



Stadt Leipzig

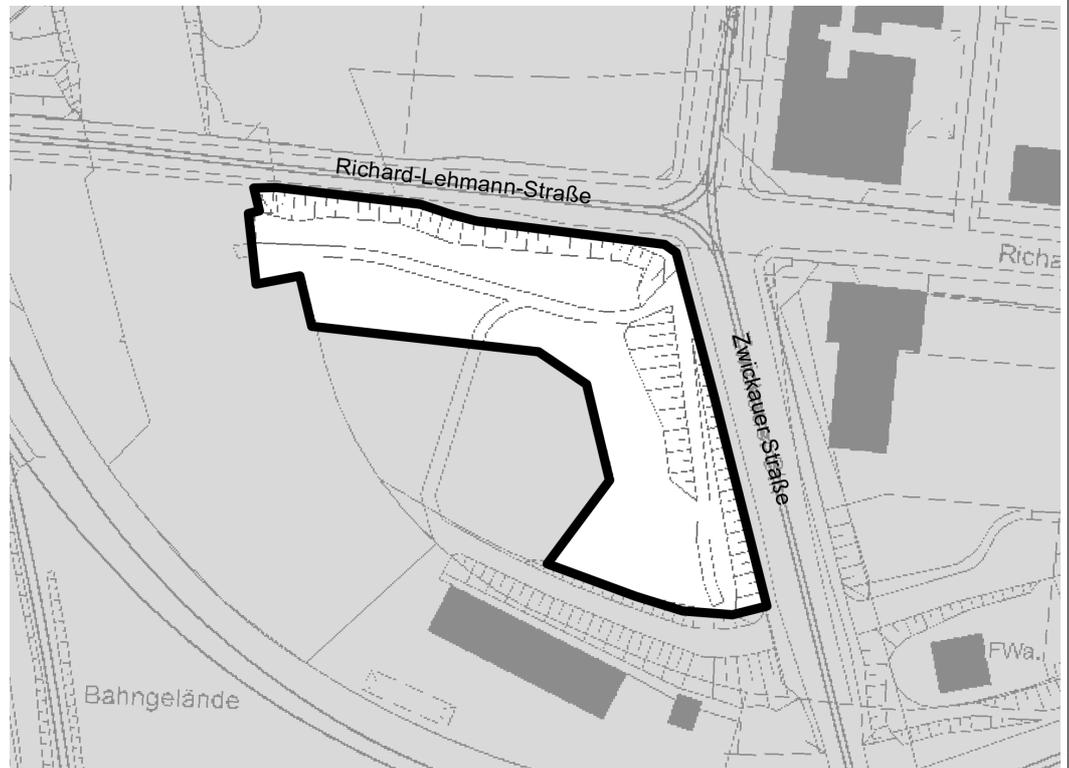
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 361.2 „Messegrund-West“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

Übersichtskarte:

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten,
Stadt- und Umweltplaner

30.10.2015

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	5
1. Lage und Größe des Plangebiets.....	5
2. Planungsanlass und -erfordernis.....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4. Verfahrensdurchführung	6
B. Grundlagen der Planung.....	8
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	8
5.1 Topografie, Freiflächen und ihre Nutzungen	8
5.2 Baugrundverhältnisse	8
5.3 Soziale Infrastruktur	8
5.4 Technische Infrastruktur	8
5.4.1 Verkehrsinfrastruktur	8
5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
6. Planerische und rechtliche Grundlagen.....	9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1 Ziele der Raumordnung.....	9
6.1.2 Flächennutzungsplan	10
6.1.3 Landschaftsplan	10
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben / Bebauungspläne	11
6.2 Sonstige Planungen.....	12
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	12
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“	12
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau“.....	13
6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	13
6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“	13
6.2.6 Rahmenplan „Altes Messegelände“.....	14
7. Umweltbelange	15
7.1 Einleitung.....	15
7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes	15
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	16
7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG und SächsNatSchG	18
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	20
7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	23

7.1.3.1	Boden / Altlasten.....	23
7.1.3.2	Wasser	24
7.1.3.3	Klima / Luft.....	24
7.1.3.4	Pflanzen	25
7.1.3.5	Tiere	26
7.1.3.6	Biologische Vielfalt.....	27
7.1.3.7	Landschaft.....	27
7.1.3.8	Menschen / menschliche Gesundheit	28
7.1.3.9	Kulturgüter und Sachgüter	29
7.1.3.10	Wechselwirkungen.....	29
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	31
8.1	Beteiligungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 361 (Gesamtgebiet).....	31
8.2	Unterrichtung nach § 13 a BauGB	31
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf.....	31
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	34
9.	Städtebauliches Konzept	38
9.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	38
9.2	Erschließungs- und Verkehrskonzept	39
9.3	Ver- und Entsorgung.....	40
C.	Inhalte des Bebauungsplans	41
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	41
11.	Gliederung des Plangebiets.....	41
12.	Baugebiete	41
12.1	Baugebiet GE 1	41
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	41
12.1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen	41
12.1.1.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit.....	41
12.1.1.3	Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen.....	41
12.1.1.4	Ausschluss von Wohnungen.....	42
12.1.1.5	Ausschluss von Vergnügungsstätten	42
12.1.1.6	Ausschluss von Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen	42
12.1.1.7	Einzelhandel	42
12.1.1.8	Zulässigkeit von Werksverkauf	42
12.1.1.9	Zulässigkeit von „Leipziger Läden“	43
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung	43
12.1.2.1	Grundflächenzahl.....	43
12.1.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	43
12.1.3	Bauweise	43
12.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien.....	44
12.1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	44
12.1.6	Natur und Landschaft.....	44
12.1.6.1	Versickerung.....	44
12.1.6.2	Nistkästen.....	45
12.1.6.3	Pflanzflächen	45

12.1.6.4	Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	45
12.1.6.5	Dachbegrünung	46
12.1.6.6	Fassadenbegrünung	46
12.1.6.7	Begrünung von Stellplätzen	47
12.1.7	Immissionsschutz	47
12.1.8	Örtliche Bauvorschriften	47
12.1.8.1	Dächer	47
12.1.8.2	Fassaden	47
12.1.8.3	Werbeanlagen	48
12.1.8.4	Müllstandplätze	48
12.1.8.5	Einfriedungen	48
12.2	Baugebiet GE 2	48
12.2.1	Art der baulichen Nutzung	48
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung	48
12.2.2.1	Grundflächenzahl	48
12.2.2.2	Höhe baulicher Anlagen	48
12.2.3	Bauweise	49
12.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien	49
12.2.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	49
12.2.6	Natur und Landschaft	49
12.2.7	Immissionsschutz	49
12.2.8	Örtliche Bauvorschriften	49
13.	Verkehrsflächen	50
D.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	52
14.	Flächenbilanz	52
15.	Bodenordnung	52
16.	Kostenbilanz	52

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Südost. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Norden: von der Richard-Lehmann-Straße,
- im Osten: von der Zwickauer Straße,
- im Süden: von der Erschließungsstraße in den Messegrund und
- im Westen: von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 361.1.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Bestrebungen des Grundstückseigentümers, der RV Rheinbraun Brennstoff GmbH, den brachliegenden Bereich zwischen der Richard-Lehmann-Straße und der Zwickauer Straße für die Ansiedlung von Handels- und Gewerbebetrieben zu entwickeln. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens des vom Eigentümer beauftragten Planungsbüros für den Messegrund-West ein städtebauliches Konzept erarbeitet und im Juli 2007 mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Dieses Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 361.2 dienen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem derzeit brachliegenden Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 361.2 sollen, unter Beachtung der Vorgaben des Rahmenplanes „Altes Messegelände“ (s.u.) die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Definieren von zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie überbaubaren Flächen auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans „Altes Messegelände“.
- Vermeidung von gesamtstädtischen Fehlentwicklungen, insbesondere im Bereich von Einzelhandelsansiedlungen.
- Gewährleistung einer gesicherten Erschließung des Plangebietes.
- Herstellung von Planungssicherheit für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und weitreichende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.
- Herausbildung stadträumlich relevanter Raumkanten entlang der Richard-Lehmann-Straße durch entsprechende Festsetzungen zur Ausprägung der Gebäudehöhe.
- Berücksichtigung der im weiteren Verlauf der Richard-Lehmann-Straße und entlang der Zwickauer Straße erreichten architektonischen Qualität - gegebenenfalls durch örtliche Bauvorschriften.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RB V-468/10 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2010 vom 4.9.2010	18.8.2010
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2014 vom 11.10.2014	11.10 bis 28.10.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	26.06.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2015 vom 27.06.2015	07.07. bis 06.08.2015

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

- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB**

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert 20.000 m² wird nicht erreicht. Die nach diesem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 13.700 m². Auch bei - im vorliegenden Fall nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Buchst. 1 BauGB erforderlicher - Mitrechnung der Fläche von 2.879 m², die bei Durchführung des Bebauungsplanes 361.1 "Funkmast Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße" voraussichtlich versiegelt wird, wird der zulässige Größenwert mit in der Summe 16.579 m² anzurechnender Fläche nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Unabhängig von diesem Verfahren wurden zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 361 für das Gesamtgebiet (jetzt geteilt in die Bebauungspläne Nr. 361.1 "Funkmast Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße" und 361.2 „Messegrund-West“) folgende Beteiligungen durchgeführt:

- Bürgerinformation durch den Vorhabenträger über seine Entwicklungsabsichten für das Gebiet, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2010 vom 27.12.2010, durchgeführt im Rahmen der Sitzung des Stadtbezirksbeirates Mitte am 13.01.2011
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom 25.11.2010

Siehe auch Kap. 8.1 „Beteiligungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 361 (Gesamtgebiet)“.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie, Freiflächen und ihre Nutzungen

Das Plangebiet ist gegenwärtig geprägt durch einen dichten Baum- und Strauchbestand entlang der Richard-Lehmann-Straße im Norden und der Zwickauer Straße im Osten. Dieser bis zu fünf Meter breite Böschungssaum stellt den Randbereich eines Dammes dar und ist mit einem Niveauunterschied von vier Metern zugleich der höchste Bereich des Areals. Die östlich des Plangebiets tangierende Zwickauer Straße fällt nach Süden hin ab und befindet sich im Südosten des Plangebiets - auf Höhe der Erschließungsstraße - knapp zwei Meter über dem Geländeniveau. Unterhalb des Böschungssaums ist der Geltungsbereich bis auf zwei ca. drei Meter breite asphaltierte Wege – am Nordrand bzw. das Gelände querend – überwiegend unversiegelt und mit Gräsern und Bodendeckern bewachsen.

Die Flächen wurden bis 1990 teilweise als Kohlenlagerplatz genutzt und nach 1990 sukzessive mit Erdmassen aufgefüllt bzw. zwischengelagert. Das Gelände ist zwischenzeitlich weitgehend aufgeschüttet.

5.2 Baugrundverhältnisse

Unter den Aufschüttungen befinden sich Geschiebemergel als stark tonige, stark schluffige und schwach sandige Kiese bis in Tiefen von mehr als 12,0 m.

Der maßgebliche Grundwasserspiegel liegt bei ca. 122,50 m. Schichtenwasser wurde in Tiefen von 0,20 m Tiefe angeschnitten (schwebender Schichtwasserleiter).

5.3 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist mit der Richard-Lehmann-Straße und der Zwickauer Straße direkt an das Hauptstraßennetz der Stadt Leipzig angeschlossen. Die in den Messegrund führende Straße dient zusammen mit den beiden oben genannten Straßen der Erschließung des Gebiets.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV sehr gut erschlossen.

Östlich des Plangebiets liegt die Umsteige-Haltestelle Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße mit der Straßenbahnlinie 16. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 70.

Fuß- und Radverkehr

Radwege sind im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Fußwege begleiten die beiden Hauptstraßen, die Richard-Lehmann-Straße und die Zwickauer Straße.

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist seit mehr als einem Jahrhundert genutzt und über die angrenzenden Straßen mit allen Medien (Gas, Wasser, Abwasser, Elektro- und Telefon) angeschlossen. Näheres dazu siehe Kap. 9.3 „Ver- und Entsorgung“.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen¹ ist gemäß § 24 des Gesetzes zur Raumordnung und auf Grund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen (demografische Entwicklung, usw.) überarbeitet worden. Die Rechtsverordnung über den neuen Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 12.07.2013 von der Sächsischen Staatsregierung beschlossen (LEP 2013). Er wurde am 30.08.2013 im sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und trat einen Tag später in Kraft.

Der LEP stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Wirtschaft, der Siedlung, der Infrastruktur und der Ökologie dar. Die Stadt Leipzig ist im LEP als Zentraler Ort / Oberzentrum ausgewiesen und soll sich zusammen mit weiteren Städten in Sachsen und Sachsen-Anhalt zu einer europäischen Metropolregion „Mitteldeutschland“ entwickeln.

Bezogen auf das Plangebiet werden im LEP keine konkreten Vorgaben benannt. Folgenden Zielen und Grundsätzen trägt der Bebauungsplan Rechnung:

Siedlungswesen

- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe, Industrie, Militär und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.
- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Gewerbliche Wirtschaft

- G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.
- G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ...

Bodenschutz, Altlasten

- G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

¹ Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013

- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Regionalplan

Im verbindlichen Regionalplan (RP) Westsachsen vom 25. Juli 2008² ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen in Karte 14 'Raumnutzung' als bebaute Fläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der zugrunde gelegten amtlichen topographischen Karte. Für das Plangebiet sind keine Ausweisungen oder nachrichtliche Darstellungen im Sinne einer regionalplanerischen Festlegung erfolgt.

Folgenden Zielen und Grundsätzen trägt der Bebauungsplan Rechnung:

- Grundsatz G 2.1.6: Ausprägung der Stadt Leipzig als bundesweit bedeutsamen Wissenschafts- und Gewerbestandort.
- Ziel 5.1.2: Anstreben einer an die natürlichen und baulichen Gegebenheiten angepassten baulichen Dichte.
- Ziel 5.1.7: Im Rahmen der Bauleitplanung sind Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zuzuordnen, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind im Regionalplan nicht formuliert.

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan³ stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Die Ratsversammlung hat die „Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes - FNP-Fortschreibung“ am 21.05.2014 beschlossen (Nr. RB V-3686/14). Die Landesdirektion Sachsen hat die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Leipzig - Flächennutzungsplanfortschreibung mit Maßgaben mit Bescheid vom 4. Dezember 2014 genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung und des Beitrittsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Leipzig vom 25. März 2015 zu den mit Bescheid erteilten Maßgaben erfolgte im Amtsblatt Nummer 10 der Stadt Leipzig vom 16. Mai 2015. Mit der Bekanntmachung ist die „Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes - FNP-Fortschreibung“ der Stadt Leipzig wirksam, der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig vom 15. April 1995 außer Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 361.2 "Messegrund-West" ist damit aus der FNP-Fortschreibung entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG hat die Stadt Leipzig einen Landschaftsplan für die Umsetzung der örtlichen Ziele des Umweltschutzes und als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellt⁴. Die Ratsversammlung hat diesen Landschaftsplan am 16.10.2013 als flächendeckenden Landschaftsplan der Stadt Leipzig beschlossen (Nr. RBV-1606/13). Er enthält die für das Plangebiet relevanten Schlüsselinformationen und Ziele zum Um-

² Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 25.7.2008

³ Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom 16.05.2015

⁴ Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Beschluss RV v. 16.10.2013

weltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S. der §§ 1 und 1a BauGB, die u.a. die Grundlage für Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan bilden.

Er wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange. Das Plangebiet ist als Baufläche für Industrie-, Gewerbegebiet, großflächiger Einzelhandel, stadtechnische Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt den Standort des. Messegrundes West Gewerbegebiet mit dem teilräumlichen Leitbild LB 12 „Industrie- und Gewerbebestandorte“ dar, für die folgende Planungsziele gelten:

- Schaffung von begrünten Freiräumen bei der Standortentwicklung und deren verkehrlicher Erschließung
- Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt
- stadtklimatische (thermische) Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades
- Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Gehr- und Radverkehr.

Westlich und südlich in Randlage, jedoch außerhalb des Plangebietes, stellt der Landschaftsplan die Fortführung des vom Bayerischen Bahnhof kommenden Grünzuges bis in den Bahnbogen dar. Diese grüne Zäsur und Einbindung besitzt Bedeutung durch ihre Lage an der Hauptventilationsbahn entlang der Gleisanlagen, aus Gründen der Anbindung an den innerstädtischen Biotopverbund und die Ortsbildfunktion.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben / Bebauungspläne

Gegenwärtig existiert für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Leipzig, es wird im Nutzungsartenkataster der Stadt bereits als BPL (Bauland) geführt.

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 361.1 „Funkmast Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße“ an (Satzungsbeschluss RB-V 3834/14 vom 15.10.1014, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 21 vom 08.11.2014).

Östlich und nördlich des Plangebietes verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.1. "Hauptstraßensystem Alte Messe und Umfeld", der seit dem 27.09.1997 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan diente dazu, die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Areals der Alten Messe zu schaffen.

Von der Semmelweisstraße führt die Zwickauer Straße entlang des Geländes der Veterinärmedizin weiter Richtung Süden über das ehemalige Messegelände. Auf Höhe des Standortes des früheren Südtores der Alten Messe bindet sie wieder in den bestehenden Straßenverlauf ein, und kreuzt dann die Richard-Lehmann-Straße. Südlich der Richard-Lehmann-Straße legt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zur Einbindung der Bereiche des so genannten Messegrundes-West und des Messegrundes-Ost über Stichstraßen an einem Kreuzungspunkt in die Zwickauer Straße.

Nordöstlich des Plangebietes grenzt im Kreuzungsbereich mit der Richard-Lehmann-Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 "Autohaus an der Alten Messe" an. Der Plan bildete die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der BMW-Niederlassung Leipzig, um die in Ansätzen bestehende so genannte Automeile, die schon durch zwei Betriebe der Automobilbranche geprägt war, qualitativ zu erweitern mit einem nicht störenden Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen.

