukturen des Jägergrabens in nördliche Richtung fortzusetzen. Daraufhin wurde die landschaftsarchitektonische Gestaltung im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes im Sinne einer stärkeren und blickdichteren Bepflanzung überarbeitet. Die Überarbeitung der landschaftsarchitektonischen Gestaltung ist in Kap. 9 dieser Begründung dargestellt. Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden zwei erneute Beteiligungen (Betroffenenbeteiligungen) zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Wahl des Bebauungsplanes bzw. seiner Inhalte erfolgte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden Varianten der Bebauung und Verkehrsanbindung geprüft. So wäre die Einordnung der kompakten Gebäudekörper im mittleren oder südlichen Teil des Geltungsbereichs möglich, was allerdings mit deutlich massiveren Eingriffen in den Boden verbunden wäre, da hier steilere Geländeneigungen vorherrschen. Auch wäre von weiteren Anfahrten von der B 6 auszugehen mit größeren Lärm- und Kfz-bedingten Schadstoffemissionen. Aus diesen Gründen wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt. Auch wurde von der Absicht, das GE 3 weiter nach Osten auszuweisen, aus Gründen der landschaftlichen Entwicklung abgesehen. Planungsalternativen wurden im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgezeigt, wie z. B. die Reduzierung der Größe der Baufelder für die GE 1, GE 2 und GE 3. Der Anregung einer geringeren Überbauung der Gewerbegrundstücke ist in einem erheblichen Teil des Gewerbeparks bereits gefolgt worden. Im südöstlichen Bereich sollen in den kleinteiligeren Baufeldern offenere Strukturen geschaffen werden. Eine grundsätzliche Ansiedlung einer solchen weniger stark in das Landschaftsbild eingreifenden Bebauung im gesamten Plangebiet widerspräche allerdings den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Leipzig und auch den immobilienwirtschaftlichen Zielen des Vorhabenträgers und soll daher nicht realisiert werden.

Die Wahl des Bebauungsplanes erfolgte nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in den abzuwägenden Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht aufgezeigt. Daher wurde die Wahl des Bebauungsplanes nach erfolgter Abwägung nicht geändert.