Nordwestlich des Plangebietes, getrennt durch Kleingartenanlage und Anlagen der Deutschen Bahn AG, befindet das Gelände der mdr-Zentrale Leipzig. Für diesen Bereich wurde der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 26.1 aufgestellt, der am 31.01.1996 Rechtskraft erlangte. Mit diesem Rechtsplan wurde die Entwicklung des Geländes des ehemaligen Schlachthofes an der Kantstraße zu einem zentralen Standort des mdr-Fernsehen planungsrechtlich gesichert.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Laut Ratsbeschluss vom 20.05.2009 sind die im SEKo benannten neun Schwerpunkträume räumliche Schwerpunkte eines abgestimmten Verwaltungshandelns. Ziel ist die ressortübergreifende Konzentration von Ressourcen in diesen Räumen und die Stärkung der spezifischen Potentiale der Schwerpunkträume in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort.

Das Plangebiet liegt im Schwerpunktraum Südost (Karte C 2 des SEKo). Herausragendes Merkmal ist die hohe Konzentration von Wissenschaft und Forschung, insbesondere in naturwissenschaftlichen Bereichen, Gesundheit, Biotechnologie, sowie Medien und die enge Verzahnung mit der Wirtschaft. Des Weiteren bietet der Raum innenstadtnahes Flächenpotential für Freiraum- und wirtschaftliche Nutzungen südlich des Bayrischen Bahnhofs, der Prager Straße, auf der Alten Messe, dem Messegrund und dem Stadtwerksgelände.

Ziel im SEKo ist,

- den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weiter zu profilieren,
- eine „Adresse“ für den Wirtschafts- und Wissenschaftsraum zu schaffen,
- sowie die vorhandenen Flächenpotentiale für gewerbliche Entwicklung und Freiraumnutzungen zu entwickeln.

Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplans Nr. 361.2 umgesetzt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Mit dem STEP Zentren (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV-1544/09) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

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 der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

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

Durch den Bebauungsplan wird die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – verhindert. Dadurch werden Kaufkraftabflüsse aus den im Einzugsbereich des Planbereiches liegenden zentralen Versorgungsbereichen und daraus resultierende negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche vermieden. Dies dient der Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Außerdem werden die geltenden Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu zählt insbesondere, dass

- der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat, neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Südrand des Versorgungsraumes Mitte.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau“

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan (TP) Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnungsneubauf Flächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Die grundlegenden Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen wurden mit der Neufassung des TP Wohnungsbau konkretisiert. Der TP Wohnungsbau wurde im April 2011 von der Leipziger Ratsversammlung (RB V-771/2011) beschlossen.

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Wohnbauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes (STEP W+S)⁵ berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

Der Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"⁶ (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 differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Das Plangebiet ist Bestandteil des im STEP aufgeführten Gewerbegebietes Messegrund (Gebietspass Nr. 79). Angesichts der Umgebungsnutzungen und der sehr guten ÖPNV-Versorgung eignet sich das Gebiet für eine Einbeziehung in das vorhandene branchenbezogene Nutzungskonzept, vorrangig für Dienstleistungs- und Forschungsnutzungen, aber auch kleinere produzierende Betriebe.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“

Aus dem Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"⁷ (Beschluss-Nr. RB III – 1440/03 vom 15.10.2003) ergeben sich keine Aussagen mit Bedeutung für das Plangebiet. Dies

⁵ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 30 – Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Leipzig 2000

⁶ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46 – Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen, Fortschreibung“, Leipzig 2005

⁷ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 40 – Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum“, Leipzig 2004

gilt auch für die „Erste Fortschreibung“ des Stadtentwicklungsplans (STEP) Verkehr und öffentlicher Raum (Beschluss-Nr. DS-00523/14-DS-008 vom 25. Februar 2015)⁸.

6.2.6 Rahmenplan „Altes Messegelände“

Der 1. Preisträger des Wettbewerbsverfahrens „Altes Messegelände“, das Büro Prof. Coersmeier⁹, hat den Wettbewerbsentwurf im Auftrag der Stadt Leipzig als städtebauliche Planung weiter ausgearbeitet. Dieser Entwurf wurde vom Stadtrat der Stadt Leipzig als Rahmenplan¹⁰ beschlossen. Dieser Rahmenplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Schaffung einer Gebäudeflucht entlang der Richard-Lehmann- und der Zwickauer Straße vor. Dabei entspricht die Lage der Gebäudefront entlang der Richard-Lehmann-Straße dem Bestandsgebäude von Mercedes-Benz. Entlang der Zwickauer Straße sollen Gebäude auf der vorderen Grundstücksgrenze städtebaulich wirksame Raumkanten ausbilden. Der Rahmenplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine fünfgeschossige straßenbegleitende geschlossene Bebauung vor. Das Grundstück ist vollständig überbaubar (GRZ 1,0).

Die vorliegenden Planungen sehen darüber hinaus vor, den heute bestehenden Straßenstummel, der im Zusammenhang mit dem Ausbau der Zwickauer Straße gebaut wurde, nach Norden gekrümmt bis an die über die Gleisanlagen führende Brücke der Richard-Lehmann-Straße heranzuführen. Zukünftig besteht die Möglichkeit, diese Straße nach Norden hin unter der Brücke hindurch zu führen und sie dort in das geplante Nebenstraßennetz einzubinden.

Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklung des alten Messegeländes in den letzten Jahren erfolgen in regelmäßigen Abständen Überarbeitungen der Inhalte des Rahmenplanes sowie Neubestimmungen und Feinjustierungen der Zielsetzungen¹¹. Dabei wurden die grundlegenden Planungsziele bestätigt. Unter Berücksichtigung der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Gebäudehöhen auf eine Höhe von mind. 10 m und die bauliche Dichte auf 0,8 verringert.

Die möglichen Bebauungstiefen variieren. Entlang der Zwickauer Straße und im kreuzungsnahen Abschnitt der Richard-Lehmann-Straße soll eine Überbauung bis in eine Tiefe von ca. 20 Metern möglich sein. Im westlich anschließenden Abschnitt bis zur Brücke kann eine vollständige Überbauung von der Richard-Lehmann-Straße nach Süden bis fast an die im Bogen verlaufende Erschließungsstraße erfolgen. Ein verbleibender Zwickel, der sich von der Erschließungsstraße Messegrund in Richtung Norden mit einer Breite von ca. dreißig Meter in Richtung Norden erstreckt, ist für die Schaffung einer privaten Grünfläche vorgesehen. Die Differenzierungen in den Bebauungstiefen wurden bei der erneuten Aktualisierung des Rahmenplans 2013 wieder zurückgenommen. Kernpunkt dieser Rahmenplanung ist die Festlegung straßenbegleitender Raumkanten.

⁸ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 56 – Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum. Erste Fortschreibung“, Leipzig 2015

⁹ Coersmeier, Ulrich, Rahmenplan Alte Messe, Köln/Leipzig 1992

¹⁰ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung 11/93, Rahmenplanung Alte Messe, Leipzig 1993

¹¹ DNR Daab Nordheim Reutler, Aktualisierung Rahmenplan Alte Messe, Planstände 2008 und 2013

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:-

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es handelt sich der Art nach um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im Sinne der Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG. Der dort genannte Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach diesem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 13.700 m². Eine Mitrechnung der Fläche von 2.879 m², die bei Durchführung des Bebauungsplanes 361.1 "Funkmast Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße" versiegelt wird, ist ausgehend von § 3b Abs. 2 Satz 3 UVPG nicht erforderlich, da beide Vorhaben die Werte für die Vorprüfung nicht erreichen. Aber auch bei Mitrechnung würde der zulässige Größenwert mit zusammen 16.579 m² anzurechnender Fläche nicht erreicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind und mit denen man sich deshalb im weiteren Verfahren vertiefend beschäftigen muss.
- Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bebauungsplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kap.7.2).
- Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Geplant ist die Ausweisung zweier Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) nach § 8 BauNVO.

- | | |
|--|---|
| • geplante Art der baulichen Nutzung: | Gewerbegebiet |
| • geplantes Maß der baulichen Nutzung: | |
| Grundflächenzahl: | GE 1 0,8 für Teilfläche 11.690 m ²
GE 2 0,4 für Teilfläche 7.310 m ² |
| Höhe der baulichen Anlagen: | GE 1 7,5 - 15 m
GE 2 5 - 15 m |
| • geplante Bauweise: | GE 1 abweichende Bauweise
GE 2 offene Bauweise |
| • Dachform: | Flachdächer bis 5 Grad Neigung |

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein großflächiges Baufenster aus, welches im Norden im Abstand von 8 bis 12 m zur Richard-Lehmann-Straße und entlang der östlichen Plangebietsgrenze, zur Zwickauer Straße hin, durch eine Baulinie begrenzt wird. Nach Süden und Westen erfolgt die Abgrenzung des Baufensters durch eine Baugrenze.

Anhand der festgesetzten Grundflächenzahlen ist von einer maximal zu erwartenden überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 13.700 m² auszugehen.

Entlang der nordwestlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anlage einer kombinierten Baum- und Strauchpflanzung geplant. In einer ebenso ausgewiesenen Fläche an der Richard-Lehmann-Straße ist die Pflanzung von 5 Straßenbäumen vorgesehen. Im Detail sind die Ziele des Bebauungsplanes im Kap. 3 sowie in Teil C der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

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

In der nachstehenden Tabelle werden die in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, dargestellt:

Tabelle 1: Übersicht der Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Sächs. Naturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass → die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, → die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, → die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie → die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als → Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, → Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, → Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Grundwasserschutz), → Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, → Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind: → der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, → Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, → die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Sächs. Naturschutzgesetz	Böden sind so zu gestalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge und Bodenerosionen zu vermeiden; die natürliche Pflanzendecke

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		ist zu sichern. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
	Sächsisches Wassergesetz	Die Lebensgrundlage Wasser ist nach dem Grundsatz der Vorsorge zu schützen, insbesondere in seinen natürlichen Eigenschaften zu erhalten und zu sichern. Die Erhaltung und die Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer sind vorrangig zu berücksichtigen. Insbesondere, sind <ul style="list-style-type: none"> → die Gewässer vor Verunreinigungen zu schützen, → ein naturnaher Zustand der Gewässer zu sichern und nach Möglichkeit wiederherzustellen, → das Selbstreinigungsvermögen der Gewässer zu sichern und das Wasserrückhaltevermögen nach Möglichkeit wiederherzustellen und zu verbessern, → Hochwasserschäden und das schädliche Abschwemmen von Boden zu verhüten, → die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, ihre Vernetzungsfunktion und ihre Bedeutung für das Bild der Landschaft zu berücksichtigen.
	Sächs. Naturschutzgesetz	Fließende Gewässer sollen, soweit ein Ausbau erforderlich ist, in naturnaher Weise ausgebaut und ausgestaltet werden. Nicht naturnah ausgebaute Fließgewässer sollen in einen naturgerechten Zustand zurückgeführt werden. Feuchtgebiete, insbesondere sumpfige und moorige Flächen, Verlandungszonen, Altarme von Gewässern, Teiche und Tümpel sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung nachhaltig zu schützen.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Landschaft ist auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
	Sächs. Naturschutzgesetz	Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist auf die Ausweisung ausreichender, von Bauung freizuhaltender Teile von Natur und Landschaft und begrünter Fläche im besiedelten Bereich zu achten.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Im besiedelten Bereich sollen solche Gebiete und Einzelgebilde, insbesondere Bachläufe, Seen und Weiher, kleinere Biotope sowie heimische Bäume und Sträucher, erhalten, gepflegt und bei Verlust wiederhergestellt werden.
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz	Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Bundesnaturschutzgesetz	Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.
	Sächs. Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen und zu pflegen, insbesondere ist deren Zustand zu überwachen. Auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen ist hinzuwirken - diese sind zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG und SächsNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie

Aufgrund des Vorhabenscharakters, der räumlichen Distanz und der Lage des Plangebietes, können erhebliche Beeinträchtigungen von Europäischen Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden. Das SPA Gebiet „Leipziger Auwald“ liegt mit einer kürzesten Distanz von ca. 1,7 km entfernt.

b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Aufgrund des Vorhabenscharakters, der räumlichen Distanz und der Lage des Plangebietes, können erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, noch befindet sich solch ein Schutzgebiet in der näheren und weiteren Umgebung.

Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ im Westen des Plangebietes mit einer kürzesten Distanz von ca. 1,8 km.

c) Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, noch befindet sich solch ein Schutzgebiet in der näheren und weiteren Umgebung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem sächsischen Naturschutzrecht. Auch entsprechende Schutzobjekte (außer Biotope gem. § 21 BNatSchG; s.u.) kommen im Gebiet nicht vor.

d) Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem sächsischen Naturschutzrecht. Auch entsprechende Schutzobjekte (außer Biotope gem. § 21 BNatSchG; s.u.) kommen im Gebiet nicht vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht sind:

- im Nordosten des Plangebietes das LSG „Östliche Rietzschke-Stünz“ mit einer kürzesten Distanz von ca. 2,1 km,
- das LSG „Probstheida (Etzoldsche Sandgrube)“ im Osten des Plangebietes mit einer kürzesten Distanz von ca. 1,7 km,
- das LSG „Lößnig-Dölitz“ mit einer kürzesten Distanz von 1,3 km im Südosten des Plangebietes.

e) Flächennaturdenkmale

Im Plangebiet liegen keine Flächennaturdenkmale nach dem BNatSchG.

f) Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Vorhabensgebiet befinden sich Bäume mit Baumhöhlen, welche die Kriterien für besonders geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG erfüllen. Nach Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde betrifft dies folgende Bäume im Plangebiet:

<u>Biotop-Ident-Nr.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Gemarkung</u>
02007.E	Robinie Nr. 245	474/27	Connewitz
02008.E	Robinie Nr. 116	474/27	Connewitz
02009.E	Pappel Nr. 197	474/27	Connewitz
02012.E	Pappel Nr. 214	474/27	Connewitz
02040.E	Robinie alt-Nr. 76 R.-Lehmann-Str.	474/27	Connewitz
02050.E	Robinie alt-Nr. 82 R.-Lehmann-Str.	474/27	Connewitz

Die Bäume sind im Verzeichnis der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als geschützte Biotope erfasst und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das AfU (UNB) kann eine Fällgenehmigung nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilen. Wesentliche Voraussetzungen dafür sind die Darlegung der Unzumutbarkeit/Unverhältnismäßigkeit von Alternativen sowie Angaben zum Ausgleich.

1. Bäume Nr. 02009.E und 02012.E liegen im Zufahrtsbereich des Baugebiets GE 1 von der Richard-Lehmann-Straße, aber nicht auf dem Höhenniveau der Straße, sondern ca. 5 m tiefer im Messegrund. Sie wären nur zu erhalten durch den Bau mit einem 5 m tiefen, überfahrbaren Schachtbauwerks. Der bauliche Aufwand ist unverhältnismäßig.
2. Bäume Nr. 02040.E und 02050.E sowie 02007.E stehen unmittelbar an der Böschung der Richard-Lehmann-Straße, die zum Bau der Erschließungsstraße aufzuschütten ist, und können daher nicht erhalten bleiben (s.o.). Ersatzpflanzungen auf dem Höhenniveau der Straße sieht der Bebauungsplan bereits zeichnerisch vor.
3. Baum Nr. 02008.E an der Zwickauer Straße liegt ebenfalls am Fuß der 2-3 m tiefen Böschung, die aufgeschüttet oder unterkellert werden muss. Er wäre nur zu erhalten durch den Bau mit einem 3 m tiefen, überfahrbaren Schachtbauwerks. Der bauliche Aufwand ist unverhältnismäßig.

Die Beseitigung der Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde. Dies wurde von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig in Aussicht gestellt, wenn

1. bereits vor der Fällung pro zu fällendem Höhlenbaum zwei Fledermauskästen im Umfeld angebracht worden sind,
2. vor der Fällung (14 bis 10 Tage vorher) eine Begutachtung der Höhlenbäume auf das aktuelle Vorkommen von Fledermäusen erfolgt,
3. das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde umgehend vorgelegt wird.
4. die Fällung erst nach Freigabe durch die UNB erfolgt,
5. die höhlenreichen Baumstammabschnitte in den geplanten Grünstreifen verbracht werden.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird im Zielkonzept Klima/Luft des Landschaftsplanes Leipzig (Februar 2013) als „intensiver Überwärmungsbereich (Innenstadtklima)“ ausgewiesen.

Der Landschaftsplan Leipzig stellt als fachliches Ziel die Integration des Schutzgutes Biodiversität in die Bauleitplanung der Stadt Leipzig dar. Für das Plangebiet weist der Landschaftsplan „ruderales Kraut- und Staudenfluren“ als Biotopstrukturtypen aus.

Der Landschaftsplan Leipzig stellt als inhaltliches Ziel einen Biotopverbund als vernetztes System dar, das die naturräumlich mögliche Vielfalt und das langfristige Überleben der Tier- und Pflanzenpopulationen sichert. Das Plangebiet ist dabei als Ergänzungsfläche des Biotopverbundes ausgewiesen. „Strukturreiche Einzelelemente ... bzw. Flächen, die als solche über Ausgleichsmaßnah-

men entwickelt werden sollen, sind Ergänzungsflächen des Biotopverbundes.“ Für das Plangebiet ist die Kategorie „Verbund der Gleis- und Trockenbiotope“ vermerkt.

Im Zielkonzept Landschaftsbild ist das Plangebiet als „Gebiet mit Entwicklungsbedarf“ ausgewiesen. Dieser Landschaftsbildraum wird wie folgt charakterisiert:

„...gering- bzw. sehr geringwertige Landschaftsbildräume, die auf Grund ihrer Struktur bzw. ihres Umfeldes ein entsprechendes Entwicklungspotenzial besitzen und/oder im gesamtstädtischen Kontext eine übergeordnete Bedeutung für das Ortsbild wahrnehmen können.“

Ziel ist die Aufwertung des Gebietes in der Qualität des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig trifft für das Plangebiet im Schwerpunkt „Freiraum und Erholung im Grünsystem“ der Stadt Leipzig keine Aussage.

Weiterhin sieht das Zielkonzept Erholungsvorsorge des Landschaftsplanes für das Plangebiet selbst keine Maßnahmen zur Erholungsvorsorge vor, da das Plangebiet für die Erholung wenig Bedeutung hat. Für die direkt südlich angrenzende Grünfläche ist als Maßnahme „geplante Grünfläche“ vermerkt.

Das Zielkonzept Arten und Biotope sieht für die südlich angrenzende Fläche ebenfalls die Planung einer Grünfläche vor.

Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist die aktuelle Flächennutzung als „Industrie- und Gewerbegebiet, großflächiger Einzelhandel, stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen“ benannt. Eine Aussage über die zukünftige Planung wird nicht getroffen.

Die Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsbeurteilung des Landschaftsplanes ergaben für das Plangebiet kein Beeinträchtigungsrisiko.

Im „Ausgleichsflächenkonzept“ des Landschaftsplanes wird das Plangebiet als „Suchraumtyp A – Urbaner Raum Mitte“ eingestuft. Dieser Bereich wird wie folgt charakterisiert:

- sehr geringe Ausgleichsflächendichte und geringe Größe der Ausgleichsflächen
- Zielstellung zur Lenkung von 50 % der Ausgleichsmaßnahmen in den innerstädtischen Bereich,
- Vorkommen von 95 % des Zielbiotops "Naturnahe Grünanlage".

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 361 „Messegrund - West“ wurde ein Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) erstellt.¹² Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Die Bestandsangaben und -analysen des Grünordnungsplanes bilden die Grundlage für die vorliegende Darlegung der Umweltbelange.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte in vorliegendem Fall aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Eingriff in die Gehölzbestände ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu beurteilen.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Vorprüfung des Einzelfalles kommt nicht zur Anwendung, da der zulässige Größenwert 20.000 m² nicht erreicht wird. Die nach diesem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 13.700 m². Auch bei - im vorliegenden Fall nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Buchst. 1 BauGB erforderlicher - Mitrechnung der Fläche von 2.879 m², die bei Durchführung des Bebauungsplanes 361.1 "Funkmast Richard-

¹² DNR Daab Nordheim Reutler, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 361.2 „Messegrund-West“, Leipzig. Stand Dezember 2013

Lehmann-Straße / Zwickauer Straße" versiegelt wird, wird der zulässige Größenwert mit in der Summe 16.579 m² anzurechnender Fläche nicht erreicht.

b) Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde erstellt. Ausführungen zum Schutzgut Boden sind dem Kap. 5.1 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

c) Altlastengutachten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Leipzig als Altablagerung mit der Kennziffer 65020197 (Aufschüttung - Straßendamm sowie ehemaliger Lagerplatz) registriert. In einer „Historischen Erkundung des ehemaligen Lagerplatzes Richard-Lehmann-Straße 116 in Leipzig“ [GEOCONTROL GmbH; 30.11.1994] wird eingeschätzt, dass sich für den Standort keine altlastenrelevanten Gefahrensachverhalte ergeben. Aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung sind nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig lokale Bodenkontaminationen, die bei einer Umnutzung des Grundstückes im Rahmen von Erdbaumaßnahmen abfallrechtliche Behandlungen erfordern können, nicht auszuschließen.

Das Gutachten zur Altlastensituation „Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) inklusive abfalltechnischer Untersuchungen“ vom Februar 2012 sagt aus, dass bezüglich der vorhandenen Aufschüttungen keine signifikanten Hinweise auf ein umweltrelevantes Schadstoffpotenzial bzw. auf Tiefenverlagerungen von Schadstoffen in der ursprünglichen Grundstücksfläche vorliegen. Für das Untersuchungsgelände unterhalb der vorhandenen Anschüttung ergeben sich aus den Befunden der OU keine Hinweise auf eine nutzungsbedingte Verunreinigung des Untergrundes.¹³

d) Versickerungsgutachten

Ein Baugrundgutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik – Landschaft - Umwelt aus dem Jahr 2012 für die Bebauung eines Nachbargrundstücks enthält keine Angaben zu Versickerungswerten des Bodens.

Die festgestellte Schichtenfolge des Bodens ist dem Kap. 5.2 zu entnehmen. Auch wenn keine spezifischen Versickerungswerte (kf-Werte) ermittelt wurden, muss bei dem anstehenden Geschiebemergel (untere Niveauebene) von „nicht versickerungsfähigem Boden“ ausgegangen werden. Dies wird auch durch eine entsprechende Stellungnahme der Sächsischen Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum Bebauungsplan gestützt.

e) Luftschadstoffe

Die Luftbelastung im Umfeld des Bebauungsplanes wird durch den hohen Anteil der Verkehrsbelastungen im verdichteten Siedlungsbereich charakterisiert.

Die Emissionsbelastung aus dem Straßenverkehr beträgt im Plangebiet und dessen Umfeld (Messwerte 2006) 50 -100 t/km²a Kohlenmonoxid (CO), 5 – 10 t/km²a flüchtige organische Verbindungen ohne Methan (NMVOC9), 0,1 – 2,5 t/km²a Schwefeldioxid (SO₂) und 0,25 – 0,51 t/km²a Benzol (C₆H₆). Die Werte liegen jeweils im oberen Drittel der ermittelten Werte für die Stadt Leipzig.¹⁴

Der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig für Feinstaub (PM₁₀) und Stickoxid-Emissionen (NO_x) enthält folgende Angaben:

- Das Gebiet ist nicht belastet durch Stickoxid-Emissionen (NO_x) aus genehmigungsbedürftigen Anlagen, dasselbe gilt für Feinstaub-Emissionen (PM₁₀).
- Im Untersuchungsgebiet sind die Stickstoff-Emissionen durch Hausbrand und Kleinverbraucher in Leipzig 2005 mit 1-2,5 NO_x [t/km²*a] zu benennen (Der Höchst-Wert für Leipzig betrug 2,5-5 NO_x[t/km²*a]).
- Die Feinstaub-Emissionen durch Kleinverbraucher und Hausbrand sind mit 0,05-0,1 PM₁₀ [t/km²*a] ebenso an zweithöchster Stelle in Bezug zu den Messwerten des gesamten Stadtgebietes.

¹³ M & P Ingenieurgesellschaft, Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU), 2012

¹⁴ Internetauftritt des LfUG, Emissionskataster SN, Emittengruppe Straßenverkehr, Stand 7/2008.

- 10-25 NO_x [t/km²*a] aus dem Verkehr (Straße, Schiene, Schiff, Flug) sind als hoch einzustufen (Höchstwert des Stadtgebietes 25-55 NO_x [t/km²*a]), aus der Landwirtschaft sind keine Stickoxid-Emissionen zu verzeichnen.
- Auch die Feinstaub-Emissionen aus dem Verkehr im Untersuchungsgebiet sind mit 2,5-5 PM10 [t/km²*a] hoch (Höchstwert des Stadtgebietes 5-10 PM10 [t/km²*a]), aus der Landwirtschaft kommen keine Feinstaub-Emissionen dazu.

Die modellierten Jahresmittelwerte für Immissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂)) betragen laut dem Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig:

- Im Mittel 2001-2005 für die Richard-Lehmann-Straße im Norden des Untersuchungsgebietes 4-6 PM10 [µm/m³], für die Zwickauer-Straße im Osten 0-2 PM10 [µm/m³]. Damit ist die Straße im Norden die Feinstaub-Zusatzbelastung höher als im Osten des Untersuchungsgebietes. Im Vergleich zu anderen Messwerten auf den Straßen Leipzig ist sie mittel bis gering einzustufen (Höchstwert für das Stadtgebiet Leipzig > 12 PM 10 [µm/m³]). Das spiegeln auch die modellierten Jahresmittelwerte der PM10-Belastung wider, die für die Richard-Lehmann- und für die Zwickauer Straße bei 24-28 PM10 [µm/m³] liegen. Für das gesamte Gebiet wird ein Wert von 20-24 PM10 [µm/m³] (Höchstwert für das Stadtgebiet > 30 PM 10 [µm/m³]) angegeben.
- Die Modellierten Jahresmittelwerte der NO₂-Zusatzbelastung durch den Verkehr (Mittel 2001-2005) betragen für die Richard-Lehmann-Straße 20-25 NO₂ [µm/m³], für die Zwickauer Straße dahingegen 0-10 NO₂ [µm/m³]. Die Modellierten Jahresmittelwerte der NO₂ Belastung (Mittel 2001 bis 2005) betrug für die Richard-Lehmann-Straße 30-40 NO₂ [µm/m³], für die Zwickauer >=25 NO₂ [µm/m³]. Demnach ist für das gesamte Untersuchungsgebiet ein Wert von 20-25 NO₂ [µm/m³] angegeben.
- Die nahe gelegenen Straßen des Untersuchungsgebietes gehören nicht zu den bewohnten Straßen mit voraussichtlicher Grenzüberschreitung im Hinblick auf Feinstaub.
- Für 2011 werden für die Richard-Lehmann-Straße 2-6 PM10 [µm/m³] und für die Zwickauer 0-2 PM10 [µm/m³] durch den lokalen Verkehr prognostiziert. Die Modellierten Jahresmittelwerte für die PM10 Belastung insgesamt im Jahr 2011 werden mit 24-28 PM10 [µm/m³] für die Richard-Lehmann-Straße, mit 20-24 PM10 [µm/m³] vorhergesagt. Für das Untersuchungsgebiet insgesamt werden 20- 24 PM10 [µm/m³] für 2011 berechnet. Demnach ist die Feinstaub-Belastung mittel-gering (berechneter Höchstwert für 2011 > 30 PM10 [µm/m³]).
- Die Modellierten Jahresmittelwerte der NO₂-Zusatzbelastung durch den lokalen Verkehr werden für das Jahr 2011 für die Richard-Lehmann-Straße 20-25 NO₂ [µm/m³], für die Zwickauer mit 0-10 NO₂ [µm/m³] angegeben. Die NO₂ Belastung für 2011 insgesamt soll für die Richard-Lehmann-Straße 30-35 NO₂ [µm/m³], für die Zwickauer <=25 NO₂ [µm/m³] und für das gesamte Untersuchungsgebiet 20-25 NO₂ [µm/m³] betragen (angegebene Höchstwert für die Stadt Leipzig 2011 ist > 40 NO₂ [µm/m³]).¹⁵

f) Lärm

Gemäß der Lärmkarte der Stadt Leipzig sind für die Richard-Lehmann-Straße im Norden des Plangebietes und für die Zwickauer Straße im Osten des Plangebietes folgende Werte zu verzeichnen:

Richard-Lehmann-Straße:

KFZ - Verkehrslärm (24 h):	70 - 80 dB (A)	direkt an der Straße (angrenzend an B-Plan)
	60 - 70 dB (A)	bis zu einem Abstand von 50 m zur Straße
	55 - 60 dB (A)	bei einem größeren Abstand als 50 m zur Str.
KFZ-Verkehrslärm (Nacht):	60 - 70 dB (A)	direkt an der Straße (angrenzend an B-Plan)
	50 - 60 dB (A)	bis zu einem Abstand von 65 m zur Straße
	45 - 50 dB (A)	bei einem größeren Abstand als 65 m zur Str.

Zwickauer Straße (im Osten des Plangebietes):

KFZ - Verkehrslärm (24 h):	65 - 70 dB (A)	direkt an der Straße (angrenzend an B-Plan)
	60 - 65 dB (A)	bis zu einem Abstand von 30 m zur Straße

¹⁵ Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig, Stand 18.12.2009, Karte 1-17.

KFZ-Verkehrslärm (Nacht):	55 - 60 dB (A)	bei einem größeren Abstand als 30 m zur Str.
	55 - 60 dB (A)	direkt an der Straße (angrenzend an B-Plan)
	50 - 55 dB (A)	bis zu einem Abstand von 30 m zur Straße
	45 - 50 dB (A)	bei einem größeren Abstand als 30 m zur Str.

Der durch KFZ verursachte Lärm wird durch Geräuschemissionen der Straßenbahn entlang der Zwickauer-Straße im Osten des Plangebietes überlagert.

Straßenbahnverkehrslärm (24 h):	60 - 65 dB (A)	direkt an der Straße, bis zu
	70 - 75 dB (A)	im Kreuzungsbereich (angrenzend an B-Plan)
	55 - 60 dB (A)	bis zu einem Abstand von 30 m zur Straße
	50 - 55 dB (A)	bis zu einem Abstand von 90 bis 100 m zur Str.
	45 - 50 dB (A)	nur entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Straßenbahnverkehrslärm (Nacht):	55 - 60 dB (A)	direkt an der Straße, bis zu
	60 - 65 dB (A)	im Kreuzungsbereich (angrenzend an B-Plan)
	45 - 55 dB (A)	bis zu einem Abstand von 40 m zur Straße
	40 - 45 dB (A)	bei einem größeren Abstand als 40 m zur Str.

Weitere Erkenntnisse zum Thema Lärm sind Kap. 5.6 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

g) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Zu den bundes- und landesrechtlichen Regelungen siehe Tabelle 1: Übersicht der Umweltschutzziele aus den Fachgesetzen.

h) Umweltqualitätsziele der Stadt

Bei der Erstellung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Umweltqualitätsziel und -standards für die Stadt Leipzig (Juli 2003),
- Standards der Stadt Leipzig für die Planung und Ausschreibung von Straßenbegleitgrün (Mai 2011).
- Lärmaktionsplan der Stadt Leipzig (17.09.2013),
- Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (18.12.2009),

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.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass keine erheblichen, in der Abwägung zu berücksichtigende, Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Deshalb wird festgelegt, dass keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erfolgen sollen. Begründet ist dies wie folgt:

7.1.3.1 Boden / Altlasten

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Boden ist dem Grünordnungsplan Kap. 5.1 zu entnehmen.

Die Flächenbilanz im Kap. 6 des Grünordnungsplanes verdeutlicht die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dabei wurde die aktuelle Bestandssituation sowie die Planung des Bebauungsplanes 361.2 dargestellt.

Im Bereich vollversiegelter Flächen wird die Vorbelastung des Schutzgutes Boden als sehr hoch eingeschätzt - die Bodenfunktionen können auf diesen Flächen nicht mehr oder nur noch mit sehr starken Einschränkungen funktionieren.

Im Bereich der Aufschüttung ist von einem hohen Grad der Vorbelastung des Schutzgutes Boden auszugehen - der natürliche Profilaufbau der Böden ist in diesem Bereich vollkommen gestört und der Anteil standortfremder Materialien (Baustoffe, Schutt etc.) ist hoch.

Im Bereich der Gehölze und Ruderalfluren ist von einem mittleren bis hohen Grad der Vorbelastung auszugehen, auch hier ist damit zu rechnen, dass das natürliche Bodenprofil durch Aufschüttungen stark überformt wurde. Da der Eingriff in den Bodenkörper jedoch schon längere Zeit zurückliegt, sind im Vergleich zu den frischen Aufschüttungen die Bodenfunktionen im höheren Maß

bereits wiederhergestellt (z.B. Lebensraumfunktionen) und Bodenbildungsprozesse finden ungestört statt (z.B. Bildung neuer Auflagehumusschichten).

Aufgrund der Störungen des Bodenkörpers in der älteren und jüngeren Vergangenheit (Gelände-regulierungen) ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind.

Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- der Beseitigung von Flächen, auf denen Bodenbildungsprozesse derzeit ungestört ablaufen können und die sich bisher günstig auf die Bodenfunktionen auswirkten,
- zusätzliche Versiegelung von Flächen,
- einer großflächigen Geländeaufschüttung und dem damit verbundenen Verlust des vor Ort vorhandenen Bodenprofils und einer starken, zumeist temporären, Einschränkung von Bodenfunktionen (insbesondere der Lebensraum- sowie der Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion).

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Teilausgleich dieser Eingriffsfolgen vor. Die Vollversiegelung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Garagen wird vermieden. Im Bebauungsplan wird für das Baugebiet GE 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, womit die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (0,8) deutlich unterschritten wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird damit reduziert und nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sieht der Bebauungsplan Neubegrünungen durch Baum- und Strauchpflanzungen vor, in die bestehende Gehölze integriert werden können, was sich ebenfalls positiv auf die Bodenbildungsprozesse auswirkt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.1.3.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers wird als „gut“ eingeschätzt. Hingegen wird der chemische Zustand des Grundwassers als „schlecht“ bewertet. Es wurde ein Nitratwert von über 50 mg/l, ein Sulfatwert zwischen 240 und 500 mg/l sowie ein Ammoniumwert unter 0,5 mg/l festgestellt.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen (festgesetzten) noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Es gehört nicht zu einem Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Grundwasserneubildung und ist auch nicht in der Zielkonzeptkarte des Landschaftsplanes Leipzig als solches ausgewiesen. Die ausführliche Beschreibung und Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Wasser ist dem Grünordnungsplan Kap. 5.1 zu entnehmen.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- der zusätzlichen Flächenversiegelung und einer damit verbundenen Reduktion der Grundwasserbildungsrate bei gleichzeitiger Erhöhung oberflächlicher Abflüsse,
- einer großflächigen Geländeaufschüttung welche die Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion des Bodenkörpers, zumindest vorübergehend, einschränkt und den Grundwasserflurabstand erhöht,
- der Beseitigung von Vegetationsflächen, die sich bisher positiv auf den Bodenwasserhaushalt auswirken.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor. Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen sowie Zufahrten zu Garagen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder in angrenzenden Pflanzflächen versickern kann.

Außerdem sieht der Bebauungsplan eine Reduktion der überbaubaren Grundstücksfläche vor (z.B. beträgt die GRZ im Baugebiet GE 2 nur 0,4).

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.1.3.3 Klima / Luft

Die Fläche des Plangebietes ist - resultierend aus der Stadtklimauntersuchung der Stadt Leipzig - eine Kaltluftentstehungsfläche mit klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion für die im intensi-

ven städtischen Überwärmungsbereich liegenden angrenzenden Siedlungsflächen. Sie besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Die unmittelbar an die Kaltluftentstehungsfläche angrenzenden Siedlungsbereiche sind dagegen dem intensiven städtischen Überwärmungsbereich (hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, hohe bioklimatische Belastung) zuzuordnen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche besitzt eine sehr große Wertigkeit für den klimatisch-lufthygienischen Ausgleich zwischen Kaltluftentstehungsfläche und den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie den schadstoffbelasteten Hauptverkehrsstrassen. Der mit der Bebauung zu erwartende Verlust an Kaltluftentstehungs- und Frischluftpotential muss begrenzt und durch geeignete Maßnahmen wie

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (Schwerpunkt u. a.: Rasengittersteine mit randlich eingefassten Fahrspuren für Stellplatzflächen),
- Begrenzung der Pkw-Stellplatzanzahl,
- weitestgehende Erhaltung vorhandener Grünstrukturen und Ergänzung durch hochwertige Grünstrukturen (standortgerechte großkronige Bäume, Strauchflächen),
- Dach- und Fassadenbegrünung

ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Bestandes für die Schutzgüter Klima und Luft sind dem Grünordnungsplan Kap. 5.1 zu entnehmen.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- der zusätzlichen Flächenversiegelung und einer damit verbundenen Entstehung lokaler Wärmeinseln im thermisch belasteten Innenstadtbereich,
- der Beseitigung von Vegetationsflächen, welche mikroklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen erfüllen.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sieht der Bebauungsplan die Neuanlage von Dach- und Fassadenbegrünung vor. Darüber hinaus sieht eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche vor (s.o.).

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sieht der Bebauungsplan Stellplatzeingrünungen sowie Neubegrünungen durch Baum- und Strauchpflanzungen vor, in die bestehende Gehölze integriert werden können. Damit werden Flächen und Strukturen mit mikroklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen geschaffen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen und keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

7.1.3.4 Pflanzen

Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Pflanzen ist dem Grünordnungsplan Kap. 5.5 zu entnehmen.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- der Beseitigung des dichten Baumbestandes mit Gebüsch und Gehölzjungwuchs sowie Ruderalfluren und ruderaler Wiesenraine,
- weiterhin mit dem Verlust von Ruderalfluren, welche mit der Anlage der flächigen Aufschüttung beseitigt wurden,
- der zusätzlichen Versiegelung und dem damit verbundenen vollständigen Verlust als Pflanzenstandort,
- der Veränderung der Pflanzenartenzusammensetzung am Standort durch die Anlage von Grünflächen, welche außerdem vermutlich einem Pflegeregime unterliegen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Verlust von Pflanzenstandorten und der zusätzlichen Befestigung von Flächen einher. Jedoch werden zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen und zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen Baum- und Strauchpflanzungen neu angelegt, in die bestehende Gehölze integriert werden können. Außerdem ist die Neuanlage von

Dach- und Fassadenbegrünung sowie Stellplatzeingrünungen vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen werden neue Pflanzenstandorte geschaffen.

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl für das Baugebiet GE 2 auf 0,4 beschränkt. Damit wird die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, was sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen auswirkt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

7.1.3.5 Tiere

Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Tiere ist dem Grünordnungsplan Kap. 5.5 zu entnehmen.

Brutvögel

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung wurden 40 Brutvogelarten nachgewiesen. Wobei nicht zwischen Brutvogel, Durchzügler oder Nahrungsgast unterschieden wurde. Arten, die in der Vogelschutz-Richtlinie (VSR) und/oder in den Roten Listen der BRD (RL D) bzw. Sachsens (RL S) aufgeführt sind, befinden sich nicht unter den Brutvogelarten.

Im Plangebiet wurden 7 Fledermausarten nachgewiesen, für die eine Habitatverschlechterung durch den Wegfall von Höhlen- und Spaltquartieren wahrscheinlich ist.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- Der Beseitigung des dichten Baumbestandes mit Gebüsch und Gehölzjungwuchs, die damit als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nicht mehr zur Verfügung stehen,
- dem Verlust von Ruderalfluren mit einer besonderen Bedeutung als Teil- und Gesamtlebensraum sowie Nahrungshabitate,
- dem Verlust von 6 höhlenreichen Einzelbäumen, die als (potentielle) Lebensräume für gefährdete und/oder geschützte Arten eine besondere Bedeutung haben,
- der zusätzlichen Versiegelung und dem damit verbundenen nahezu vollständigen Verlust der Eignung dieser Flächen als Tierlebensraum,
- der Veränderung der Tierartenzusammensetzung am Standort durch die Anlage von Grünflächen, welche außerdem vermutlich einem Pflegeregime unterliegen.

Im Plangebiet kommen neben allgemein verbreiteten Vogelarten, wie zum Beispiel Amseln, Meisen und Buchfinken auch Haus- und Feldsperlinge (Vorwarnliste Deutschland) vor. Werden die Vorgaben des Bebauungsplanes während der Brutzeit (April bis Ende Juli) realisiert, ist davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit einzelner Vogelarten kommen kann. Auch ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass ortstreue Arten regelmäßig genutzte Lebensstätten verlieren. Damit werden Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Vor Realisierung der Bauvorhaben ist daher die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages notwendig. Ggf. wird die Realisierung weiterführender, vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen („CEF-measures“) erforderlich. Dies gilt unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

Der Wegfall von höhlenreichen Bäumen, die Vögeln und Fledermäusen als Zwischenquartiere dienen, kann mit dem Erhalt zweier größerer Bäume und dem Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden.

Amphibien

Zur Amphibienerfassung wurden drei Begehungen durchgeführt, davon eine nachts. Das einzige Permanentgewässer im Untersuchungsgebiet befindet sich im Inneren eines Gebäudes und ist für Amphibien infolge Vermüllung und Lage nicht als Laichgewässer nutzbar.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Morphologie und Bodenbeschaffenheit als Sommerlebensraum denkbar ungeeignet. Es ist allseits durch Wanderungsbarrieren (Bahnanlagen, Straßen) abgeschottet und sehr trocken. Grabbare Bodenpartien wurden nur an wenigen Stellen vorgefunden und erwiesen sich in allen Fällen als sehr flach (max. ca. 10 cm). Im Rahmen der dreimaligen Begehung konnten durch den Gutachter sowohl durch Beobachtung als auch durch Verhören keine Amphibien festgestellt werden.

Amphibienarten wurden im Jahr 2015 nicht festgestellt und sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit beim derzeitigen Zustand des Gebiets auch nicht zu erwarten.¹⁶

Zusammenfassung

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Verlust von Tierlebensräumen auf zusätzlich befestigten Flächen einher. Jedoch werden mit der Realisierung des Bebauungsplanes Baum- und Strauchpflanzungen neu angelegt, in die bestehende Gehölze integriert werden können. Außerdem ist die Neuanlage von Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen werden neue Pflanzenstandorte und Tierlebensräume geschaffen.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

7.1.3.6 Biologische Vielfalt

Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes für das Schutzgut biologische Vielfalt ist dem Grünordnungsplan Kap. 5.5 zu entnehmen.

Es ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Es dominieren Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche häufig in Siedlungsbereichen anzutreffen sind. Wertgebende, gefährdete und/oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind wenig vorhanden.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- der Beseitigung von Gehölzbeständen und Ruderalfluren und damit von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen (s.o.),
- dem Verlust von höhlenreichen Einzelbäumen mit besonderer Lebensraumfunktion,
- dem vollständigen Verlust als Pflanzenstandort und Tierlebensraum durch großflächige Versiegelung,
- der Veränderung der Pflanzen- und Tierartenzusammensetzung am Standort durch eine Änderung der Biotoptypenzusammensetzung und der Habitateigenschaften,
- und der Verstärkung des anthropogenen Einflusses auf Tiere und Pflanzen durch Pflegemaßnahmen, Intensivierung der Flächennutzung, Einbringen standortfremder Pflanzenarten etc.

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen auf zusätzlich befestigten Flächen auch mit einer Reduzierung der biologischen Vielfalt einher. Jedoch werden mit der Realisierung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter getroffen. Es werden Baum- und Strauchpflanzungen neu angelegt, in die bestehende Gehölze integriert werden können. Außerdem ist die Neuanlage von Stellplatzeingrünungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen werden neue Pflanzenstandorte und Tierlebensräume geschaffen und zur biologischen Vielfalt beigetragen. Im Bebauungsplan wird für das Baugebiet GE 2 die GRZ auf 0,4 beschränkt und so die überbaubare Grundstücksfläche reduziert und nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt vermindert. Der Wegfall von höhlenreichen Bäumen, die Vögeln und Fledermäusen als Zwischenquartiere dienen, kann mit dem Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten.

7.1.3.7 Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Landschaft sind dem Grünordnungsplan Kap. 5.5 zu entnehmen.

Es ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet geringer bis mittlerer Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung befindet. Die Aufschüttung wirkt sich vorbelastend aus. Beim Vergleich des Plangebietes mit der Idealausprägung des Landschaftsbildtyps „Industrie- und Gewerbeflächen“ ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- der Beseitigung eines ortsbildprägenden Baumbestandes,

¹⁶ Naturschutzfachliche Potenzialabschätzung vom 25.10.2013, ergänzt am 05.05.2015

- einer großflächigen Geländeaufschüttung, welche die Topographie des Plangebietes grundlegend ändert,
- der Bebauung derzeit unbebauter Flächen mit Gebäuden (Höhe bis zu 15 m).

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die Beseitigung von Gehölzbeständen und damit einer Verminderung der Durchgrünung und Bebauung bisher unbebauter Flächen aber auch Beseitigung von Flächen mit Verwahrlosungstendenzen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen vor, die zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft führen. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sehen die Neuanlage von Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Neuanlage von Dach- und Fassadenbegrünungen, Stellplatzeingrünungen und Eingrünung von Müllstandplätzen vor. Im Bebauungsplan wird im Baugebiet GE 2 die GRZ auf 0,4 beschränkt (s.o.).

Für das Schutzgut Landschaft sind keine Beeinträchtigungen und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.1.3.8 Menschen / menschliche Gesundheit

Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Mensch ist dem Grünordnungsplan Kap. 5.6 zu entnehmen.

Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist verbunden mit:

- der Beseitigung eines ortsbildprägenden Baumbestandes,
- einer großflächigen Geländeaufschüttung, welche die Topographie des Plangebietes grundlegend ändert und vorhandene Grünflächen (Brachen) beseitigt,
- der Bebauung derzeit unbebauter Flächen mit Gebäuden (Höhe bis zu 15 m),
- der Beseitigung von Flächen mit Verwahrlosungstendenzen.
- einer geringen Mehrbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit einer Verminderung der Durchgrünung, einer Veränderung des Ortsbildes durch die Bebauung derzeit unbebauter Flächen mit Gebäuden, einer Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, aber auch mit der Beseitigung von Flächen mit Verwahrlosungstendenzen einher. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen vor, die zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen. Mit der Neuanlage von Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Stellplatzeingrünungen und Eingrünung von Müllstandplätzen erfolgt im Zuge der Bebauung wieder eine Durchgrünung und Aufwertung des Baugebietes. Im Bebauungsplan wird für das Baugebiet GE 2 die GRZ beschränkt (s.o.). Damit wird die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, wodurch nachteilige Auswirkungen verringert werden.

Verkehrslärm

Für eine Bewertung der Lärmbelastung ist die DIN 18005 anzuwenden. Für Gewerbegebiete liegen die Orientierungswerte bei 65 dB (A) tags und 55 (bzw. 50 für Gewerbelärm) dB (A) nachts. Diese werden in den Randbereichen des B-Plangebietes überschritten.

Zur Einhaltung der genannten Orientierungswerte können (z. B. bei Büronutzung) entlang der Baulinien Richard-Lehmann-/Zwickauer Straße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aus diesem Grund erfolgt im zeichnerischen Teil des B-Planes die Darstellung einer „Linie zur Kennzeichnung von Gebäudeflächen an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind“ entlang der Baulinien Richard-Lehmann-Straße und Zwickauer Straße und die Angabe des voraussichtlich zu erwartenden Lärmpegelbereich (IV).

Eine Schallimmissionsprognose (SIP) kann genauere Dimensionen abschätzen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Innenraumpegel für schutzwürdige Nutzungen nachzuweisen.

Der von den im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen ausgelöste zusätzliche Verkehr wird auf den maßgeblichen Straßen (Zwickauer Straße und Richard-Lehmann-Straße) zu keiner spürbaren Erhöhung der Verkehrsmengen und folglich auch nicht zu einer spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms in Marienbrunn führen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Richard-Lehmann-Straße beträgt derzeit ca. 14.000 Kfz/24 h, die DTV auf der Zwickauer Straße

ca. 11.000 Kfz/24 h. Für besucherintensive Nutzungen des Gebiets, z.B. mit Schnellrestaurants, wurde eine geringfügige Erhöhung der DTV um max. ca. 5% tags und weniger als 1% nachts ermittelt (Quelle: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 361.2 „Messegrund-West“).

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan Nr. 361.2 „Messegrund-West“ sieht die Nutzung durch Handels- und Gewerbebetriebe vor.

Im Abstand von ca. 125 bzw. 150 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Marienbrunn) befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen. Dadurch ist eine Vorbelastung hinsichtlich des Gewerbelärms gegeben. Der geringste Abstand zwischen dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes und der nächstgelegenen Wohnbebauung von Marienbrunn beträgt dagegen ca. 190 m. Hinzu kommt, dass die im Plangebiet zu genehmigenden Nutzungen den Anforderungen der TA Lärm¹⁷ entsprechen müssen.

Bei der Bewertung der auftretenden Gewerbelärmemissionen sind die bereits vorhandenen Lärmemissionen des südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebes Fleischereinkauf Leipzig e. G. (Richard-Lehmann-Straße 116) sowie die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes (Kleingartenverein „Reichsbahn“, Arno-Nitzsche-Straße 41 e sowie Wohnbebauungen Zwickauer Straße 61 - 65, Arno-Nitzsche-Straße 42 - 46) zu berücksichtigen.

Für gewerbliche Nutzungen mit Nachtanlieferung und/oder Werkstattbetrieb sind schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der schutzwürdigen Nutzungen, z.B. der Wohnbebauung von Marienbrunn, nachzuweisen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist nur eine geringe Mehrbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten. Folglich ist davon auszugehen, dass für Marienbrunn, dessen nächstgelegene Wohnbebauung ca. 190 m von der Grenze des Plangebietes entfernt liegt, keine spürbaren zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Einer auf den Lärmschutz bezogenen Festsetzung bedurfte es folglich nicht. Die erforderlichen Nachweise zum Schutz der Wohnbebauung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erholungsfunktion wird nur temporär durch Bautätigkeiten beeinträchtigt, wobei das Plangebiet für Erholungszwecke eine geringe bis mittlere Wertigkeit hat. Mit Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm sind bei Realisierung der Planung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Luftverunreinigungen, Bodenverunreinigungen und klimatische Belastungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

7.1.3.9 Kulturgüter und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Aufgrund der Bestandssituation sind bei Durchführung der Planung keine Auswirkungen und keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

7.1.3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen sind insbesondere in den Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Klima, Wasser) mit den biotischen Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) festzustellen. In diese Wirkungsgefüge greifen anthropogene Vorbelastungen (Eingriffe in den Bodenkörper, Auftrag standortfremder Materialien, Ruderalisierung der Vegetation, Einbringen standortfremder Pflanzenarten, Belastung durch Verkehr, Lärm, Schadstoffe, Bewegung etc.) unmittelbar ein.

Aus dem Zusammenwirken der einzelnen Komponenten resultiert die am Standort anzutreffende Arten- und Biotoptypenzusammensetzung, welche charakteristisch für gestörte Flächen im urba-

¹⁷ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

nen Raum ist und sich unmittelbar auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Erholungsfunktionen, Mikroklima, Luft) auswirken.

Eine weitere Verknüpfung besteht über das Schutzgut Boden in seiner Archivfunktion und dem Schutzgut Kulturgüter, welche jedoch bei der vorliegenden Planung aufgrund der Bestandsituation eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Aufgrund der Bestandssituation, Vorbelastungen und Auswirkungsprognosen wird eingeschätzt, dass bei einer Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage und der Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Beteiligungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 361 (Gesamtgebiet)

Im Rahmen der Bebauungsplanung auf dem Grundstück des Eigentümers wurden bereits mehrere Beteiligungen durchgeführt, deren Ergebnisse für das jetzige Plangebiet und Plankonzept noch relevant sind und daher kurz dargelegt werden.

Der Grundstückseigentümer hat am 27.12.2010 zu Beginn der öffentlichen Sitzung des Stadtbezirksbeirats Mitte über seine Entwicklungsabsichten im Gebiet informiert. Die Planung wurde zustimmend zur Kenntnis genommen. Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2010 vom 27.12.2010 eingeladen. Bei der Veranstaltung waren auch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes anwesend.

Mit Schreiben vom 25.11.2010 wurde eine frühzeitige Beteiligung von 26 Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bürgervereine einschließlich der Naturschutzverbände wurden zeitgleich mit den Trägern öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um schriftliche Äußerung gebeten.

Die vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und soweit für das Verfahren relevant in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Naturschutzverband regte an, die vorhandene Grünstruktur an den Rändern zu den umgebenden Verkehrsstraßen Richard-Lehmann-Straße und Zwickauer Straße zu erhalten und den Grünflächenanteil zu erhöhen. Dieser Anregung konnte wegen der vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele für das Alte Messegelände nicht entsprochen werden. Ein wesentliches Ziel ist eine bauliche Verdichtung mit einer Bebauung, die unmittelbar an die öffentlichen Straßenräume anschließt. Dieses Gestaltungsprinzip aus dem Rahmenplan des Büro Coersmeier aus dem Jahr 1993¹⁸ wurde auf dem Alten Messegelände überwiegend bis heute durchgehalten und ist in den Fortschreibungen des Rahmenplans als Planungsziel festgelegt (siehe ausführlich Kap. 6.2.6 sowie 9.1).

Ein lokaler Bürgerverein hat keine Einwände gegen die vorgesehene gewerbliche Nutzung, forderte aber einen größeren Abstand der Gebäude von der Zwickauer Straße. Auch diese Anregung konnte wegen der o.g. Planungsziele für das Alte Messegelände nicht berücksichtigt werden (s.o., siehe ausführlich Kap. 6.2.6 sowie 9.1). Zu berücksichtigen ist ferner, dass im Umfeld des Plangebiets eine straßenbegleitende Bebauung bereits vorhanden ist bzw. eine solche Bebauung auf den gegenüberliegenden Baugrundstücken auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits genehmigt wurde.

8.2 Unterrichtung nach § 13 a BauGB

Im Rahmen der **Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit** gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, die am 11.10.2014 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19/2014 bekannt gemacht wurde und bis zum 28.10.2014 bestand, sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung, Stand 06.05.2015) mit Schreiben vom 26.06.2015 (§ 4 Abs. 2 BauGB). Mit dem gleichen Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von 12 der 13 beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

¹⁸ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung 11/93, Rahmenplanung Alte Messe, Leipzig 1993; Coersmeier, Ulrich, Rahmenplan Alte Messe, Köln/Leipzig 1992

Darin wurde von 2 der TöB (Handwerkskammer zu Leipzig, Landesamt für Straßenbau und Verkehr) lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken, Einwände, Änderungsvorschläge oder Hinweise bestehen. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es hier nicht.

Wesentliche Inhalte aus den verbleibenden 10 Stellungnahmen sind wie folgt zu nennen und in die Abwägung eingeflossen:

Die **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig** (IHK) befürwortete den Bebauungsplan. Sie regte ergänzend an, in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und des darin verankerten Integrationsgebotes (Ziel 2.3.2.3) neben den zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auch die zentrenrelevanten Beisortimente der Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment auf 10 Prozent der Verkaufsflächen bzw. max. 800 m² zu begrenzen.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Aufgrund der Abmessungen und des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht davon auszugehen, dass Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einem ergänzenden Angebot von zentrenrelevanten Beisortimenten in einer Größenordnung, aus der städtebaulich negative oder gar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten wären, errichtet werden können. Folglich wird die von der IHK angeregte Festsetzung seitens der Stadt nicht für erforderlich gehalten und deshalb nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Von der **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH** (KWL) wurden vor allem Informationen zum Bestand an Leitungen und zum Schutz des Bestandes sowie zu Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der Abwasserentsorgung übergeben. Für die Abwägung relevante Belange wurden nicht vorgebracht.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich, wurde die Begründung zum Bebauungsplan auf der Grundlage der Stellungnahme ergänzt oder geändert (siehe vor allem Kap. 5.4.2 und 9.3).

Das **Landesamt für Archäologie** teilte mit, dass es gegen die Planung keine Einwände erhebe. Es wurde aber darum gebeten, auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Der Hinweis auf die Meldepflicht wurde dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

Die **Landesdirektion Sachsen** hat im Wesentlichen mitgeteilt:

Der Bebauungsplan sei gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Dies wurde weiter untersetzt. Zudem wurden Richtigstellungen zu einzelnen auf die Raumordnung bezogenen Aussagen der Planbegründung empfohlen.

Aktualisierungsbedarf ergebe sich für das Kap. 6.1.2 „Flächennutzungsplan“ dieser Begründung. Auch dies wurde weiter untersetzt.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Diese Begründung wurde an den jeweiligen Stellen entsprechend der Stellungnahme der Landesdirektion überarbeitet.

Die **Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH** (LVB) teilte im Wesentlichen mit, sie habe zu dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände. Zudem wurden Hinweise hinsichtlich der Abstimmung der Grundstückszu- bzw. Ausfahrt an der Richard-Lehmann-Straße mit (in der Stellungnahme näher benannten) Belangen der LVB.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Geprüft wurde auch die Frage der Grundstückszu- bzw. -ausfahrt an der Richard-Lehmann-Straße hinsichtlich der vorgetragenen Belange der LVB. Die Änderung von Inhalten dieses Bebauungsplanes war infolge dessen nicht erforderlich. Dies ist vor allem auch darin begründet, dass der Stadt zu dem lt. Stellungnahme der LVB erst „mittelfristig zu erwartenden barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen“ keine hinreichend verfestigten und damit berücksichtigungsfähigen Planungen der LVB zum Ausbau der Haltestellen vorliegen. Näheres zur Verkehrserschließung siehe Kap. 9.2 und Kap. 13 dieser Begründung.

Die **Netz Leipzig GmbH** teilte im Wesentlichen lediglich mit, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Strom- und Wärmeenergie möglich sei und welche aktuellen, das Plangebiet betreffenden Planungen bestehen.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Soweit erforderlich bzw. zweckmäßig, wurden die auf die Erschließung bezogenen Darlegungen dieser Begründung (Kap. 5.4.2) überarbeitet.

Die **Polizeidirektion Leipzig** teilte einerseits mit, dass keine grundsätzlichen Einwände zum Bebauungsplan bestünden, trug andererseits aber folgende Bedenken und Anregungen vor (*Zitat*; Buchstabierung ergänzt):

Im weiteren Verfahren sollte allerdings mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde geklärt werden, wie der Verkehr an den zusätzlichen Zufahrten im Bereich der Richard-Lehmann-Straße abgewickelt werden soll. So halten wir die Möglichkeit des freien Ein- und Ausfahrens an der westlichen Anbindung für nicht unkritisch. Darüber hinaus wird mit der Anordnung zweier zusätzlicher Ein- und Ausfahrten in der Zwickauer Straße kein Sicherheitsgewinn zu erwarten sein. Neben der im Text aufgeführten und in der Praxis kaum realisierbaren Tonnagebegrenzung, befürchten wir eine Erhöhung der Konflikte zwischen rechtsabbiegenden Fahrzeugen und Radfahrern.

Wir halten deshalb die Anbindung des Gebietes an die Straße im Messegrund und in der Folge an die bestehende ausgebaute Kreuzung mit der Zwickauer Straße für nötig. Diese Anbindung wird auch zukünftig einen sicheren Verkehrsablauf gewährleisten und kann im Bedarfsfall mit einer Lichtzeichenanlage ausgestattet werden.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Mit den Bedenken und Anregungen wurde wie folgt umgegangen:

Zu a): Die angeregte Klärung ist bereits erfolgt. Die Straßenverkehrsbehörde hat dem Erschließungskonzept zugestimmt (siehe auch Kap. 9.2 dieser Begründung).

Zu b): Die Anbindung des Plangebiets an die Straße im Messegrund ist bereits Bestandteil der Erschließungskonzeption für das Gebiet (siehe Kap. 9.2 und 13 dieser Begründung).

Die **Regionale Planungsstelle** des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen hat im Wesentlichen mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Es wurden ergänzende Hinweise zur Kap. 6.1 „Planungsrechtliche Grundlagen“ gegeben.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Soweit erforderlich bzw. zweckmäßig, wurden die Darlegungen im Kap. 6.1 überarbeitet.

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (LfULG) gab verschiedene Hinweise mit Bedeutung allein für die Begründung zum Bebauungsplan.

Hervor zu heben ist ein Hinweis zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Radon.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Die Planbegründung wurde entsprechend überarbeitet. Im Hinblick auf den vorsorgenden Schutz vor Radon wurde ein entsprechender Hinweis in Anhang II: Hinweise dieser Begründung aufgenommen.

Die **Stadtreinigung Leipzig** hat mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ergänzend wurden Hinweise hinsichtlich der notwendigen Schleppkurven für das Befahren mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen sowie zu für Privatstraßen notwendige Einfahrtgenehmigungen gegeben.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Soweit erforderlich bzw. zweckmäßig, wurden die Darlegungen im Kap. 9.2 dieser Begründung überarbeitet.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung im Zeitraum vom 07.07. bis zum 06.08.2015 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ergänzend dazu erhielten vier Leipziger Bürgervereine (davon drei Umweltverbände) auch durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 26.06.2015 Gelegenheit, sich am Planverfahren zu beteiligen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Wesentliche Inhalte aus den Stellungnahmen sind wie folgt zu nennen und in die Abwägung eingeflossen:

Ein **Unternehmen** (Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen) hat im Wesentlichen Informationen zum im Plangebiet vorhandenen Leitungs- und Anlagenbestand sowie Hinweise zu dessen Schutz und zum Erfordernis weiterer TK-Infrastruktur zur Versorgung des Gebietes übergeben.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Soweit erforderlich bzw. zweckmäßig, wurden die Darlegungen im Kap. 5.4.2 dieser Begründung überarbeitet.

Ein **Umweltverband** teilte mit, dass er die Planung in der vorliegenden Form ablehne. Er begründete und untersetzte dies im Wesentlichen wie folgt:

Begrüßt werde u.a. das Anbringen von insgesamt zwölf Fledermauskästen als Ersatz für die Fällung von sechs höhlenreichen Einzelbäumen, geschützt nach § 21 SächsNatSchG. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass höhlenreiche Einzelbäume nicht nur Fledermäusen, sondern auch zahlreichen Vogelarten als Quartier dienen. Aus diesem Grund ergebe sich ebenso die Notwendigkeit entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die betreffenden Vogelarten (je nach Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages), da prinzipiell jede einheimische Vogelart in Deutschland nach EU-Vogelschutzrichtlinie unter Schutz stehe.

Der „Erhalt zweier größerer Bäume“ sei keine Ausgleichsmaßnahme. Aus diesem Grunde sei zu prüfen, ob die angedachten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend gewählt worden seien.

Um Störungen der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten während der Brutzeit zu vermeiden, empfehle sich die Festsetzung einer Bauzeitenregelung, nach der im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9. keine Baumfällungen stattfinden dürften.

Es wurde darum gebeten, in den Bebauungsplan den Punkt „Pflegetmaßnahmen“ bei Neupflanzungen aufzunehmen.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Prüfung wird aus dem Gesamtzusammenhang der Stellungnahme davon ausgegangen, dass die Planung in der vorliegenden Form von dem Umweltverband ausschließlich hinsichtlich der im Einzelnen angegebenen Punkte a) bis d) abgelehnt wird. Die weiteren Darlegungen und die Abwägung wurden deshalb auf diese Punkte beschränkt.

Mit den einzelnen Punkten wurde wie folgt umgegangen:

Zu a): Dem Hinweis wird seitens der Stadt zugestimmt. Die genannten Maßnahmen sind allerdings nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, sondern unabhängig davon vor Realisierung von Bauvorhaben erforderlich. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und ggf. auch von CEF-Maßnahmen wurde sowohl in der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung als auch in Kap. 7.1.3.5 dieser Begründung hingewiesen. Die zu treffenden Maßnahmen sind abhängig von der Art des Bauvorhabens und den Ergebnissen des darauf bezogenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Eine Festsetzung über Ersatzquartiere für Vögel wurde deshalb nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu b): Es ist zutreffend, dass der Erhalt zweier größerer Bäume keine Ausgleichsmaßnahme darstellt. Die Formulierung im Kap. 7.1.3.6 dieser Begründung wurde deshalb geändert. Aber auch die in der Planbegründung getroffene Feststellung, dass der Wegfall von höhlenreichen Bäumen, die Vögeln und Fledermäusen als Zwischenquartiere dienen, mit dem Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden kann, ist allein für sich zutreffend. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Fledermausflachkästen hinaus können Nistkästen in einer für den Ausgleich der entfallenden höhlenreichen Bäume ausreichenden Quantität und Qualität (der Nistkästen selbst, aber auch ihrer Anbringungsorte) angebracht werden. Hinsichtlich der Prüfung der Notwendigkeit der Ersatzquartiere siehe oben zu a). Hinsichtlich der (Nicht-)Anwendung der Eingriffsregelung sei darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (siehe dazu auch Kap. 7.1.2.4 dieser Begründung).

Zu c): Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine solche Festsetzung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich dabei nicht um einen zulässigen Inhalt des Bebauungsplanes handeln würde. Aus dem § 9 BauGB, der einen abschließenden Rahmen für die Festsetzungsmöglichkeiten der Bebauungspläne setzt, ergibt sich keine Ermächtigungsgrundlage für eine solche Festsetzung. Zudem ist bereits im § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes ein entsprechendes bundesweit geltendes Verbot geregelt, sodass es einer entsprechenden Regelung auf kommunaler Ebene nicht bedarf.

Zu d): Mangels weiterer Untersetzung in der Stellungnahme wird seitens der Stadt davon ausgegangen, dass es Absicht des Umweltverbandes war anzuregen, im Teil B: Text des Bebauungsplanes unter „I. Festsetzungen“ in der Nr. 6 eine generelle oder je Festsetzung zur Neupflanzung eine auf Pflegemaßnahmen ausgerichtete Formulierung aufzunehmen. Dem wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: In den auf Neupflanzungen ausgerichteten Festsetzungen ist jeweils bereits eine Formulierung enthalten, nach der die Neupflanzungen „dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“ sind. Soweit die dauerhafte Erhaltung der Anpflanzungen oder allein die Erfüllung der Festsetzung bereits ein Mindestmaß an notwendigen Pflegemaßnahmen voraussetzen, versteht sich die Pflegenotwendigkeit von selbst und bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Der Festsetzung einer darüber hinaus gehenden Pflegeverpflichtung fehlt das städtebauliche Erfordernis. Im Übrigen wäre die Befolgung einer solchen Festsetzung wohl nicht kontrollierbar.

Ein im südlich des Plangebietes gelegenen Ortsteil Marienbrunn aktiver **Bürgerverein** teilte insbesondere mit:

Gegen die vorgesehene gewerbliche Nutzung, die Bauungskennziffern und die Zufahrten bzw. Erschließung gebe es keine Einwände.

Daraus resultierende zusätzliche Lärmbelastungen müssten allerdings ausgeschlossen werden. Pkt. 7.1.3.8 Rubrik „Gewerbelärm“, 4. Abs., letzter Satz sei daher wie folgt zu ändern (*Zitat*): *Luftverunreinigungen, Bodenverunreinigungen und klimatische Belastungen sind durch die Vorgaben des Bebauungsplanes auszuschließen.*

Nicht einverstanden sei der Verein mit der Bebauungsgrenze im Abschnitt Zwickauer Straße (Ostseite), bei der die Grundstücksgrenze zugleich Gebäude-/Bebauungsgrenze sein solle und damit unmittelbar am vorhandenen Fußweg anliege. Gefordert werde ein Abstand des Gebäudes zum Fußweg analog zur Richard-Lehmann-Straße von 6 bis 8 m, der zu begrünen sei.

Dies wurde umfangreich vor allem wie folgt begründet:

- in der Zone vorhandenes Großgrün,
- keine derartige Baufront an der Zwickauer Straße nördlich der Bahnlinie,
- keine funktionelle und städtebauliche Notwendigkeit für diese Baugrenze außerhalb der innerstädtischen verdichteten Bebauung,
- die Baumaßnahmen würden den Rückbau und Neubau des vorhandenen Fußweges und teilweise des Radweges sowie eine Gefährdung der dazwischen befindlichen Bäume bedeuten, verbunden mit lang anhaltender Unnutzbarkeit.

Angeregt wurde außerdem (*Zitat*): *sofern keine Auflagen hinsichtlich der Gliederung und Gestaltung dieser 10 m hohen und 150 m langen Front eines gewerblichen Gebäudes gestellt werden, ist eine Abminderung dieser erheblichen (höchstwahrscheinlich wenig anspruchsvoll gestalteten) Gebäudemasse durch eine umfangreiche Begrünung u.E. unerlässlich und deshalb zwingend vorzusehen.*

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Prüfung wurde mit den einzelnen Punkten wie folgt umgegangen:

Zu a): Die Aussage wurde zur Kenntnis genommen und für die Abwägung mit zugrunde gelegt.

Zu b): Der Anregung, die Planbegründung zu ändern, wurde nicht gefolgt. Dies ist wie folgt begründet: Laut der Stellungnahme ist es Ziel der Anregung, dass aus der geplanten baulichen Nutzung resultierende zusätzliche Lärmbelastungen ausgeschlossen werden. Dies kann mit der angelegten Änderung der Planbegründung nicht erreicht werden. Die Anregung bezieht sich auf Kap. 7.1.3 „Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange“, aus dem sich allein schon seinem Zweck nach keine Anforderungen an die Begrenzung oder den Abschluss von Umweltauswirkungen ergeben. Auch aus dem in der Stellungnahme angesprochenen Satz ergeben sich dementsprechend keine solchen Anforderungen, sondern lediglich eine Prognose hinsichtlich der zu erwartenden bzw. vorliegend eben nicht zu erwartenden Umweltauswirkungen. Die angeregte Änderung wäre folglich wirkungslos und daher nicht zielführend.

Auch eine auf das Ziel des Bürgervereines ausgerichtete Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte nicht. Denn:

Hinsichtlich des Verkehrslärmes ist davon auszugehen, dass es durch den Bebauungsplan zu keiner spürbaren Verschlechterung der Verkehrslärsituation für Marienbrunn kommen wird. Der von den im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen ausgelöste zusätzliche Verkehr wird auf den maßgeblichen Straßen (Zwickauer Straße und Richard-Lehmann-Straße) zu keiner spürbaren Erhöhung der Verkehrsmengen und folglich auch nicht zu einer spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms in Marienbrunn führen. Näheres siehe Kap. 7.1.3.8 unter „Verkehrslärm“.

Auch hinsichtlich des Gewerbelärms wird davon ausgegangen, dass es durch den Bebauungsplan zu keiner spürbaren Verschlechterung der Lärmsituation für Marienbrunn kommen wird. Denn: Der geringste Abstand zwischen dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes und der nächstgelegenen Wohnbebauung von Marienbrunn beträgt ca. 190 m. In um ca. 65 m geringerem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von Marienbrunn befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen. Dadurch ist eine Vorbelastung hinsichtlich des Gewerbelärms gegeben. Hinzu kommt, dass die im Plangebiet zu genehmigenden Nutzungen den Anforderungen der TA Lärm entsprechen müssen (siehe auch Kap. 7.1.3.8 unter „Gewerbelärm“). Folglich ist davon auszugehen, dass Gewerbelärm aus dem Plangebiet zu keiner spürbaren Erhöhung des in Marienbrunn wahrnehmbaren Gewerbelärms führen wird. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass durch die im Plangebiet parallel der Richard-Lehmann-Straße geplante Bebauung ein Abschirmung des von der Richard-Lehmann-Straße ausgehenden Verkehrslärmes und damit eine Reduzierung des in Marienbrunn wahrnehmbaren Verkehrslärms zu erwarten ist.

Zu c): Der Anregung, an der Zwickauer Straße einen Abstand des Gebäudes zum Fußweg von 6 bis 8 m einzuhalten, wurde nicht gefolgt, da dies im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Stadt steht. Ausdrückliches Ziel der Planung ist u.a. das Definieren von überbaubaren Flächen auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes „Altes Messengelände“ (siehe oben, Kap. 3). Dieser vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan sieht entlang der Zwickauer Straße vor, dass die Gebäude dort auf der vorderen Grundstücksgrenze städtebaulich wirksame Gebäudekanten ausbilden sollen (vgl. Kap. 6.2.6 dieser Begründung). Dies setzt der Bebauungsplan um. Er nimmt damit auch die Bauflucht der weiter nördlich an der Westseite der Zwickauer Straße gelegenen Gewerbebauten auf, mit denen die Zielsetzung des Rahmenplanes bereits umgesetzt wurde. Näheres zur Begründung der Festsetzung siehe Kap. 12.1.4 dieser Begründung. Der Umsetzung des entsprechenden städtebaulichen Zieles der Stadt wird größeres Gewicht beigemessen, als den anderslautenden städtebaulichen Vorstellungen des Bürgervereines.

Zu den einzelnen Punkten:

- Dem in der Zone entlang der Zwickauer Straße vorhandenen Großgrün wird seitens der Stadt weniger Gewicht beigemessen, als der Umsetzung ihrer im Rahmenplan niedergelegten städtebaulichen Ziele. Der Verlust der Bäume ist zwar grundsätzlich bedauerlich. Die Eingriffe in den Gehölzbestand sind aber nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig auszugleichen. Zudem bleiben die im Straßenraum der Zwickauer Straße vorhandenen Straßenbäume erhalten, sodass die Auswirkungen auf das grünordnerisch-städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb des Straßenraumes begrenzt sind.
- Dass es keine derartige Baufront an der Zwickauer Straße nördlich der Bahnlinie gebe, ist nicht zutreffend. Die festgesetzte Baulinie greift die vorhandene Bauflucht nördlich an der Westseite der Zwickauer Straße gelegenen Gewerbebauten auf.
- Aber auch Gebäude südlich der Bahnlinie befinden sich unmittelbar am Gehweg der Zwickauer Straße, so die Gebäudezeile mit Läden zwischen den Straßen An der Tabaksmühle und Triftweg.
- Dass es keine funktionelle und städtebauliche Notwendigkeit für diese Baugrenze außerhalb der innerstädtischen verdichteten Bebauung gebe, kann dahin gestellt bleiben. Die Bebauung unmittelbar an der Straße – als eine der möglichen funktionellen städtebaulichen Lösungen – ist städtebauliches Ziel der Stadt (siehe dazu oben). Anhaltspunkte dafür, dass diese Lösung aus funktionellen oder städtebaulichen Gründen nicht tragfähig und deshalb einer anderen Lösung der Vorzug zu geben wäre, liegen nicht vor.
- Die genannten Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den vorhandenen Fußweg, den Radweg und den Baumbestand sind durchaus nicht gänzlich ausschließen. Ihnen ist im Rahmen der Abwägung für diesen Bebauungsplan allerdings kein solches Gewicht beizumessen, dass deshalb die Baulinie der Anregung entsprechend zu verschieben wäre. Von Bedeutung ist dafür auch, dass auf Art und Umfang der Auswirkungen im Rahmen des Vollzuges (u.a. im Baugenehmigungsverfahren aber vor allem auch aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Eigentümerin der Straßenfläche samt Baumbestand ist) Einfluss ausgeübt werden kann.

Zu d): Diese Anregung war in zweierlei Hinsicht bereits im Entwurf des Bebauungsplanes umgesetzt:

Anforderungen hinsichtlich der Gliederung und Gestaltung der Gebäudefront ergaben sich bereits aus den örtlichen Bauvorschriften im Teil B: Text des Bebauungsplanes unter „I. Festsetzungen“, Nr. 7; dort vor allem aus der Nr. 7.2 mit den dort für bestimmte Fassadenabschnitte getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände.

Eine umfangreiche Begrünung der Gebäude ergab sich bereits aus den im Teil B: Text unter „I. Festsetzungen“, Nr. 6.3 und vor allem Nr. 6.4 getroffenen Festsetzungen zur Dach- und zur Fassadenbegrünung.

Für weitere bzw. detailliertere Festsetzungen ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar. Zu bedenken ist dabei auch, dass auch umfangreiche und detaillierte Festsetzungen keine „gute Architektur“ erzwingen können.

9. Städtebauliches Konzept

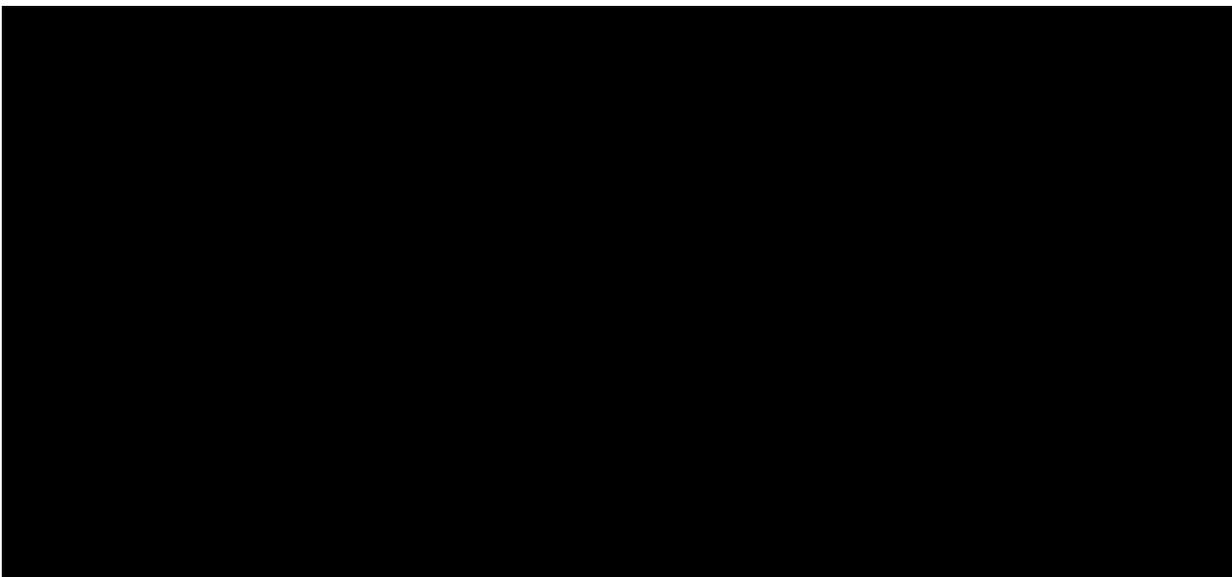
9.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der oben angeführte Rahmenplan „Altes Messegelände“ bildet mit seinen Zielsetzungen die Grundlage für das städtebauliche Konzept in diesem Bereich. Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklung des alten Messegeländes in den letzten Jahren erfolgen in regelmäßigen Abständen auch künftig Überarbeitungen der Inhalte des Rahmenplanes sowie Neubestimmungen und Feinjustierungen der Zielsetzungen. Es ist anzunehmen, dass sich das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans von den Inhalten des Rahmenplanes, wie Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe oder der Bebauungstiefe entfernen wird, ohne grundsätzlich den Zielsetzungen für die Entwicklung des Alten Messegeländes in diesem Bereich entgegenzustehen.

Grundsätzlich ist die Entwicklung der im Geltungsbereich liegenden Flächen eng an die topographische Vorprägung des Planungsgebietes als auch die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen geknüpft. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von Gebäuden entlang der Richard-Lehmann-Straße und der Zwickauer Straße, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung den vorhandenen gewerblichen Strukturen entsprechen und diese ergänzen. Ausgeschlossen ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

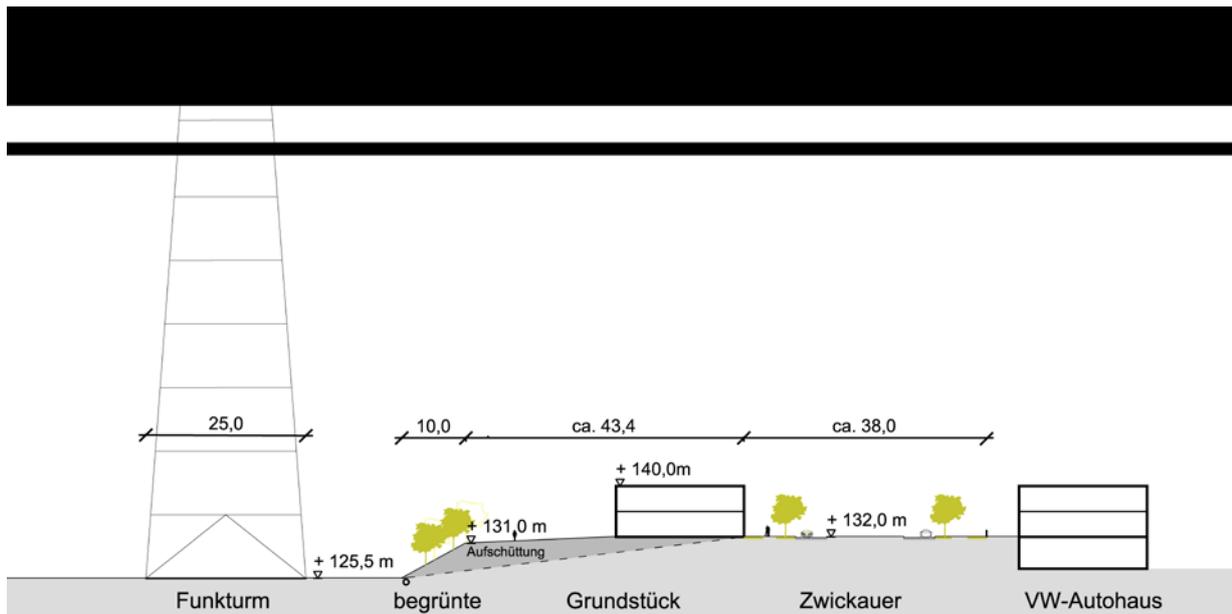
Die neuen Gebäude sollen die Baufluchten der umgebenden Bebauung aufnehmen und fortführen. Daher nimmt die Baulinie entlang der Richard-Lehmann-Straße die Baufluchten der angrenzenden Autohäuser auf und die Baulinie der Zwickauer Straße die Baufluchten der nach Norden angrenzenden Gewerbebauten auf.

Aufgrund des Höhenversprungs zwischen der Richard-Lehmann-Straße und dem eigentlichen „Messegrund“ kann es zur Schaffung ausreichend groß dimensionierter und ebererdiger Bauflächen notwendig werden, parallel zum Straßenverlauf die bereits vorgenommenen Aufschüttungen zu ergänzen. Der neugeschaffene Baulandstreifen soll dabei eine Grundstückstiefe von bis zu 40 Metern erlauben. Die Grundstücke werden von der Richard-Lehmann-Straße erschlossen (siehe nachfolgende Skizze).



Die Aufschüttungen werden nicht in jedem Fall erforderlich. Es ist auch möglich, den Höhenversprung über ein hohes Kellergeschoss aufzufangen und die Erschließungsstraße in den Messegrund zu führen. Da konkrete Planungen noch nicht vorliegen, soll der Bebauungsplan beide Möglichkeiten offen halten.

Weitere Bauflächen werden entlang der Zwickauer Straße entwickelt. Die Erschließung des Plangebietes über die Zwickauer Straße ist nur eingeschränkt möglich. Die Haupterschließung dieser Grundstücke ist über die Straße im Messegrund vorgesehen. Von dort aus soll - je nach späterer Aufteilung der Grundstücke - eine private Stichstraße abzweigen, die mehrere Grundstücke erschließen kann.



9.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Die Erschließung des Areals erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Richard-Lehmann-Straße, Zwickauer Straße und die Straße im Messegrund.

Die nördlichen Teile des Plangebiets (GE 1) erhalten eine gemeinsame, private Erschließungsstraße parallel zur Richard-Lehmann-Straße. Diese private Straße wird über zwei Punkte an die Richard-Lehmann-Straße angebunden: Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Ein- und Ausfahrt in alle Fahrtrichtungen vorgesehen. Ca. 90 m östlich davon besteht wegen der nahen Kreuzung Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße nur die Möglichkeit, nach rechts in Richtung Kreuzung auszufahren. An dieser Stelle ist weder eine Einfahrt möglich noch ein Überqueren der Fahrbahn. Die Erschließung des Plangebiets GE 1 wird über eine Ein- und Ausfahrt für PKW und Lieferwagen bis 7,5 t zur Zwickauer Straße ergänzt.

Die Erschließung des südlichen Teils des Plangebiets (GE 2) erfolgt von Osten über die Zwickauer Straße und von Süden über die Straße im Messegrund. Zur Zwickauer Straße sind zwei Ein- und Ausfahrten nach dem Prinzip „rechts rein - rechts raus“ für PKW und Lieferwagen bis 7,5 t vorgesehen. Die nördliche ist gemeinsam mit dem Baugebiet GE 1 zu nutzen. Zum Bau der 44 m südlich davon gelegenen zweiten Ein- und Ausfahrt ist die Verlegung der vorhandenen Bedarfshaltestelle (Bus) erforderlich. Besondere Aufmerksamkeit ist dem auf einem gesonderten Radweg geführten Radverkehr zu widmen. Dazu sind ggf. zusätzliche Verkehrszeichen aufzustellen (z.B. Z 138 „Radfahrer kreuzen“). Weitere Details zu den beiden Anbindepunkten Zwickauer Straße siehe Kapitel 13.

Außerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Bereiche (siehe Kap. 13) sind entlang der Zwickauer Straße keine weiteren Ein- oder Ausfahrten möglich. Die Haupteerschließung des Plangebiets GE 2 soll über die Straße im Messegrund erfolgen. Von dort aus erschließt eine private Straße die Grundstücke des Plangebiets GE 2 von der Rückseite aus.

Da die Lichtsignalanlage (LSA) des Verkehrsknotens Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße bereits im Bestand hoch belastet ist, kann sich die vergleichsweise geringe verkehrlich Mehrbelastung negativ auf die Leistungsfähigkeit des Knotens auswirken. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotens und sich ggf. daraus ergebender Maßnahmen, wie z. B. Änderungen an der LSA-Ausrüstung und Steuerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der beabsichtigten Nutzungen zu führen.

Diesem Erschließungskonzept hat die Straßenverkehrsbehörde zugestimmt.

Zum Bau der Ein- und Ausfahrten sind von den künftigen Grundstückseigentümern Zufahrtsanträge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Im Zuge dieses Antragsverfahrens sind weitergehende Detailplanungen mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt sowie der LVB GmbH abzustimmen.

Ein barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle in der Richard-Lehmann-Straße ist in heutiger Lage möglich. Der Abstand zwischen dem Signalstandort (unmittelbar östlich der geplanten Zufahrt) und dem Beginn der Markierung für die Bushaltestelle im Knotenbereich beträgt wie bisher ca. 64 m. Der Stadt Leipzig ist nicht bekannt, wann ein solcher barrierefreier Ausbau geplant bzw. umgesetzt werden soll.

Die Lage der im Bebauungsplan entlang der Zwickauer Straße festgesetzten beiden Zufahrten berücksichtigen den heutigen Bestand der Querungsmöglichkeiten zu beiden Bahnsteigen der Straßenbahn der LVB.

Ein Eingriff in die ÖPNV-Bevorrechtigung ist nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in das Signalprogramm nicht vorgesehen sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die notwendigen Schleppkurven für das Befahren mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind. Beim Bau von Privatstraßen ist sicherzustellen, dass notwendige Einfahrtgenehmigungen durch den Grundstückseigentümer erteilt werden.

9.3 Ver- und Entsorgung

Zur Abwasserentsorgung wurde im Zuge des Baus der Straße in den Messegrund ein Mischwassersammler D 800 – D 1000 neu verlegt. Anschlüsse mit einer Nennweite DN 400 in das Bebauungsplangebiet liegen bereits vor.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann über den Mischwassersammler nur für einen Regen $n=0,2$ und $T=15$ erfolgen. Daher ist eine anteilige Rückhaltung auf den Grundstücken ggf. notwendig. Die Regenwasserableitung kann bis zu einem Versiegelungsgrad von 80% der Gesamtgrundstücksfläche in den vorhandenen Kanal erfolgen.¹⁹

Die Trinkwasserversorgung erfolgt ausgehend von den bestehenden Versorgungsleitungen DN 200 in der Zwickauer Straße sowie im Messegrund. In Abhängigkeit der späteren Parzellierung der gewerblichen Bauflächen wird ggf. eine innere Erschließung erforderlich. Falls eine Trinkwasserversorgung im Bereich Richard-Lehmann-Straße benötigt wird, müsste hier eine Versorgungsleitung neu verlegt werden, die an die bestehende Hauptversorgungsleitung DN 800 anbindet.

Eine alte Trinkwasserleitung DN 800 im Plangebiet ist außer Betrieb und kann im Zuge von Bauarbeiten rückgebaut bzw. verpresst werden. Dies gilt ebenso für eine Mischwasserleitung DN 300 / DN 350 im Plangebiet.

Löschwasser wird in Höhe von 96 m³/h aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt.

Die Versorgung mit Gas und Fernwärme ist über das bestehende Leitungsnetz möglich. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Gasleitung, westlich des Geltungsbereichs tangiert eine Fernwärmeversorgungsstrasse das Plangebiet.

Beschädigungen der im Gebiet befindlichen Telekommunikationslinien sind zu vermeiden, der ungehinderte Zugang ist jederzeit zu ermöglichen. Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikations-Infrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die genaue Lage der Telekommunikationslinien zu klären.

¹⁹ ICL Ingenieur Consult, Bebauungsplan Nr. 361 Messegrund West, Machbarkeitsstudie, Ableitung Oberflächenwasser, Leipzig 2012

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

- im Norden südliche Grenze der Flurstücke 474/28 sowie 474/36 (Gehweg Richard-Lehmann-Straße).
- im Westen Westgrenze des Flurstücks 474/2 sowie Flurstück 474/34
- im Süden nördliche Grenze des Flurstücks 474/29 (Straße im Messegrund) sowie Flurstück 474/34
- im Osten Westgrenze des Flurstücks 474/30 (Gehweg Zwickauer Straße)

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Connewitz der Stadt Leipzig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) nach § 8 BauNVO

12. Baugebiete

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete jeweils getrennt erläutert.²⁰

12.1 Baugebiet GE 1

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Das Baugebiet GE 1 wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, da es entsprechend der umliegenden Bebauung überwiegend für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe genutzt werden soll. Beabsichtigt ist hier die Weiterentwicklung der sog. Automeile, die bereits jetzt aus mehreren Autohäusern besteht und weiter ergänzt werden kann. Auch ein Möbelgeschäft oder auch andere gewerbliche Betriebe, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude gem. § 8 BauNVO sollen hier angesiedelt werden können. (Festsetzung 1.1.1)

12.1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Die gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen nur im Einzelfall zugelassen werden können, da die verkehrliche Erschließung dieser Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr im Kreuzungsbereich der Richard-Lehmann-Straße/Zwickauer Straße problematisch sein kann. Eine Prüfung soll im Einzelfall vorgenommen werden und kann bei positivem Ergebnis zur Zulässigkeit solcher Nutzungen als Ausnahme führen. (Festsetzung 1.1.2)

12.1.1.3 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

Die gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Lagerhäuser und Lagerplätze“ sowie „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ werden grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind von ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht mit der angestrebten städtebaulichen Qualität des Gebiets zu vereinbaren. Beabsichtigt ist vielmehr die Ausbildung einer möglichst geschlossen wirkenden Gebäudezeile entlang der Hauptverkehrsstraßen mit höherwertigen, gewerblich genutzten Gebäuden und Fassaden, deren Eingänge und Fensteröffnun-

²⁰ gemäß Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen der Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stand 2014

gen vielfältig gegliedert sind. (Festsetzung 1.1.3 a-c, zur Gestaltung siehe auch Kap. 12.1.8 Örtliche Bauvorschriften)

Soweit Lagerhäuser oder Lagerplätze Teile oder Nebenanlagen von (gem. Kap. 12.1.1 allgemein zulässigen) Gewerbebetrieben sind, bleiben sie im Plangebiet zulässig. Der Ausschluss solcher Nutzungen ist auf den Fall beschränkt, dass solche Nutzungen selbstständige Hauptnutzungen auf einem Grundstück werden sollen.

12.1.1.4 Ausschluss von Wohnungen

Wohnungen, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden von der Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da die unmittelbare Nähe von Wohnungen zu auch nachts arbeitenden Betrieben (z. B. Fleischereigroßhandel im Messegrund) zu gegenseitigen Störungen führen würde. Wohnnutzungen müssten mit erheblichen Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen rechnen, umgekehrt könnten gewerbliche Nutzungen durch benachbarte Wohnungen in ihrem Betrieb sehr stark beschränkt werden. (Festsetzung 1.1.3 d)

12.1.1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ werden grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sex- und Erotikcenter etc. der Gebietscharakter stark einseitig geprägt und in der Folge ein wesentlicher Teil des Alten Messegeländes städtebaulich abgewertet wird. (Festsetzung 1.1.3 e)

12.1.1.6 Ausschluss von Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild. (Festsetzung 1.1.3 f)

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Für solche Werbeanlagen sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

12.1.1.7 Einzelhandel

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden generell ausgeschlossen, um Entwicklungen zu vermeiden, die städtebaulich negative oder gar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Leipzigs nach sich ziehen würden. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie der im STEP Zentren vorgesehenen Zentrenstruktur in Leipzig. (Festsetzung 1.2.1)

Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste (Stand 2014) sind z.B.:

Anglerartikel und Waffen, Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware), Eisenwaren/Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Farben/Lacke, Fliesen, Gartenartikel und -geräte, Kamine/Kachelöfen, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Maschinen / Werkzeuge, Matratzen, Möbel, Pflanzen/Samen, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel, Sportgroßgeräte, Tapeten, Teppiche (Einzelware)

12.1.1.8 Zulässigkeit von Werksverkauf

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, sind nur dann zulässig, wenn sie in räumlicher und fachlicher Verbindung zur den jeweiligen Betriebsstätten stehen und gegenüber dieser zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben. (Festsetzung 1.2.2)

Die Höchstgrenze dieser nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe von max. 800 m² Verkaufsfläche sichert, dass kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden kann, der dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche widerspricht. Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² lassen negative oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Leipzigs befürchten.

Diese Festsetzung öffnet die sich aus dem ersten Absatz ergebende generelle Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend ist, dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zudem wird das Ziel des Bebauungsplans, vorwiegend Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe anzusiedeln, durch die genannten Ausnahmen nicht verhindert.

Mit der festgesetzten generellen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist gleichzeitig eine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ im Interesse der sich im Plangebiet neu ansiedelnden Betriebe erforderlich. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Folglich wäre es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet aufzuheben.

12.1.1.9 Zulässigkeit von „Leipziger Läden“

Kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m² Fläche (sog. „Leipziger Läden“) stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch sie keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft), z.B. für die Beschäftigten in den Betrieben. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich wäre es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet aufzuheben. (Festsetzung 1.2.3)

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

12.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Baunutzungsverordnung legt für Gewerbegebiete eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Dieser Wert wird mit der zeichnerischen Festsetzung im Baugebiet GE 1 nicht überschritten.

12.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung Alte Messe werden die zulässigen Gebäudehöhen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Spanne zwischen 7,50 und 15,0 Metern ermöglicht sowohl die Einordnung niedrigerer zweigeschossiger Gebäude mit den entsprechenden Geschosshöhen einschließlich notwendiger gebäudetechnischer Aufbauten als auch die vor allem im Bereich der Ecke Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße städtebaulich beabsichtigte höhere Bebauung. Die Höchstgrenze von 15,0 m entspricht der in der Rahmenplanung Alte Messe ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Richard-Lehmann-Straße und Zwickauer Straße, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. (Festsetzung 2.)

12.1.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt im Gewerbegebiet GE 1 eine sog. abweichende Bauweise fest, bei der wie in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, hier aber eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist. Diese Bauweise entspricht der in der Umgebung der Richard-Lehmann-Straße und erlaubt flexible Gebäude- und Fassadengestaltungen. (Festsetzung 3.)

Für den Fall, dass Grundstückseigentümer eine städtebaulich wünschenswerte geschlossene Bebauung errichten wollen, ist dies jederzeit über eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans zu erreichen.

12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenfronten der Richard-Lehmann-Straße und Zwickauer Straße sind in der Planzeichnung Baulinien festgesetzt. Damit setzt der Bebauungsplan die Ziele des vom Stadtrat am 14.07.1993 beschlossenen Rahmenplanes „Altes Messegelände“ um. Demnach sollen auf den vorderen Grundstücksgrenzen städtebaulich wirksame Gebäudekanten ausgebildet werden. Die Linien nehmen die Bauflucht der weiter nördlich an der Westseite der Zwickauer Straße bzw. entlang der an der Richard-Lehmann-Straße gelegenen Gewerbebauten auf, bei denen die Zielsetzung des Rahmenplans bereits umgesetzt wurde (siehe auch Kap. 6.2.6 und 9.1).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt.

12.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Gewerbegebiet GE 1 ist im nördlichen Teil des Baugebiets eine 5,0 m breite Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasten. Diese Straße dient der Erschließung der Grundstücke entlang der Richard-Lehmann-Straße, sie ist als Privatstraße herzustellen. Zur Sicherung der Zugänglichkeit ist sie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Flächen angrenzenden Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (textliche Festsetzung 5.)

12.1.6 Natur und Landschaft

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

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

Die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig werden ausgeglichen (siehe Kap. 7.1.2.4). Zum Umgang mit geschützten Biotopen gem. § 21 SächsNatSchG siehe Kap. 7.1.2.1 f).

12.1.6.1 Versickerung

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Zufahrten sowie Fuß und Radwege so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 4.1). Stellplätze sind bioklimatisch vorteilhaft so zu befestigen, dass mindestens 25% eines jeden Stellplatzes unversiegelt bleiben. Die unversiegelten Flächenanteile der Stellplätze führen zu einer Minderung der einstrahlungsbedingten Aufheizung der Bodenflächen. Zur Begrünung der Stellplätze mit Bäumen siehe Kap. 12.1.6.7.

Wegen der in den letzten Jahren erhöhten Starkniederschlagsereignisse in Sachsen sind alle Maßnahmen zur Reduzierung des unmittelbaren Niederschlagsabflusses hilfreich. Wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen mindern den Regenwasserabfluss und verbessern die bioklimatischen Standortbedingungen. Mit der Teilbefestigung dieser Flächen wird eine durch den Abflussbeiwert bestimmte höhere Menge Regenwasser zurückgehalten. Die damit einhergehende zusätzliche Versickerung dient gleichzeitig der Wasserversorgung angrenzender Grünflächen, Bäume und Sträucher.

Eine vollständige Versickerung auf den Baugrundstücken ist wegen des nur gering versickerungsfähigen Bodens²¹ nicht möglich (siehe Kap. 7).

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch für Brauchwasserzwecke oder für die Bewässerung der Freianlagen verwendet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist für die genannten Zwecke zulässig, es ist nicht erforderlich, dazu Trinkwasser zu verwenden²². Der sparsame Umgang mit Wasser ist auch ökologisch sinnvoll. Mit den sich verändernden klima-

²¹ Sächsische Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Messegrund-West“, 25.11.2010

²² Rechtsvorschriften, auch nicht die europarechtliche Richtlinie, deren Umsetzung die TrinkwasserVO dient, verbieten nicht, Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder zum Wäschewaschen zu nutzen (BVerwG 8 C 41.09, 8 C 16.08 vom 31.3.2010 sowie 8 C 44.09)

tischen Bedingungen (Klimawandel) ist insbesondere in den Sommermonaten mit deutlich geringeren Niederschlägen zu rechnen. Eine sinnvolle Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser dient auch der kontinuierlichen Versorgung von Grünflächen und fördert dadurch wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen.

12.1.6.2 Nistkästen

Als Ersatz für die notwendige Fällung von fünf höhlenreichen Einzelbäumen im Plangebiet GE 1 sind pro zu fällendem Baum zwei, also insgesamt 10 (zehn) Fledermausflachkästen anzubringen. Die Einfluglöcher sind bevorzugt nach Osten auszurichten (Festsetzung 4.2).

Die Bäume sind im Verzeichnis der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als geschützte Biotope erfasst. Ihre Fällung bedarf einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde, die sie unter folgenden Voraussetzungen bereits in Aussicht gestellt hat (siehe Umweltbericht Kap. 7.1.2.1 f.):

1. bereits vor der Fällung sind pro zu fällenden Höhlenbaum zwei Fledermauskästen im Umfeld anzubringen
2. vor der Fällung (14 bis 10 Tage vorher) erfolgt eine Begutachtung der Höhlenbäume auf das aktuelle Vorkommen von Fledermäusen
3. das Ergebnis der Begutachtung wird der unteren Naturschutzbehörde umgehend vorgelegt
4. die Fällung erfolgt erst nach Freigabe durch die UNB
5. die höhlenreichen Baumstammabschnitte werden in den geplanten Grünstreifen verbracht.

Mit der Festsetzung wird die erste Voraussetzung planungsrechtlich abgesichert. Die weiteren Voraussetzungen werden Bestandteil der Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Die Kästen sind bevorzugt nach Osten auszurichten, um die Tiere vor der Mittagshitze (Süden) und der Wetterseite (Westen) zu schützen.

12.1.6.3 Pflanzflächen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen mit mindestens einem einheimischen standortgerechten Laubbaum je angefangene 100 m² und einem Strauch pro m² flächendeckend dicht begrünt werden (Festsetzung 6.1). Dies sichert eine intensive Begrünung an der nordwestlichen und südlichen Seite der gewerblichen Baufläche in dem festgesetzten Pflanzstreifen von 5,0 m Breite auf privater Fläche.

Durch die Bepflanzung dieser Flächen werden im Plangebiet die Funktionen von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt positiv beeinflusst. Diese Baumhecken an den Rändern des Plangebiets stellen wichtige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten dar, ermöglichen Wanderungen von Tierarten und verbinden Biotope innerhalb des Gebietes mit angrenzenden Biotopen des Stadtraumes. Darüber hinaus bilden sie eine grüne Umgrenzung des Gewerbegebietes und wirken sich so positiv auf das Ortsbild aus.

Die Pflanzqualitäten wurden so gewählt, dass die oben beschriebenen positiven Wirkungen auch erreicht werden. Vorhandene Laubbäume und Sträucher werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits bepflanzt sind und nicht ausreichend Platz für die festgesetzte Anzahl an Neupflanzungen zur Verfügung steht. Der vorhandene Laubbaum- und Strauchbestand soll soweit möglich erhalten bleiben und nicht zugunsten von Neupflanzungen entfernt werden (Festsetzung 6.1).

12.1.6.4 Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet GE 1 jeweils zu mindestens 20% zu begrünen (Festsetzung 6.2.1). Von diesen Flächen sind mindestens 50 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Sträucher (Höhe 60 – 80 cm) je angefangene 10 m² und mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) je angefangene 100 m² zu bepflanzender Fläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Festsetzung 6.2.2).

Mit der Begrünung der gesamten nicht überbaubaren Flächen wird eine innere Durchgrünung der Gewerbegebiete gesichert. Es werden wahrnehmbare flächige und punktuelle Rasen- und Gehölzflächen geschaffen. Zusammen mit der Begrünung der Ränder des Gebiets verbessern sie die Funktionen von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Ortsbild. Die

Pflanzqualitäten wurden so gewählt, dass die oben beschriebenen positiven Wirkungen auch erreicht werden.

12.1.6.5 Dachbegrünung

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung von mindestens einem Viertel der Dachflächen trägt dazu bei, die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Vegetation sowie in den Klima- und Wasserhaushalt zu mindern. Die mit der geplanten Bebauung vorgesehene Regenwasserab- leitung trägt zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei. Daher soll das auf den Flach- dächern anfallende Regenwasser möglichst durch Dachbegrünungen zurückgehalten bzw. ge- drosselt abgeleitet werden. Dachbegrünungen dienen auch Offenlandtierarten, besonders Insekten und Vögeln, als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Außerdem werden die Funktionen des Kli- mas und das Ortsbild positiv beeinflusst. (Festsetzung 6.3.1)

Die Beschränkung auf mindestens ein Viertel der Dachflächen wurde vorgenommen, um auf den verbleibenden, deutlich überwiegenden Teilen der Dachflächen z.B. Anlagen zur Sonnenenergie- nutzung errichten oder die Dachflächen zur Belichtung der Betriebe nutzen zu können.

Wegen der in Gewerbegebieten üblichen Gebäude mit großen Spannweiten wurde eine extensive Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 5 cm gewählt, um die statischen Anforderungen an die Dachkonstruktion nicht unverhältnismäßig stark zu erhöhen.

Die Alternativfestsetzung, dass anstelle der Dachbegrünung auch eine entsprechend intensivere Begrünung ebenerdiger Freiflächen sowie der Kfz-Stellplätze gewählt werden kann, soll gestalteri- schen Vorstellungen der Bauherren entgegenkommen und nicht gewollte Härten vermeiden. (Festsetzung 6.3.2).

Um einen klimatisch wirksamen Ausgleich für eine fehlende Dachbegrünung zu schaffen, wurde die Alternativfestsetzung eng gefasst. Zu pflanzen sind mindestens 6 Sträucher je angefangene 10 m² und ein Laubbaum je angefangene 90 m² zu bepflanzender Fläche. Mindestens 50% dieser Bäume sind als hochstämmige großkronige Bäume (Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) im Bereich der Stellplatzflächen als zusätzliche Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die verbleibenden Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen. Durch die Baum- und Strauchpflanzungen ergibt sich ein wirksamer klimaökologischer Ersatz für eine nicht begrünte Dachfläche durch eine hohe Verschattung versiegelter Grundstücksflächen, insbesondere von Kfz-Stellplatzanlagen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass die Pflanzungen nicht auf die in Nr. 6.2.2 festgesetzten Pflanz- maßnahmen anrechenbar sind. Die Pflanzungen sollen sowohl auf den nicht-überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um ausdrücklich eine Durchgrü- nung auf der gesamten Grundstücksfläche und nicht nur der nicht-überbaubaren Grundstücksflä- che zu ermöglichen.

12.1.6.6 Fassadenbegrünung

Auch die Begrünung von Mauern und Fassaden führt zur Verbesserung des Mikroklimas im Um- feld der Gebäude. Fassaden mit Kletterpflanzen dienen z.B. auch Tieren als Lebensraum. Darüber hinaus ist diese Festsetzung auch aus stadtgestalterischen Gründen, z.B. zur Gliederung von Ge- bäuden, sinnvoll. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das Bild der Gewerbegebiete aus. Die Pflanzdichte von einer Pflanze je Meter Fassadenlänge reicht aus, um die o.g. Wirkungen zu errei- chen. Die Festlegung auf die Hälfte der Gebäudelänge wurde vorgenommen, damit mindestens zwei Seiten von Gebäuden begrünt werden. (Festsetzung 6.4.1)

Die Alternativfestsetzung, dass anstelle der Fassadenbegrünung auch eine entsprechend intensi- vere Begrünung ebenerdiger Freiflächen gewählt werden kann, soll gestalterischen Vorstellungen der Bauherren entgegenkommen und nicht gewollte Härten vermeiden. (Festsetzung 6.4.2).

Um einen klimatisch wirksamen Ausgleich für eine fehlende Fassadenbegrünung zu schaffen, wurde auch hier die Alternativfestsetzung eng gefasst: Zu pflanzen sind mindestens 6 Sträucher je angefangene 10 m² und ein Laubbaum je angefangene 90 m² zu bepflanzender Fläche. Minde- tens 50% dieser Bäume sind als hochstämmige großkronige Bäume (Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) im Bereich der Stellplatzflächen als zusätzliche Stellplatzbe- grünung zu pflanzen. Die verbleibenden Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Durch die Baum- und Strauchpflanzungen ergibt sich ein wirksamer klima-

ökologischer Ersatz für eine nicht begrünte Fassadenfläche durch eine hohe Verschattung versiegelter Grundstücksflächen, insbesondere von Kfz-Stellplatzanlagen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass die Pflanzungen nicht auf die in Nr. 6.2.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen anrechenbar sind.

Die Pflanzungen sollen sowohl auf den nicht-überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um ausdrücklich eine Durchgrünung auf der gesamten Grundstücksfläche und nicht nur der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

12.1.6.7 Begrünung von Stellplätzen

Sofern im Gewerbegebiet Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Laubbaumes pro vier Stellplätze zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand eine Durchgrünung dieser Anlagen (Festsetzung 6.5.1). Die Stellplatzreihen sind von drei Seiten mit einem Pflanzstreifen zu umranden, um die einstrahlungsbedingte Aufheizung der Flächen zu mindern sowie bioklimatisch günstige Standortbedingungen zu schaffen (Festsetzung 6.5.2).

Zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzeln ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m erforderlich, die nicht überfahren werden darf und z.B. auch mit einer Baumscheibe geschützt werden kann.

Zur Befestigung der Stellplätze siehe Kap. 12.1.6.1.

12.1.7 Immissionsschutz

Für eine Bewertung der Lärmbelastung ist die DIN 18005 anzuwenden. Für Gewerbegebiete liegen die Orientierungswerte bei 65 dB (A) tags und 55 (bzw. 50 für Gewerbelärm) dB (A) nachts. Diese werden in den Randbereichen des B-Plangebietes überschritten. Zur Einhaltung der genannten Orientierungswerte können (z. B. bei Büronutzung) entlang der Baulinien Richard-Lehmann-/Zwickauer Straße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aus diesem Grund erfolgt im zeichnerischen Teil des B-Planes die Darstellung einer „Linie zur Kennzeichnung von Gebäudeflächen an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind“ entlang der Baulinien Richard-Lehmann-Straße und Zwickauer Straße und die Angabe des zu erwartenden Lärmpegelbereichs (IV). Eine Schallimmissionsprognose (SIP) kann genauere Dimensionen abschätzen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Innenraumpegel für schutzwürdige Nutzungen nachzuweisen.

12.1.8 Örtliche Bauvorschriften

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

12.1.8.1 Dächer

Üblich sind in den angrenzenden Gewerbegebieten Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5°. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Dachlandschaft wird diese Dachform auch in diesem Teil des Alten Messegeländes festgesetzt. (Festsetzung 7.1)

12.1.8.2 Fassaden

Die Fassaden sollen zumindest entlang der öffentlichen Straßen eine gestalterische Mindestqualität erhalten. Daher sind sie entlang der Baulinien, die zur Richard-Lehmann-Straße und Zwickauer Straße festgesetzt sind, über mindestens 25% ihrer Fassadenfläche transparent zu verglasen mit Fenstern, Türen oder sonstigen Glaselementen. In der Planzeichnung sind diese Fassadenabschnitte mit den Buchstaben A – B und C – D parallel zur Baulinie festgesetzt.

Die Ecke Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße ist städtebaulich besonders prägnant, da sie von diesen beiden Straßen weithin sichtbar ist. Daher soll der Verglasungsanteil dieser Gebäudeecke höher sein, mindestens 35% ihrer Fassadenfläche sind transparent zu verglasen. In der

Planzeichnung sind diese Fassadenabschnitte mit den Buchstaben B – C parallel zur Baulinie festgesetzt.

Materialien mit stark reflektierenden und spiegelnden Oberflächen, wie z.B. Fliesen, Bleche, Kupfer, glänzende Klinker usw. sollen nicht verwendet werden, da sie zu aufdringlich wirken. (Festsetzung 7.2).

12.1.8.3 Werbeanlagen

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende Leuchtwerbungen sind ausgeschlossen. Auch hinsichtlich ihrer Größe wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf bis zu 10 m² Fläche beschränkt, um überdimensionale Werbung auszuschließen. Aus dem gleichen Grund werden Werbepylone auf eine Höhe bis zu 4 m begrenzt. Diese Höhe ist auch in den angrenzenden Gewerbegebieten üblich und städtebauliche noch verträglich. Indem Pylone und Fahnenmaste entlang der Baulinien aufgestellt werden, unterstützen sie mit ihrem Aufstellungsort das gewünschte Bild eines möglichst geschlossenen Straßenraums entlang der Richard-Lehmann-Straße und Zwickauer Straße. Werbeanlagen sollen aus gestalterischen Gründen in die Fassade integriert und nicht separat auf dem Dach angeordnet werden.

Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne sie unverhältnismäßig zu beschränken. (Festsetzung 7.3)

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

12.1.8.4 Müllstandplätze

Die Festsetzung, nach der Plätze für Abfallbehälter zu begrünen oder einzuhausen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern am öffentlichen Straßenraum (Festsetzung 7.4).

12.1.8.5 Einfriedungen

Sofern Grundstücke eingefriedet werden, sollen solche Einfriedungen aus gestalterischen Gründen nicht blickdicht, z.B. als Betonwand, hergestellt werden. (Festsetzung 7.5)

12.2 Baugebiet GE 2

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet GE 2 wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, da es entsprechend der umliegenden Bebauung überwiegend für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe genutzt werden soll. Beabsichtigt ist hier die Ansiedlung mehrerer, auch kleinerer gewerbliche Betriebe entlang der Zwickauer Straße sowie im Messegrund.

Zur weiteren Begründung der Art der baulichen Nutzung wird auf das Kapitel 12.1.1 verwiesen.

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.2.1 Grundflächenzahl

Die Baunutzungsverordnung legt für Gewerbegebiete eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Dieser Wert wird im Baugebiet GE 2 mit 0,4 deutlich unterschritten, u.a. um das Ziel des Landschaftsplans nach einer stadtklimatischen (thermischen) Entlastung durch Erhöhung der Durchgrünungsgrades erfüllen zu können.

12.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung Alte Messe werden die zulässigen Gebäudehöhen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Spanne zwischen 5,0 und 15,0 Metern ermöglicht sowohl die Einordnung eingeschossiger Gebäude mit den entsprechenden Geschosshöhen einschließlich notwendiger gebäudetechni-

scher Aufbauten als auch die vor allem im Bereich der Zwickauer Straße vorgesehene höhere, auch mehrgeschossige Bebauung. Die Höchstgrenze von 15,0 m entspricht der in der Rahmenplanung Alte Messe ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Zwickauer Straße und der Straße im Messegrund, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.2.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Dadurch wird die bisher in der Zwickauer Straße realisierte offene Bebauung fortgesetzt.

12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenfront der Zwickauer Straße sind Baulinien festgesetzt. Damit wird die straßenbegleitende Bauflucht fortgesetzt, die das Gebiet bisher prägt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt.

12.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Gewerbegebiet GE 2 ist im südlichen Teil des Baugebiets eine 5,0 m breite Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasten. Diese Straße dient vor allem der Erschließung der Grundstücke entlang der Zwickauer Straße mit LKW, sie ist als Privatstraße herzustellen. Zur Sicherung der Zugänglichkeit ist sie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Flächen angrenzenden Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (Textliche Festsetzung 5.)

12.2.6 Natur und Landschaft

Im Baugebiet GE 2 dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. zu vermindern. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht.

Die Eingriffsregelung gem. § 8 SächsNatSchG kommt nicht zur Anwendung, da die Eingriffe gem. § 1a BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig werden ausgeglichen (siehe Kap. 7.1.2.4). Zum Umgang mit geschützten Biotopen gem. § 21 SächsNatSchG siehe Kap. 7.1.2.1 f).

Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen wird auf das Kapitel 12.1.6 verwiesen. Abweichend von den dort begründeten grünordnerischen Festsetzungen gilt für das Gewerbegebiet GE 2, dass hier entsprechend der mit 0,4 geringer festgesetzten Grundflächenzahl mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind (Festsetzung 6.2.1).

Der Grund für die gegenüber dem Gewerbegebiet GE 1 doppelt so hohe Begrünung im Gewerbegebiet GE 2 liegt in der deutlich geringer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Dadurch bleiben entsprechend mehr Flächen nicht überbaut. Dies erlaubt eine stärkere Begrünung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen. Die Begrünung der nicht-überbaubaren Flächen soll eine innere Durchgrünung der Gewerbegebiete sichern. Es werden wahrnehmbare punktuelle Rasen- und Gehölzflächen geschaffen. Zusammen mit der Begrünung der Ränder des Gebiets verbessern sie die Funktionen von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Ortsbild.

Außerdem sind im Gewerbegebiet GE 2 nur zwei Fledermausflachkästen anzubringen, da hier zur Realisierung der Planung nur ein höhenreicher Einzelbaum gefällt werden muss.

12.2.7 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der genannten Orientierungswerte können (z. B. bei Büronutzung) entlang der Baulinien Zwickauer Straße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zur Begründung wird auf das Kapitel 12.1.7 verwiesen.

12.2.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum

Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) aufgenommen. Sie beziehen sich auf Dachformen, Fassaden, Werbeanlagen auf die Eingrünung von Müllstandplätzen sowie auf Einfriedungen.

Zur Begründung wird auf das Kapitel 12.1.8 verwiesen.

13. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Zur Erschließung des Plangebiets sind die umgebenden Straßen Richard-Lehmann-Straße, Zwickauer Straße und die Straße im Messegrund ausreichend (siehe Kap. 9.2).

Zur Sicherung der Aufstellflächen an der Kreuzung Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße wird der Kreuzungsbereich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Entlang der Zwickauer Straße wird ebenfalls ein ca. 50 m breiter Bereich vor dem bestehenden Radweg als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Bei der Bemessung des Abstands zur Richard-Lehmann-Straße wurde berücksichtigt, dass ein Abstand von 20 m zur bestehenden Fußgängerquerung gewahrt bleibt. Um die bereits realisierte Straßenraumgestaltung mit Radweg und Baumreihe weitestmöglich erhalten zu können, wird im weiteren Verlauf der Zwickauer Straße ein 44 m breiter Bereich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Als mögliche Anbindepunkte an das umgehende Straßennetz werden in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde als Bereiche für Ein- und Ausfahrten bzw. nur für Ausfahrten festgesetzt. Diese reduzieren sich auf folgende Punkte:

Richard-Lehmann-Straße West:

- An der nordwestlichen Ecke des Plangebiets sind Ein- und Ausfahrten in alle Richtungen möglich.

Richard-Lehmann-Straße Ost:

- Im Abstand von ca. 80 m zur Ein- und Ausfahrt West ist hier nur eine Ausfahrtmöglichkeit in Richtung Kreuzung vorgesehen. Eine Einfahrt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Die Ausfahrt wurde gegenüber ursprünglichen Planungen um ca. 30 m von der Kreuzung in Richtung Westen verschoben, sodass die Bushaltestelle an der Richard-Lehmann-Straße nun einen Abstand von ca. 50 m zur Ausfahrt hat.

Zwickauer Straße Nord

- Im Abstand von ca. 50 m zur Richard-Lehmann-Straße ist eine Ein- und Ausfahrt auf einer Länge von max. 8 m nach dem Prinzip „rechts rein-rechts raus“ für PKW und Lieferwagen bis 7,5 t zulässig.

Zwickauer Straße Süd

- Im weiteren Verlauf der Zwickauer Straße ist mit einem Abstand von 44 m eine weitere, max. 8 m breite Ein- und Ausfahrt für PKW und Lieferwagen bis 7,5 t möglich. Der vorhandene Radweg und der Baumbestand in der Zwickauer Straße müssen bei einer konkreten Planung (Bauantrag) berücksichtigt werden. Die Ein- und Ausfahrt ist zwischen den bestehenden Bäumen anzuordnen, um die Bäume möglichst erhalten zu können. Die notwendigen Sichtdreiecke sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Straße in den Messegrund

- Die vorhandene Straße im Messegrund soll als Haupteinschließung für mehrere Grundstücke entlang der Zwickauer Straße genutzt werden. Daher ist festgesetzt, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die Erschließung der Baugrundstücke unterbrochen werden darf. Anschließend an die Böschung zum Funkmast hin ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als mögliche Trasse einer privaten Erschließungsstraße zeichnerisch festgesetzt.

Alle Ein- und Ausfahrten sind so herzustellen, dass sie verkehrssicher sind. Dafür ist im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen bzw. des Zufahrtsantrages eine Fachplanung mit den entsprechenden Nachweisen und Detailplanungen einzureichen und mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die Radverkehrsführung und den Entfall von Bäumen. Inwieweit zur Herstellung des Ein- und Ausfahrten ein städtebaulicher Vertrag erforderlich wird, lässt sich anhand des derzeitigen Kenntnisstandes nicht abschätzen. Eine Klärung ist im Rahmen des jeweiligen Antragsverfahrens (Bauantrag bzw. Zufahrtsantrag) möglich.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

14. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbegebiet GE1	11.690	61,5%
davon Fläche für Pflanzmaßnahmen 245 m ²		
davon Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 490 m ²		
Gewerbegebiet GE2	7.310	38,5%
davon Fläche für Pflanzmaßnahmen 490 m ²		
davon Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 260 m ²		
Geltungsbereich des Bebauungsplans	19.000	100,0%

Anmerkung: Zahlen sind gerundet.

15. Bodenordnung

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

16. Kostenbilanz

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

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und für die dazu erforderlichen Fachgutachten. Die Kosten für verkehrliche Maßnahmen, wie z. B. erforderliche Änderungen der Radverkehrsführung im Zusammenhang mit dem Neubau der Zufahrten, Ersatz von entfallenden Bäumen, Verlegung der Bedarfs-Bushaltestelle in der Zwickauer Straße oder ggf. die Anpassung der Lichtsignalanlage Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße werden von den künftigen Eigentümern getragen.

Leipzig, den 03.12.2015

gez .

Jochem Lunebach

Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: I. Quellen
II. Hinweise
III. Pflanzempfehlungen

Anhang I: Quellen

- Battis, Krautzberger, Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2013
- Baugesetzbuch, Textausgabe Bundesanzeiger, 12. Auflage Stand 2013
- Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, in der Fassung vom 16.10.1992
- Baunutzungsverordnung - BauNVO – Stand 23. 1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 11. Juni 2013
- Coersmeier, U.; Rahmenplan Alte Messe, Köln/Leipzig 1992
- Daab, K., Klimaschutznovelle 2011, Erste Erfahrungen der Kommunen, Planerin Heft 6/2013, S. 50 ff.
- Daab, K.; Tolkmitt, S., Skripte zur Fortbildungsveranstaltung der Architektenkammer, Novelle des BauGB und der BauNVO 2013 – Fortentwicklung des Städtebaurechts, Leipzig 2013
- DNR Daab Nordheim Reutler, Aktualisierung Rahmenplan Alte Messe, Planstand 2008, Leipzig
- DNR Daab Nordheim Reutler, Aktualisierung Rahmenplan Alte Messe, Planstand 2013, Leipzig
- DNR Daab Nordheim Reutler, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 361.2, Leipzig 2013
- DNR Daab Nordheim Reutler, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 361.2, Leipzig 2014
- Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2014
- Fickert, Fieseler, Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Stuttgart 2004
- Gassner, Winkelbrandt, UVP Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis, München, vierte Auflage 2005
- Hauffe, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 361, Leipzig 2011
- ICL Ingenieur Consult, Bebauungsplan Nr. 361 Messegrund West, Machbarkeitsstudie, Ableitung Oberflächenwasser, Leipzig 2012
- Kaule, Giselher, Arten- und Biotopschutz, zweite Auflage 1992
- Maidowski, U., Rechtssichere Einzelhandelssteuerung – Anforderungen auf Sicht der Rechtsprechung, Institut für Städtebau Berlin 2009
- M & P Ingenieurgesellschaft, Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU), 2012
- Plangrundlage, amtlicher digitaler Katasterplan der Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Amt für Bodenordnung und Geoinformation im Maßstab 1:1000 (Stand 25.03.2011).
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 25.7.2008, Leipzig 2008
- Sukopp, H., Wittig, R: Stadtökologie, 2. Auflage 1998
- Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013
- Schnabel, R., Bebauungsplan Nr. 361.2, Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, Leipzig 2013
- Schnabel, R., Bebauungsplan Nr. 361.2, Ergänzung der artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung, Leipzig 2015
- Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung 11/93, Rahmenplanung Alte Messe, Leipzig 1993
- Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 30, Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Leipzig 2000

- Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 40, Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum“, Leipzig 2004
- Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 56 – Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum. Erste Fortschreibung“, Leipzig 2015
- Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 28, Stadtentwicklungsplan Zentren“, Leipzig 2000
- Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46, Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen, Fortschreibung“, Leipzig 2005
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Stadtklimauntersuchung Leipzig und Umland, Leipzig 1997
- Stadt Leipzig, Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in der Fassung 16.10.1992
- Stadt Leipzig, Brutvogelatlas der Stadt Leipzig und des Landkreises Leipzig in der Fassung vom Dezember 1995
- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995
- Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995, Änderung und Ergänzung durch Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-1806/13 vom 16. Oktober 2013
- Stadt Leipzig, Grünflächenamt, Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig in der Fassung vom 11.08.1997
- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen (Handbuch B-Plan) Teil I, Bebauungsplan, Ausarbeitung von Bebauungsplänen, Fassung 08/2005 (zuletzt geändert/ergänzt am 27.05.2008)
- Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996
- Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996, Änderung und Ergänzung durch Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-1806/13 vom 16. Oktober 2013

Anhang II: Hinweise

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU [Richtlinie 2013/59EURATOM des Rates, vom 05.12.2013] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Landesamt, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden empfiehlt das Landesamt, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Anhang III: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung (großkronig)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume 2. Ordnung (kleinkronig)	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball