

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahren.....	7
B.	Grundlagen der Planung	8
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	8
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse.....	8
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.4	Technische Infrastruktur.....	9
5.5	Nutzung angrenzender Bereiche.....	11
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	11
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	11
6.1.2	Regionalplan.....	12
6.1.3	Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig.....	13
6.1.4	Landschaftsplan.....	14
6.1.5	Angrenzende Bebauungsplanungen	14
6.2	Sonstige Planungen	14
6.2.1	Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren"	14
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen".....	15
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"	16
7.	Umweltbericht.....	16
7.1	Einleitung	16
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	17
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	17
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung.....	22
7.2.1	Tiere	22
7.2.2	Pflanzen.....	25
7.2.3	Boden	28
7.2.4	Wasser.....	31
7.2.5	Klima / Luft.....	34

7.2.6	Landschaft	36
7.2.7	Biologische Vielfalt	38
7.2.8	Menschen	41
7.2.9	Kultur und sonstige Sachgüter	44
7.2.10	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen	45
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
7.5	Zusammenfassung	49
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	51
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	51
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	51
8.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfs	53
8.4.	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	53
8.5.	Frühzeitige Beteiligung der TöB zum Vorentwurf	53
8.6	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	55
8.7	Beteiligung der TöB zum Planentwurf	55
9.	Städtebauliches Konzept	57
9.1	Gliederung des Gebietes	57
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	57
9.3	Erschließungskonzept	58
9.4	Grünkonzept	60
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	61
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	61
11.	Gliederung des Plangbietes	62
12.	Baugebiete	63
12.1.	Art der baulichen Nutzung	63
12.1.1	Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) / Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) ...	63
12.2	Maß der baulichen Nutzung	67
12.2.1.	Grundflächenzahl	67
12.2.2.	Baumassenzahl	68
12.3	Überbaubare Grundstücksfläche	68
12.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	68
12.4	Höhen baulicher Anlagen	69
12.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	69
12.6	Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm	70
12.6.1	Emissionskontingente	70

12.6.2	Schutz vor Verkehrslärm	71
12.6.3	Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Schallschirm (Wall)	72
12.7.	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	73
12.8.	Örtliche Bauvorschriften	73
13.	Verkehrsflächen	73
13.1.	Straßenverkehrsfläche	73
13.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	74
13.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	74
13.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	75
14.	Grünflächen	75
15.	Grünordnerische Festsetzungen	75
15.1	Vermeidung von Vollversiegelung	75
15.2	Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken	76
15.3	Fassaden- und Mauerwerksbegrünung / Dachbegrünungen	76
15.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern [§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]	80
15.6	Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB]	83
16.	Flächen für die Versorgungsflächen	84
16.1	Flächen für Abwasserbeseitigung	84
16.2	Fläche für die Elektroversorgung (Schalthalle)	84
D.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	85
17.	Flächenbilanz	85
18.	Mögliche Kosten	86
18.1	Kosten für öffentliche Grünflächen (Schätzung)	86
18.2	Kosten für Verkehrsflächen	86
18.3	Folgekosten für Verkehrsanlagen	87
18.4	Folgekosten für Grünanlagen	87
18.5	Gesamtkosten	87
18.6	Weitere Hinweise:	88
19.	Auswirkungen des Bebauungsplans	88

Anhang I: Hinweise	89
1. Abfall.....	89
2. Archäologische Kulturdenkmale	89
3. Brunnen und Grundwassermessstellen.....	89
4. Bodenverunreinigungen/Altlasten.....	89
Anhang II: Pflanzempfehlungen.....	90
Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB].....	91

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich **im Stadtbezirk Ost im Ortsteil Heiterblick und ist ca. 27,1 ha groß.**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Torgauer Straße (B 87), ist ca. 6 km vom Leipziger Zentrum und ca. 1 km von der Autobahnauffahrt zur BAB 14 Leipzig-Nordost entfernt. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die 4-spurig ausgebaute Torgauer Straße.

Das Plangebiet ist über die Hohentichelnstraße an den Mittleren Ring angeschlossen. In ca. 13,5 km Entfernung befindet sich das Güterverkehrszentrum, erreichbar über die Autobahn. Der Flughafen ist ca. 18,5 km entfernt.

Der **Räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Paunsdorf: 800/1 –teilweise-, 801/5 – teilweise- und 325 -teilweise-

Gemarkung Heiterblick: 9/2, 6/1, 3/5, 3/6, 3/7, 38/2 – teilweise-, 39/2, 40/1, 41, 42, 43, 57 – teilweise-. 58.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden/Nordwesten	- von der Torgauer Straße,
im Osten	- von den westlichen Grenzen der Flurstücke 39/3, 39/4 und 45/2 der Gemarkung Heiterblick
im Südosten	- vom Gewerbegebiet „Torgauer Straße“ und ehemaligen Manöverfläche
im Süden	- von der Kleingartenanlage „Paunsdorf“,
im Westen/Südwesten	- von der Regenreinigungsanlage (RRA) der KWL und entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 801/8 (Gemarkung Paunsdorf)

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt Leipzig räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbe- und Industriestandorte zu schaffen.

Die vorliegende Planung ist ein Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs für die Neuansiedlung von Industriebetrieben mit großem Flächenbedarf. Von der geplanten Ansiedlung sind Impulse für den Arbeitsmarkt und für die Tätigkeit insbesondere mittelständischer Unternehmen zu erwarten.¹

Das **Planungserfordernis** ist gegeben, da ohne B-Plan- Verfahren ausschließlich ein Bauen nach § 34 BauGB zulässig und damit eine intensive Industrie- und Gewerbegebietsnutzung nicht realisierbar wäre.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB **erforderlich** zur:

- **Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung des „Gewerbegebietes Heiterblick“:** Neuzuweisung von baulicher bzw. sonstiger Nutzung, standortgerechte Industrieentwicklung unter Nutzung von Konversionsflächen,
- **Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung** am Standort mit seiner günstigen Verkehrsanbindung und infrastrukturellen Lage, Anbindung an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie effektive Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Torgauer Straße),

¹ siehe auch STEP „Bedarfsgerechte Erschließung neuer Gewerbeflächen“, Stand 02/2000

- **Sicherung einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung** zur Definition regional-wirtschaftlicher Zielsetzungen für den Standort,
- **Ansiedlung von Gewerbe zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** im Dienstleistungsbereich, im logistischen und produzierenden Sektor mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt und die Region,
- **Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft** entsprechend der Bedeutung der geplanten Entwicklung des Industriestandortes.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele und Zwecke erreicht werden:

a) Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens

Maßgebliches Ziel der Stadt ist die Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung, um damit die Voraussetzung für deren Realisierung zu schaffen.

b) Angepasste Gliederung und bauliche Gestaltung

Ziel ist auch, eine sowohl an die im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung als auch an die angrenzenden Gebiete angepasste Gliederung des Plangebietes und bauliche Gestaltung der Gebäude sicherzustellen. Damit soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden, dass sich die jetzt im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung harmonisch in das Umfeld einfügt.

c) Geordnete verkehrliche Erschließung

Es soll eine an die im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung angepasste verkehrliche Erschließung sichergestellt werden. Damit soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet werden, bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen.

d) Durchgrünung des Plangebietes

Das Plangebiet soll der baulichen Nutzung angemessen durchgrünt werden, um damit sowohl den grünordnerischen Belangen innerhalb des Plangebietes, als auch der grünordnerischen Einbindung des Plangebietes in das Umfeld Rechnung zu tragen.

Ziel der Planaufstellung dieses Bebauungsplanes ist **die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes** zur Ansiedlung von flächenintensivem Gewerbe im Osten der Stadt Leipzig. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Es wird angestrebt, möglichst große, vor allem für industrielle Nutzungen geeignete Flächen anzubieten, um großflächigen Ansiedlungswünschen entsprechen zu können. Durch das verhältnismäßig störungsempfindliche Umfeld ist die Fläche prädestiniert für emissionsarmes, produzierendes Gewerbe.²

Trotzdem sind benachbarte schutzwürdige Bereiche vor negativen Umwelteinflüssen, z.B. über Kontingentierung der Lärmemissionen für Gewerbe- und Industriegebiete, zu bewahren.

Der Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ verfolgt zum einen das Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Flächenkonversion von einer militärischen zu einer wirtschaftlichen Nutzung, sowie zum anderen die Fortsetzung und Verdichtung der gewerblichen Entwicklung entlang der Torgauer Straße.

Mit den umliegenden Gewerbeflächen sollen sich die Flächen des Plangebietes in ihre Umgebung mit einer Vielzahl weiterer gewerblicher Nutzungen wie dem Gewerbepark Leipzig Nordost, dem Gewerbegebiet Bautzner Straße (Ost) und dem Technologiepark Torgauer Straße optimal einbinden.

Das künftige Industrie- und Gewerbegebiet soll in Teilbereiche gegliedert werden, wobei sich die industriell nutzbaren Flächen überwiegend entlang der Torgauer Straße, die gewerblich nutzbaren Teilbereiche im Süden und Westen des Geltungsbereiches befinden sollen. Die Gliederung

² Quelle: STEP Gewerbliche Bauflächen, Gebietspass C Kaserne Heiterblick, Stand: 10.1999

derung der Art der Nutzung ist mit der Verträglichkeit der immissionsempfindlichen Nachbarschaften abzustimmen.

Das ehemalige Gelände der Kaserne „Heiterblick“ stellte eine Barriere im Stadtgebiet dar, da der gesamte ehemals militärisch genutzte Bereich nicht mit dem Stadtgebiet verflochten war. Es führten keine Wege in und durch das Gebiet. Die historische Dörferverbindung von Paunsdorf nach Portitz über das ehemalige Vorwerk „Zum Heiteren Blick“ ist dadurch verloren gegangen. Aufgrund dieser Tatsache ist die Vernetzung des Standortes mit dem umliegenden Stadtraum und dem Abbau der Barrierewirkung ein weiteres Ziel des B-Planes. (Vorschläge u.a.: Einbindung in gebietsübergreifende Trassen für Fahrradfahrer, Hinweistafeln auf historische Dörferverbindung, Hinweise auf Denkmale und deren Zusammenhänge u.a. Apelstein).

Seit der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1991 fanden zahlreiche Abbruch-, Entsiegelungs- und Neubaumaßnahmen im ehemaligen Kasernengelände statt. Der Zustand der Flächen hat sich gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses demzufolge grundlegend geändert. Die Kasernenbebauung wurde vollständig abgerissen.

Auf Grundlage des B-Planentwurfes wurden während des laufenden Verfahrens nach § 33 (1) BauGB die Baugenehmigungen für ein Logistikzentrum und für das Zentrum für Bucherhaltung erteilt. Zur Abschirmung der auftretenden Immissionen durch das Logistikzentrum auf die angrenzenden Flächen wurden Immissionsschutzmaßnahmen notwendig, sie wurden in Form eines Schallschutzwalles realisiert.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Nr.363/91 für das gesamte Gelände der ehemaligen Kaserne Heiterblick. Der Beschluss zur Aufstellung des B-Planes wurde am 23.12.1991 im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/91 bekannt gemacht.	19.11.1991
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Die Einladung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Leipzig Nr. 09/ 2003 vom 26.04.2003	06.05.-20.05.2003
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (vom 27.08.1997) Die o.g. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2004.	10.06.2004
Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf und der FNP- Änderung inkl. Ergänzung Nr. 53 erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 21.06.05 wurden die TÖB über die o.g. Auslegung informiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB beteiligt.	05.07.-04.08.2005
wiederholte Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der ab dem 01.01.2007 geltenden Fassung. Durch die Novellierung des BauGB ist eine nochmalige frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TöB zum Vorentwurf notwendig, da mit der Novellierung die TöB aufgefordert sind, sich auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die o.g. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.02.2008.	11.02.2008

Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1455/08) der Ratsversammlung der Stadt Leipzig	17.12.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Schreiben vom	06.01.2009
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	13.01.-12.02.2009

Die inhaltlichen Ergebnisse zu den einzelnen Verfahrensabschnitten sind im Kapitel 8 „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet stellt eine nahezu ebene Fläche (ca. 128 m ü. HN) dar.

Hinsichtlich der Gewährleistung der Mindesttragfähigkeit des Straßenplanums ergeben sich erhöhte Aufwendungen für Erschließungsstraßen in Industrie- und Gewerbegebieten. Die Bearbeitung obliegt späteren Planungsphasen.

Im Plangebiet vorhandene Altlastverdachtsflächen wurden im Rahmen des Rückbaus der Militärobjecte weitestgehend saniert. Die entsprechenden Nachweise hierfür liegen dem Amt für Umweltschutz vor. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Munition aufgefunden werden kann. (Weitere Ausführungen im Umweltbericht Punkt 7.2.3)

Im Plangebiet ist aufgrund der starken anthropogenen Überprägung allgemein von schwierigen Baugrundverhältnissen auszugehen, daher wird für geplante Baumaßnahmen die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung notwendig.³

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die überwiegende Fläche des Plangebietes lag seit dem Abzug der letzten Nutzer (GUS - Gemeinschaft Unabhängiger Staaten) brach, da sich im zentralen Geltungsbereich des B-Planes die Verwaltungs- und Wohngebäude der Kaserne „Heiterblick befanden. Im Frühjahr 2002 wurde eine Bestandskartierung durch das Städtische Vermessungsamt Leipzig durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt bildeten ein- bis dreigeschossige Häuser die Gebäudestruktur. Im Bestand befanden sich verschiedene Unterakunftsgebäude, Wohnhäuser, Stabsgebäude, ein Offizierskasino sowie Versorgungs- und Garagengebäude für den Fuhrpark. Das Gebäudealter wurde in der Mehrzahl auf das Jahr 1936 datiert. Der Zustand war als stark sanierungsbedürftig bzw. ruinös anzusehen. In Vorbereitung der Umnutzung bzw. Neubebauung wurde im Jahr 2002 der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz und der versiegelten Flächen mit Fördermitteln des Landes Sachsen (LSP-Förderung) und Eigenmitteln der Stadt Leipzig zurückgebaut.

Die LESG erhielt vom Liegenschaftsamt den Auftrag zum Rückbau der ehemaligen Kaserne, einschließlich der Gebäude und versiegelten Flächen auf dem dazu gehörigen Manövergelände. Bis Ende 2002 wurden im Wesentlichen alle Anlagen bis auf 2 kleinere Gebäude im Nordosten und die überirdischen Heizkanäle abgerissen sowie die befestigten Flächen größtenteils entsiegelt. Der derzeit abgeschlossene Abriss bzw. Rückbau der Gebäude und Anlagen erfolgte einschließlich Tiefenenttrümmerung. Es verblieben keine Fundamente im Erdreich. Der Rückbau der mannshohen Heizkanäle erfolgte erst mit der Realisierung der Baumaßnahme 2006 zur Ansiedlung des Logistikzentrums.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Logistikunternehmen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei fünfgeschossige Plattenbauten mit Nebenanlagen, die der Unterkunft für Asylbewerber dienen, wobei nach Information des Liegenschaftsamtes derzeit nur der westliche Block genutzt wird.

³ SN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 03.02.2009

Südöstlich der Unterkunft liegt ein ehemals von der Armee genutzter Sportplatz.

Im nordöstlichen Geltungsbereich befinden sich eine Tankstelle und die gewerbliche Fläche eines Wohnwagenhändlers. Die Gebäude des ehemaligen Gehöftes (3-Seit-Hof) wurden im Winter 2002 / 2003 abgerissen. (Auf der Katasterkartengrundlage vom 15.03.2006 ist der ehemalige 3-Seit Hof noch dargestellt.)

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Zwei Grünflächen queren das Plangebiet von Nordwest nach Südost. Zum einen die nördliche unbebaute Wiesenfläche mit partiellem Baumbewuchs und Teich süd- und südwestlich der Tankstelle und zum anderen eine Wiesenfläche mit Baumbewuchs zwischen dem Logistikunternehmen und den beiden vorhandenen Wohnblöcken. Südöstlich der beiden Böcke befindet sich der ehemalige Sportplatz.

An den Lärmschutzwall schließt sich südöstlich eine unbebaute brachliegende Fläche an.

Im Frühjahr 2002 war das ehemalige Kasernengelände geprägt durch den alten Baumbestand aus den Zeiten des Kasernenbaus und durch spontanen Gehölzaufwuchs seit Anfang der 90er Jahre. Der Baumbestand ist hinsichtlich Zustand und Erhaltungswert differenziert zu betrachten (Näheres siehe GOP). Viele Bäume standen unmittelbar an versiegelten Flächen und mussten bereits während der Abbruchphase entfernt werden bzw. ihre Standsicherheit ist aufgrund der Flächenentsiegelung gefährdet, und sie können möglicherweise auch bei einer Neuversiegelung nicht erhalten werden.

Auf dem Flurstück 325 befindet sich parallel der Straße „An den Theklafeldern“ der Gedenkstein „Apel Stein Nr. 40“. Der Stein wurde durch den Leipziger Schriftsteller Dr. Theodor Apel zum Gedenken an Capitain Bogue der englischen Raketenbatterie 1863 errichtet.

5.4 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

In der Torgauer Straße liegen alle notwendigen Versorgungsmedien an. Der Anschluss ist grundsätzlich möglich.

Trinkwasserversorgung, Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die Torgauer Straße gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich auf der nordwestlichen Seite der Torgauer Straße (stadtauswärts links, hinter den Gleisen der LVB.)

Über die Torgauer Straße ist auch die Löschwasserversorgung gesichert.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist über die Torgauer Straße und die Planstraße A (Amazonstraße)⁴ gesichert.

Im Eigentum und der Verwaltung der Stadtwerke Leipzig befinden sich nachfolgend genannte Energieversorgungsanlagen:

Nordöstlich der Penckstraße und auf dem Flurstück 9/2 befinden sich jeweils eine Trafo- Abnehmerstation für die Versorgung der Anlieger.

Auf Flurstück 6/1 der Gemarkung Heiterblick (an der Torgauer Straße) befindet sich eine Elektro- Schaltstelle.

Gasversorgung

Eine Gasleitung ist in der Torgauer Straße und in der Amazonstraße vorhanden. Die Versorgungsleitungen befinden sich auf der nordwestlichen Seite der Torgauer Straße (stadtauswärts links, hinter den Gleisen der LVB) bzw. mittig in der Amazonstraße.

Nordöstlich der Penckstraße, außerhalb jedoch unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches, befindet sich eine Gasdruckregelanlage⁵ der Stadtwerke Leipzig.

⁴ Stellungnahme Stadtwerke Leipzig vom 18.02.2009

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Eine Schmutzwasserleitung ist in der Torgauer Straße vorhanden.
Aussagen zum Erschließungskonzept sind in Punkt 9.3 getroffen.

Brunnen und Grundwassermessstellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 3 Brunnen. Die Lage des Brunnen 1 auf dem Flurstück 9/2 und die Lage der Brunnen 2 und 3 auf dem Flurstück 3/5 wird nachrichtlich übernommen. Ebenso werden zwei Grundwassermessstellen nachrichtlich im Plan dargestellt. Grundwassermessstelle 1 befindet sich innerhalb des Flurstücks 3/6 und Grundwassermessstelle 2 auf Flurstück 3/5.

Bezüglich des Bestandes der technischen Infrastruktur muss aufgrund der Rückbauarbeiten (mit Tiefenenttrümmerung) davon ausgegangen werden, dass keine Leitungen mehr in den Bereichen der ehemaligen Kaserne vorhanden sind (entspricht den Flächen GE 1, GE 2 und GE 3).

Verkehrstechnische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen: auf der Torgauer Straße verkehren die Straßenbahnen der Linie 3 und 13 und die Buslinie 197, diese jedoch zwischen Leipzig, Hauptbahnhof und Taucha ohne Zwischenhalt. Zusätzlich bietet die Buslinie 79 an der ca. 200 Meter entfernten Haltestelle Hohentichelnstraße eine Erschließung in Nord-Süd-Richtung.

Nördlich der Torgauer Straße befindet sich die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SNPV) mit dem Haltepunkt Leipzig- Heiterblick.

Parallel dazu verlaufen die Anlagen der Deutschen Bahn: nach Nordosten Richtung Taucha-Eilenburg, nach Süden Richtung Markkleeberg- Böhlen- Altenburg, sowie nach Nordwesten Richtung Delitzsch und nach Südwesten zum Hauptbahnhof Leipzig.

Die Bundesstraße B 87, die Torgauer Straße, tangiert das Plangebiet in westlicher Richtung. Sie übernimmt die Funktion einer Hauptaussfallstraße aus Leipzig in Richtung Nordosten. Sie bindet direkt an den Bundesautobahnknoten Leipzig- Taucha an. Die Autobahn A14 befindet sich in ca. 1,5 km entfernt zum Plangebiet.

Die aus Nordwesten kommende Teslastraße führt direkt über die Torgauer Straße auf das Plangebiet zu. Nach Realisierung des Technischen Zentrums Heiterblick (B-Plan Nr. 192) wird die Teslastraße für den Individualverkehr nicht weiter zu Verfügung stehen, da die Teslastraße als Zufahrt zum Technischen Zentrum dient.⁶

Die Penckstraße bildet gleichzeitig die südwestliche Begrenzung des Plangebietes. Die Straße „An den Theklafeldern“ bildet die südöstliche Begrenzung des Plangebietes und erschließt die anliegende Kleingartenanlage. Die Verlängerung dieser Straße, die gleichzeitig die östliche Grenze des Plangebietes darstellt, besitzt historische Bedeutung- als ehemalige Ortsverbindungsstraße zwischen Portitz und Heiterblick.

Von der Straße „An den Theklafeldern“ geht in Richtung Osten die Verlängerung der „Waldkerbelstraße“ ab, die als Rad- und Fußweg das Plangebiet mit dem Wohngebiet „Paunsdorf“ verbindet.

Im Zuge der Hohentichelnstraße ist perspektivisch die Führung des Mittleren Rings Nordost vorgesehen. Die Anbindung der Hohentichelnstraße im Norden erfolgt an den bereits ausgebauten Verkehrsknoten Torgauer Straße/ Hohentichelnstraße/ Leupoldstraße und im Süden an den bereits ausgebauten Kreuzungsbereich Permoser Straße/ Hohentichelnstraße/ Theodor- Heuss-Straße.

Entsprechend Straßen- und Brückenbauprogramm 2006-2012 wird ein Ausbau des Mittleren Rings Nordost nicht vor 2012 in Angriff genommen werden können.

⁵ Stellungnahme Stadtwerke Leipzig vom 13.07.2004

⁶ SN LVB vom 10.03.2008

5.5 Nutzung angrenzender Bereiche

Die im Norden und Osten an den Geltungsbereich B-Plan Nr. 40.3 angrenzenden gewerblichen Bauflächen (aus B-Plan Nr. 4 Gewerbegebiet Torgauer Straße) sind erschlossen und befinden sich in der Belegungsphase. Auf den gewerblichen Bauflächen jenseits der Torgauer Straße haben sich Dienstleistungs- sowie Handelsnutzungen angesiedelt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die **Kleingartenanlage „Leipzig-Paunsdorf“**, die mit dem umliegenden Siedlungsbereich nicht verflochten ist. Westlich des Plangebiets befindet sich eine brachliegende Fläche, die als **Gewerbegebiet** im B-Plan Nr. 40.2 entwickelt werden soll.

Neben weiteren **gewerblichen Nutzungen im Umfeld** (Gewerbepark Leipzig Nordost, dem Gewerbegebiet „Bautzner Straße (Ost)“ und dem Technologiepark Torgauer Straße) wird die Umgebung geprägt durch ein **großflächiges Biotop im Osten (ehemalige Manöverfläche)**, den in Realisierung befindlichen **„Grünen Bogen“** in Paunsdorf. Die Grünfläche östlich des Plangebietes wird bereits von Heckrindern und Przewalskipferden beweidet. Der „Grüne Bogen“ ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Grüner Ring“.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes liegen die **Wohngebiete Schönefeld und Paunsdorf**.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen ⁷

Der Landesentwicklungsplan stellt auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur auf.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst werden, als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind in die bauleitplanerische Entscheidung als Abwägungsmaterial einzustellen.

Im **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP) wird die Stadt Leipzig als **Zentraler Ort/ Oberzentrum** ausgewiesen. Gemeinsam mit Halle/Sachsen-Anhalt, den Städten Dresden, Chemnitz und Zwickau sollen sie sich zu einer **europäischen Metropolregion „Sachsen-Dreieck“**, d.h. unter anderem zu einer bedeutenden Wirtschafts- und Technologieregion entwickeln. Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft soll durch Kooperation und Vernetzung regionaler Leistungsträger erhöht werden. Aufgrund dessen soll sich Leipzig zu einem **wettbewerbsfähigen und attraktiven Wirtschaftsstandort** innerhalb Europas für die bestehenden Unternehmen und für Neuansiedlungen entwickeln.

Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Brachliegende und brachgefallene Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, soweit die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist (Ziel 5.1.3 und 5.1.5).

Als ein Grundsatz der Gewerblichen Wirtschaft (Grundsatz 6.1.1) sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

⁷ Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), verbindlich seit 01.01.2004

Bereits vorhandene bzw. baurechtlich genehmigte Industrie- und Gewerbegebiete sollen verdichtet werden.

Der Planungsabsicht stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Nachfolgend sind die für den B-Plan relevanten Ziele und Grundsätze im vollen Wortlaut aufgeführt:

Ziel 2.3.1. Die zentralen Orte sollen u.a. wettbewerbsfähige Wirtschaftsstandorte bilden.

Ziel 2.3.2. Die ausgewiesenen Oberzentren sollen vorrangig die Entwicklungsfunktionen für den jeweiligen räumlichen Wirkungsbereich ausbauen.

Grundsatz 2.3.2. Die Regionalplanung soll auf die Bildung von Funktionsräumen für Oberzentren eine nachhaltige und abgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung unter Berücksichtigung der Freiraumgestaltung hinwirken.

Grundsatz 2.5.1 Der Verdichtungsraum ist als leistungsfähiger Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiter zu entwickeln.

Ziel 2.5.2 Im Verdichtungsraum ist unter Beachtung der Aspekte des Umweltschutzes und der spezifischen Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung ein leistungsfähiger Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) vorzugsweise entlang der Achsen zu entwickeln und zu sichern. Der nicht motorisierte Verkehr ist durch den Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes zu stärken und mit dem SPNV/ ÖPNV zu verknüpfen.

Ziel 5.1.3. Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben.

Ziel 5.1.5. Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, sollen beplant und wieder baulicher Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist.

Grundsatz 6.1.1. Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Grundsatz 6.1.4. Durch die Träger der Regionalplanung soll die Flächensicherung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung unterstützt werden.

6.1.2 Regionalplan

Im **Regionalplan Westsachsen** (verbindlich seit 25.07.2008⁸) sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Die Ziele des Regionalplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Voranzustellen sind dem Bebauungsplan der Grundsatz 2.2.2 und das Ziel 5.1.7:

Grundsatz 2.2.1 Das Oberzentrum Leipzig mit seinem Verflechtungsraum ist zu einem dynamischen Bestandteil der europäischen Metropolregion Sachsendreieck mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität und Leistungskraft, internationaler Anziehungskraft und spezifischen Brückenfunktionen zwischen den westeuropäischen Staaten und den Staaten Mittel- und

⁸ nach SN Landesdirektion Leipzig, vom 09.02.2009

Osteuropas in Anknüpfung an die traditionelle „Osteuropa-Kompetenz“ der Region zu entwickeln.

Ziel 5.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.⁹

Der Bebauungsplan berücksichtigt weiterhin die folgenden im Regionalplan genannten relevanten Ziele zur regionalen Entwicklung:

Ziel 2.6.1 Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen im Zuge der Überregionalen Verbindungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf:

u.a.

- Leipzig- Taucha - Eilenburg- Torgau- (Herzberg- Cottbus)

Ziel 2.6.3 An den Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen die weitere Siedlungsentwicklung konzentriert und Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege und Versorgungsleitungen gebündelt werden.

Nachfolgende Ziele zur Festsetzung gewerblicher und industrieller Entwicklungsstandorte werden durch die Neu-Nutzung der ehemaligen Militärflächen im östlichen Stadtrandbereich umgesetzt.

Ziel 6.1.3 Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.

Ziel 6.1.5 Bei der Ansiedlung von Industrie ist darauf hinzuwirken, dass diese vorrangig

- auf geeigneten Industriebrachen im Oberzentrum sowie in weiteren Zentralen Orten,
- auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig erfolgt.

6.1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig

Im seit 1995 wirksamen **Flächennutzungsplan**¹⁰ ist der Großteil des Plangebietes als Fläche mit ungeklärter Nutzung dargestellt. Die Straßenführung des Mittleren Ringes im Querungsbereich der Torgauer Straße ist im Straßenhauptnetz mit unbestimmter Trassenlage dargestellt. Die Entscheidung hinsichtlich der Verkehrsführung wurde mit dem Ausbau der Torgauer Straße und der Hohentichelnstraße abgeschlossen.

Eine Grünzäsur (Allgemeine Grün- und Freifläche) durchzieht das Gebiet von Nordwesten nach Südosten, um dann in die im Osten angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fortzuführen. Sie teilt die Fläche mit ungeklärter Nutzung in zwei Bereiche. Der nordöstlichste Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit dem B-Plan 40.3 sollen die Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes im Bereich der Mannschaftsgebäude geschaffen werden. Gleichzeitig werden die Planung und Realisierung des Landschaftsparks "Grüner Bogen Paunsdorf" vorangetrieben. Mit beiden Planungen konnte die Nutzung für das ehemalige Kasernengelände, den früheren Manöverbereich und weiterer Flächen westlich der Großwohnsiedlung Paunsdorf konkretisiert und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird parallel zum B-Plan 40.3 geändert werden. Hierzu wird inhaltlich auf das bisherige Verfahren zur Änderung und Ergänzung des FNP Nr. 53 „Gewerbegebiet Heiterblick und Grüner Bogen“ Bezug genommen und die notwendigen Verfahrensschritte parallel zum B-Plan- Verfahren durchgeführt. Die Änderung und Ergänzung bezieht sich

⁹ ebenda

¹⁰ Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, inkl. Fortschreibung: Gebietsstand 01.01.2000, redaktionelle Zusammenfassung von 11/ 2001

auf 11 Positionen, für die die Darstellung des FNP zu ändern ist. Im Wesentlichen werden die zukünftig gewerblich nutzbaren Flächen entlang der Torgauer Straße definiert sowie die Freiflächen des Grünen Bogens Paunsdorf in den FNP übernommen.

Die Inhalte der FNP- Änderung und -Ergänzung wurden zeitgleich in den Vorentwurf zur Änderung und Ergänzung des FNP (Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet) integriert und wurden in den Entwurf zur Änderung und Ergänzung des FNP übernommen.

6.1.4 Landschaftsplan

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

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist eine verbindliche Bauleitplanung aus landschaftsplanerischen Erfordernissen für das ehemalige Kasernengelände dringend erforderlich. Im „Integrierten Landschaftsräumlichen Leitbild“ des Landschaftsplanes wird das Plangebiet dem Leitbild 12 „Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen“ zugeordnet.

Weiterhin werden im Landschaftsplan die Torgauer Straße als bedeutende Allee und die Teslastraße als Hauptwegenetz dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich das gemäß §26 SächsNatSchG besonders geschützte Biotop 2512.G (Tümpel südlich der Torgauer Straße / Heiterblick). Das Komplexbiotop 2501.NGR (ehem. Manöverfläche) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Die Bearbeitung der umweltschützenden Belange erfolgte auf der Grundlage des aktuellen Landschaftsplanentwurfes (Stand 08/ 2007) und der ihm zugrundeliegenden Daten und Gutachten zu den Schutzgütern. Die Darstellungen des Landschaftsplanes werden bei Vorliegen des Satzungsbeschlusses soweit erforderlich angepasst.

6.1.5 Angrenzende Bebauungsplanungen

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 „**Gewerbegebiet Torgauer Straße**“. Dieser B-Plan wurde am 15.01.99 genehmigt und trat am 13.02.99 in Kraft.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich der Bereich des „**Grünen Bogens Paunsdorf**“ mit Zuordnungsfestsetzungen als Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 750 „Leipzig Nord-Plaußig“ an. Südwestlich der Penckstraße schließt sich der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 40.2 „Theklafelder“ an.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren"¹¹

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128 /99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Ziel des STEP Zentren ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind.

Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 45 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im

¹¹ Stadt Leipzig, November 1999

Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuches und der aktuellen Rechtsprechung war es erforderlich, die Beschlusspunkte 2.2 und 2.3 zum STEP Zentren bereits jetzt im Rahmen seiner Fortschreibung (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) aufzuheben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen jeweils zu berücksichtigen sind. Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren aktualisiert und ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Wohngebieten sowie von tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen in Schönefeld und Paunsdorf. Die Zentrums Lage in Schönefeld-Ost umfasst einen Supermarkt und ein Ärztehaus im Norden sowie die Neubauimmobilie Permosereck mit übergeordnetem ÖPNV- und Straßenanschluss an der Permoserstraße. Die im nördlichen Teil der Großsiedlung Paunsdorf gelegene und gut erreichbare Versorgungslage erfüllt mit einem relativ breiten Angebot einen gewichtigeren Teil der Versorgungsaufgabe für die Großsiedlung Paunsdorf. Sie wurde funktional ergänzt, gestalterisch aufgewertet und stellt ein gutes Versorgungsangebot dar.

Der 1999 beschlossene STEP Zentren weist beide zentrale Versorgungsbereiche als D-Zentren (Nahversorgungszentren) "Permoserstraße/Bästleinstraße" und "Goldsternstraße" aus. Im fortgeschriebenen STEP werden diese Versorgungsfunktionen bestätigt.

Die im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen sind ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"¹²

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" (gemäß BauNVO) im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP Gewerbliche Bauflächen von 1999 wurde im Juli 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig, insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

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

Das Gebiet des Bebauungsplans entspricht dem STEP-Gewerbegebiet "Heiterblick" und ist Bestandteil der Gewerbeagglomeration entlang der Torgauer Straße.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender - vor allem industriell nutzbarer - Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen, einschließlich Konversionsflächen, angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Das Plangebiet erfüllt diese Anforderungen durch:

- eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische und überörtliche Straßenverkehrsnetz,
- das Erreichen der BAB 14 ohne Durchfahren von störempfindlichen Bereichen,
- eine gute ÖPNV-Anbindung,
- überwiegend wenig störempfindliche Umgebungsnutzungen und

¹² Stadt Leipzig, Oktober 1999

- ein großes Flächenpotenzial, das ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht. Neben den großflächigen zentralen Ansiedlungen ergeben sich in den Randbereichen Nutzungsmöglichkeiten für kleinteilige Nutzungen. Durch den angrenzenden "Grünen Bogen Paunsdorf" wird der östliche Teil eine höhere Umfeldqualität aufweisen.

Das Gebiet erweist sich laut STEP Gewerbliche Bauflächen als besonders geeignet für Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Weiteren für Logistik/Lagerhaltung, Industrienähe Dienstleistungen, Produzierendes Handwerk bzw. arbeitsplatz-, umschlag- und störintensives Gewerbe.

Mit dem Gewerbegebiet Heiterblick entsteht ein Industrie- und Gewerbebestandort mit hohem Entwicklungspotenzial, der das Flächenangebot in Leipzig räumlich und strukturell sinnvoll ergänzt. Die vorgesehene Entwicklung entspricht somit den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"¹³

Der STEP „Verkehr und Öffentlicher Raum“ wurde durch die Ratsversammlung am 19.10.2003 beschlossen (Beschlussnummer RB III-1440/03).

Einer der wichtigsten Planungsgrundsätze für die Verkehrsentwicklung ist die Verbesserung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Stadt Leipzig als Wirtschaftsstandort. Dafür soll das Verkehrsnetz sowohl innerhalb der Stadt als auch die Verbindung zum gesamten Bundesgebiet effektiv gestaltet werden. Dazu gehören die schnelle Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und der Dienstleistungsstandorte.

Der Stadtentwicklungsplan „Veränderungen im Straßenhauptnetz von 2001 bis 2015“ weist für das Plangebiet eine verkehrstechnisch sehr gute über- und innerörtliche Erschließung aus. Über die Bundesstraße B 87, die Torgauer Straße, ist das Gebiet an die Autobahn A14 angeschlossen.

Im Zuge der Hohentichelnstraße ist perspektivisch die Führung des Mittleren Rings Nordost vorgesehen. Die Anbindung der Hohentichelnstraße im Norden erfolgt an den bereits ausgebauten Verkehrsknoten Torgauer Straße/ Hohentichelnstraße/ Leupoldstraße und im Süden an den bereits ausgebauten Kreuzungsbereich Permoser Straße/ Hohentichelnstraße/ Theodor-Heuss- Straße.

Entsprechend Straßen- und Brückenbauprogramm 2006-2012 wird ein Ausbau des Mittleren Rings Nordost nicht vor 2012 in Angriff genommen werden können.¹⁴

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Mit der am 30.06.2004 in Kraft getretenen BauGB-Novelle ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung, gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführen, die in Form des Umweltberichtes Bestandteil der Planbegründung wird.

Der Umweltbericht ist dabei gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Planbegründung. Die im Gesetz selbst formulierte Anlage zählt die notwendigen Bestandteile des Umweltberichtes auf. Er zerfällt grob in drei Teile: eine Einleitung, in der hauptsächlich die Planung selbst und die maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes dargestellt werden, ein Hauptteil, in dem die ermittelten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden, und einen abschließenden Teil, der zusätzliche Angaben enthält, wie etwa die Methodik, die Überlegungen zum Monitoring sowie eine Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Im Umweltbericht werden begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes, im Zuge der Umweltprüfung zusammengetragene umweltrelevante Materialien zusammenfassend dargestellt und abwägungsrelevante Aussagen hinsichtlich der Umweltrelevanz getroffen.

¹³ Stadt Leipzig, März 2004

¹⁴ Ergänzung VTA, Stadt Leipzig, 30.01.2008

Er bildet zusammen mit dem Erläuterungstext die Begründung zum Bebauungsplan und ist nachfolgend in einem gesonderten Kapitel beschrieben.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Ziel ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Ziel der Planung sind:

- Sicherung der Flächen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes
- Wiedereinbindung des ehemals militärisch genutzten Areals in die Stadtstruktur
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen und deren Vernetzung mit dem Umfeld, insbesondere dem angrenzenden „Grünen Bogen“

Siehe auch Kapitel 5 „Ziele und Zwecke der Planung“.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Geplant ist die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten (§ 8 und 9 BauNVO).

Dabei werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die acht Baubereiche, in denen z.T. noch unbebaute Grundstücke liegen, getroffen. Für diese Bereiche werden maximale Gebäudehöhen, die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen, die Baumasse sowie, zum Schutz vor Lärmbelastungen, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

geplante Art der baulichen Nutzung:	Gewerbegebiet					Industriegebiet		
	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4.1	GE 4.2	GI 1.1	GI 1.2	GI 2
geplantes Maß der baulichen Nutzung:								
Grundflächenzahl:	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Baumassenzahl	11,2	11,2	11,2	8,4	8,4	8,4	8,4	11,2
Gebäudehöhe max.	15	12	12	15	12	12	12	13
Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel								
Tag	70 db(A)	65 db(A)	60 db(A)	60 db(A)	60 db(A)	70 db(A)	70 db(A)	65 db(A)
Nacht	55 db(A)	55 db(A)	50 db(A)	50 db(A)	50 db(A)	55 db(A)	55 db(A)	52 db(A)

Weiterhin wird auf Kapitel 9 (Inhalte der Planung) der Begründung verwiesen, in denen das Planungskonzept und die planerische Umsetzung mittels verbindlicher Bauleitplanung ausführlich erläutert wird.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Fachgesetze

In der nachstehenden Tabelle werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt:

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.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	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 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 → 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.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
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 Bebauung freizuhalten Teile von Natur und Landschaft und begrünter Fläche im besiedelten Bereich zu achten. Im besiedelten Bereich sollen solche Gebiete und Einzelgebilde, insbesondere Bachläufe, Seen und Weiher, kleinere Biotop 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 Kulturdenkmälern ist hinzuwirken - diese sind zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.

7.1.2.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG und SächsNatSchG

a) Europäisches Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vogelschutzgebiet.

Im Westen entlang der „Weißen Elster“, in einer kürzesten Entfernung von 5,6 km, verläuft die Grenze des SPA - Gebietes „Leipziger Auwald“.

➔ Aufgrund des Vorhabenscharakters, sowie der räumlichen Distanz und der zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung, können erhebliche Beeinträchtigungen des SPA - Gebietes ausgeschlossen werden.

b) FFH - Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet.

Im Norden, in einer kürzesten Entfernung von ca. 2,5 km, verläuft die Grenze des FFH - Gebietes „Partheaue“.

➔ Aufgrund des Vorhabenscharakters, sowie der räumlichen Distanz und der zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung, können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH - Gebietes ausgeschlossen werden.

c) Naturschutzgebiete (NSG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Elster- und Pleiße-Auwald“ in einer Entfernung von ca. 7,5 km in südwestlicher Richtung.

➔ Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet können aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens ausgeschlossen werden.

d) Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das Vorhabensgebiet selbst liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Paunsdorfer Wäldchen - Heiterblick“ grenzt in südöstlicher Richtung unmittelbar an das Plangebiet.

➔ Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet können aufgrund der räumlichen Nähe und dem Charakter des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

e) Flächennaturdenkmale

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Flächennaturdenkmal. Im näheren Umfeld befinden sich keine FND.

f) geschützte Biotop nach § 26 SächsNatSchG

Im östlichen Teil des Vorhabensgebietes befindet sich ein Kleingewässer, dass nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützt ist.

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

a) Landschaftsplan

Zurzeit befindet sich der Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Überarbeitung.

Im vorliegenden Umweltbericht flossen bereits Ergebnisse aus der neuen Planung ein.

Als zentrales Ergebnis des Landschaftsplans umfasst das Integrierte Entwicklungskonzept (IEKO) alle wichtigen Aussagen und Planungsziele aus der Erfassung und Bewertung aller Schutzgüter sowie die wichtigsten Aussagen zu Erhalt und Entwicklung der besonders empfindlichen natürlichen Potenziale oder solcher mit besonderer Entwicklungserfordernis.

Integriertes Entwicklungskonzept

- Schaffung von begrüntem Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung
- Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt
- stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Begrünungsgrades durch Vegetation
- Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr

Weiterhin wird als Zielsetzung (Vorschläge) in der Planzeichnung dargestellt:

- Arten/Biotop: Entwicklung von Lebensräumen in durchgrüntem Baugebieten

Für die einzelnen Schutzgüter wurden folgende Ziele / Maßnahmen formuliert (Arbeitsstand Nov. 2006):

Wasser

Waldkerbelgraben

- naturnahe Gewässergestaltung
- im Bereich der Kleingartenanlage: Freihalten des Gewässerrandstreifens von gewässerschädigender Nutzung

Heiterblickgraben

- naturnahe Gewässergestaltung

Arten- und Biotopschutz

nördlicher Bereich: ehemalige Kasernenbebauung

- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten

südlicher Bereich: ehem. Manöverfläche

- Erhalt (Sicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten

östliche und westlicher Bereich: Grünfläche

- naturschutzorientierte Pflege / Bewirtschaftung städtischer Grünräume unterschiedlicher Nutzung und Gestaltung

Boden

Als Maßnahme des Bodenschutzes sollte die Nutzung brachgefallener ehemaliger Gewerbe- und Baugrundstücke Vorrang vor Erschließung neuer Flächen haben.

Maßnahmen

Offenlandbereich:

Manöverfläche: gehölzbestimmte Brachen

- auf dauerhaft verbleibenden Brachen, periodische Anlage von Bereichen der Eigenentwicklung durch Entsiegelung, Schaffung von Rohbodenstandorten und gelegentliche Mahd
- Biennale und räumlich wechselnde Mahd und / oder Beweidung

Kasernenbereich:

Blockbebauung:

- Schaffung extensiv gepflegter Grünflächen (auch votierende oder dauerhafte Flächensicherung), Ermöglichen einer spontanen Vegetationsentwicklung auf Teilflächen
- Öffnung und möglichst naturnahe Wiederherstellung von unverrohrten Fließgewässerabschnitten (wo Bebauung und Wasserqualität dies zulassen)
- bei Sanierungsmaßnahmen an alten Gebäudebestand, die potentiellen Fledermausquartiere schonend behandeln, Erhalt von Zugangsluken für Fledermäuse und Vögel

im Nordosten und Südosten

gering versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen, Deponien und Kippen:

- bei Nachverdichtung und Sanierung - Teilflächen als extensive Grünflächen erhalten; extensive Pflege und eine Ansaat oder Anpflanzung mit Standard-Saat /Pflanzgut durchführen, Nutzung des spontan entstehenden Gehölz- und Magerrasenbestandes zur Grünflächengestaltung
- Entwicklung von Magerrasen auf Deponien und Kippen in südexponierten Hanglagen durch extensive Pflege und Nutzung von Rohböden und magerem Substrat

Grünfläche im Siedlungsbereich

- Entwicklung Grünsysteme; Suchraum / Korridor für Grünflächen im Zuge des innerstädtischen Grüngürtels
- Schaffung einer Grünverbindung

Landschaftsbild

Exerzierplatz und östlicher Bereich

- Entwicklungsbedarf – Aufwertung der Qualität des Siedlungs- / Landschaftsbildes
- Erhöhung des raumwirksamen Grünanteils

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

- Für den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ wurde bereits ein Grünordnungsplan erarbeitet [LPB Dr. Bormann & Partner GmbH; 09/2003].

- Im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde auch die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz betrachtet.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet [bgmr und ISWT; 11/2002].
- Außerdem wurde eine Studie zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt [bgmr und ISWT; 10/2002].
- Weiterhin fand eine Fortschreibung der UVS im Hinblick auf das Schutzgut Wasser statt [bgmr; 01/2007].
- Für den Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Gutachten-Nr.: 5250907) erstellt [Dr. Kiebs + Partner GmbH; 09/2007].

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Seit der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1991 fanden zahlreiche Abbruch-, Entsiegelungs- und Neubaumaßnahmen im ehemaligen Kasernengelände statt. Der Zustand der Flächen hat sich gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses demzufolge grundlegend geändert. Die Kasernenbebauung wurde ca. 2002 vollständig abgerissen.

Auf Grundlage des B-Planentwurfes wurde während des laufenden Verfahren nach § 33 (1) BauGB die Baugenehmigung für ein Logistikzentrum erteilt. Die für die angrenzenden Bereiche notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen wurden in Form eines Schallschutzwalles realisiert.

Für den Umweltbericht und die damit verbundene Eingriff-/Ausgleichsregelung wird der Zustand vor dem Abbruch der Kasernengebäude als Bestand bewertet, um der Eingriffsbetrachtung zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung gerecht zu werden.

Für das Logistikzentrum wurde bereits im Zuge der Baugenehmigung die E/A –Regelung bewertet, der geforderte Ausgleich wurde erbracht.

Bei der Betrachtung des Bestandes der im Umweltbericht dargestellt wird, wird konsequent der Zustand vor Beginn der Abbrucharbeiten am ehemaligen Kasernengelände beschrieben. Mittlerweile stellen sich einzelne Teilflächen – durch erfolgten Abbruch der Kasernengebäude und durch die Realisierung des Logistikzentrums grundlegend anders dar, als noch im Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beschrieben.

Die Entwicklungsprognose des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung bezieht sich für alle Schutzgüter auf den aktuellen Flächenzustand (mit Amazon). Für Amazon ist im Rahmen der Baugenehmigung der Ausgleich bereits teilweise im Plangebiet erbracht.

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Da die Avifauna für die Indikation von Umwelteinflüssen und von Zusammenhängen im Ökosystem in besonderer Weise geeignet ist, erfolgte im Zuge der Arbeiten zum Grünordnungsplan eine Untersuchung der Avifauna im Plangebiet und dessen Umgebung. Basierend auf dem BRUTVOGELATLAS DER STADT LEIPZIG UND DES LANDKREISES LEIPZIG, herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig, wurden Brutvögel aufgelistet, von deren Vorkommen im Vorhabensgebiet und der unmittelbaren Umgebung auszugehen ist.

Weiterhin stand Material einer „Avifaunistischen Übersicht für das geplante Gewerbegebiet Heiterblick“ von GRÖSSLER; K. (Sep. 2002) - zusammengestellt als Zuarbeit für die UVS zum Vorhaben (bgmr, Sep. 2002) zur Verfügung.

Bei dem Material handelt es sich um eine Auswertung von Beobachtungen der Jahre 1996 bis Juni 2002.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Brutvögel

Im gesamten Plangebiet und deren Umgebung kommen in den einzelnen Quadranten des Brutvogelatlas 58 Vogelarten vor. Diese nutzen das Gebiet in unterschiedlicher Art und Weise, als Brutvögel, Nahrungsgäste oder Durchzügler.

Eine detaillierte Liste der Brutvögel aus dem Brutvogelatlas sowie eine Liste der von GRÖSSLER; K. (Sep. 2002) nachgewiesenen 20 Vogelarten im Plangebiet findet sich im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ unter Punkt 5.5 Biotopausstattung.

Die Arten, deren deutscher Artnamen in der Tabelle **fett** geschrieben wurde, konnte während der Ortsbegehungen beobachtet werden. Wobei nicht zwischen Brutvogel, Durchzügler oder Nahrungsgast unterschieden wurde.

Ein belegter Horst des Mäusebussards (*Buteo buteo*) konnte im Jahr 2002 außerhalb des Plangebietes, unmittelbar an der Plangebietsgrenze im Hybridpappelbestand östlich des Kleingewässers, beobachtet werden. Der Mäusebussard ist streng geschützt nach der EG Verordnung Nr. 338/97 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG.

Herpetofauna

Das naturnahe Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes ist ein Laichgewässer des Grasfrosches (*Rana temporaria*) und wahrscheinlich auch der Erdkröte (*Bufo bufo*) - beide Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützt“.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

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

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf den bereits bebauten Grundstücken (Logistikunternehmen Amazon und Tankstelle) ist langfristig nicht von einer Veränderung der jetzigen Situation auszugehen.

Das Asylbewerberheim im Westen wird mittelfristig abgerissen, so dass hier, ohne Neubebauung, eine weitere Brachfläche und somit ein neuer Lebensraum für Tiere entsteht. Die bisherige Gehölzfläche im Westen bleibt bestehen. Werden die brachliegenden Bauflächen in den nächsten Jahren nicht bebaut, ist mit einer fortschreitenden Sukzession zu rechnen.

Die einstigen denkmalgeschützten Kasernengebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und wurden zwischenzeitlich bereits abgebrochen. Findet keine Neubebauung statt, würde sich hier eine ausdauernde Ruderalflur etablieren und somit weiterer Lebensraum für Tiere entstehen.

Die vorhandenen Populationen können sich bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. bei Erhaltung des Bestandes, entsprechend den Gegebenheiten weiter ausbreiten und entwickeln.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der bereits im Bestand hohen Versiegelung von Flächen, gehen bei Umsetzung der Planung gehölzgeprägte Brachflächenbiotope mittlerer Wertigkeit und Biotope des Siedlungsgrüns als Lebensraum für Tiere verloren.

Gleichzeitig kommt es bei Umsetzung der Planung zum Verlust eines Großteils des Baumbestandes im Bereich des Kasernengeländes.

Bezogen auf die faunistisch wertvollen Bereiche sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Sie sind von direkter Überformung nicht betroffen. Sowohl das vorhandene Kleingewässer im Osten des Plangebietes als auch die umliegende Grünfläche bleiben als Lebensraum für Amphibien von der Planung unberührt. Da das Wanderverhalten der Amphibien Richtung Süden (Kleingärten) geht, ist von einer Beeinträchtigung der Wanderkorridore durch eine zusätzliche Bebauung nicht auszugehen.

Ebenfalls als Grünfläche im B-Plan festgelegt, ist der dichte Gehölzbestand im Westen des Plangebietes. Damit bleibt auch hier der Lebensraum für die Tiere weitestgehend erhalten. Mit dem Erhalt soll gleichzeitig eine Integration der vorhandenen prägenden Gehölzstruktur in das Konzept des „Grünen Bogens“ sowie eine Gliederung des Gewerbegebietes erreicht werden.

Die Auswirkungen der Planung können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht ausreichend kompensiert werden.

Durch die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ kann die Bilanz ausgeglichen werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Es ist zu erwarten, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und -vermeidung sowie der Ausgleichsmaßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ erreicht werden können.

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

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung:

- Der vorhandene Baumbestand in den geplanten öffentlichen Grünflächen im Westen und Nordosten des Plangebietes („Grüner Finger“) ist zu erhalten.
- Die Ruderalflächen um die Baumbestände sind zur Verhinderung einer weiteren Verbuschung in Extensivgrünland umzuwandeln.
- Das naturnahe Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Maßnahmen zur Eingriffsverminderung:

- Auf den öffentlichen Grünflächen wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes gefördert, indem die festgesetzten Gehölzpflanzungen um den Anteil reduziert werden können, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden.
 - ➔ Förderung des Erhaltes von Tierlebensräumen und Pflanzenstandorten
- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit dem Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen durch:
 - ➔ Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch und geringen Erschließungsaufwand (sparsames Erschließungsnetz und Orientierung der Straßen- und Wegebreiten an Mindeststandards).
 - ➔ Beschränkung des befestigten bzw. überbauten Anteils von Grundstücksflächen und
 - ➔ Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grundstücksfläche.
 - ➔ Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit
 - ➔ durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen anstelle von Vollversiegelungen.
 - ➔ Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

Der mit der Bebauung der Grundstücke zu erwartenden Eingriff (Versiegelung und Verlust von Lebensraum) ist innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgleichbar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen außerhalb des Plangebietes realisiert werden!

- **Kompensationsmaßnahme:**
Es handelt sich dabei um die Maßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ mit einer Gesamtfläche von 14,48 ha. Für den Ausgleich des Biotopwertdefizites von 557.043 Punkten werden von dieser Gesamtfläche 1,14 ha beansprucht.
Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Zuge der Erstellung des GOP wurde eine umfangreiche Biotopkartierung durchgeführt (LPB Dr. Bormann & Partner GmbH; 1. Fassung 09/03). Weiterhin stand eine „Landschaftsplanerische Bestandserfassung Biotoptypen und Versiegelung“ für die Bewertung zur Verfügung (bgmr; 03/02).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Aufgrund vorhandener Unterlagen (Vermessungsplan, Luftbilder; Rückbauplan Los 1 + 2; Bestandserfassung durch BECKER GISEKE MOHREN RICHARD, Feb. 2002) und des Flächenzustandes bei den Ortsbegehungen, konnte zuverlässig die Biotoptypenausstattung vor Beginn der Abbruchmaßnahmen ermittelt werden.

Das z.T. recht kleinteilige Mosaik verschiedener Biotop- und Flächennutzungstypen setzt sich wie folgt zusammen:

- vollversiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Plätze),
- Pflasterflächen,
- teilversiegelte, wasserdurchlässig befestigte Flächen oft mit einer schwachen Vegetationsdeckung (max. 25 %),
- teilversiegelte, wasserdurchlässig befestigte Flächen welche aufgrund der Nutzungsaufgaben eine Vegetationsdeckung von über 25 % (i.d.R. über 50 %) aufweisen,
- unversiegelte aber vegetationsfreie Flächen (eine schnelle Vegetationsentwicklung ist zu erwarten),
- eine Wiesenfläche, welche z.Z. weder genutzt noch gepflegt wird,
- ungenutzte stark ruderalisierte Wiesenflächen,
- ausdauernde, meist trocken-warme Ruderalfluren,
- eine ausdauernde Ruderalflur, welche z.Z. regelmäßig gemäht wurde,
- eine ruderale Staudenflur (Brennesselflur),
- Ruderalfluren unter einem dichte Baumbestand bzw. Gehölzbestände mit ruderalen Krautschichten; zumeist reich an Gehölzjungwuchs,
- Obstgartenbrachen,
- Grünanlagen (Rasen, Ziergehölze),
- ein verlandetes Kleingewässer (Weiher) mit einem Röhricht,
- dichte, zumeist junge bis mittelalte, Gehölzbestände und Gebüsche.

Bei den erfaßten Ruderalfluren handelt es sich um folgende Pflanzengesellschaften, bzw. um Übergangsformen zwischen den verschiedenen Gesellschaften.

[Quelle der Kurzcharakteristik und Angabe zur Häufigkeit bzw. Ausbreitungstendenz:
SCHUBERT R., HILBIG W., KLOTZ S., 1995.]

- ***Dauco - Picridetum*** - Möhren-Bitterkraut-Gesellschaft
 - ➔ Typische Gesellschaft von Brachen in den Trocken-, Löß- und Lehmgebieten, relativ artenreich und lange Zeit persistent. In Mitteldeutschland weit verbreitet.
- ***Solidago canadensis* - Gesellschaft** - Gesellschaft der Kanadischen Goldrute
 - ➔ Es handelt sich um eine Dominanzgesellschaft der namensgebenden Art. Die anderen Arten sind nur beigestellt und oft durch die Konkurrenz der Goldrute geschwächt. In Ausbreitung.
- ***Agropyretum repentis*** - Quecken-Pionierrasen
 - ➔ Sehr artenarme, hauptsächlich von *Agropyron repens* bestimmte Gesellschaft. Häufig an Ackerrändern und auf Brach- und Ödland. In Ausbreitung.
- ***Calamagrostis epigejos* - Gesellschaft** - Gesellschaft des Landreitgrases
 - ➔ Dominanzbestände des Landreitgrases auf ruderalen Standorten, wie Öd- und Brachland, Bergbaufolgeflächen, Deponien usw.. Starke Ausbreitungstendenzen.
- ***Chenopodietum albi - suecici*** - Gesellschaft des Weißen Gänsefuß
 - ➔ Vom Weißen Gänsefuß dominierte Gesellschaft mit vielen annuellen Hackfrucht- und z.T. Halmfruchtunkräutern. Sehr variabel in der Artenzusammensetzung. Auf lehmigen, sehr nährstoffreichen Böden, Aufschüttungen, Planierungen, Deponien, Rieselfeldern, Trümmergrundstücken, Öd- und Brachland. In Ausbreitung.
- ***Tanaceto vulgaris-Arrhenatheretum elatioris*** - Rainfarn-Glatthafer-Wiese

- ➔ Häufig auf frischen, nährstoffreichen Standorten. Ruderalisierte Glatthaferwiese bei unterlassener oder unregelmäßiger Mahd. Stark in Ausbreitung.

Im gesamten Planungsgebiet erfolgten zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen (Mai bis August 2002) auf insgesamt 18 repräsentativen Flächen Aufnahmen der nachweisbaren Vegetation, um das am Standort vorhandene Artenpotential zu erfassen. Eine Liste mit der Beschreibung der einzelnen Aufnahmeflächen sowie die nachgewiesenen Pflanzenarten befinden sich im Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ unter Punkt 5.5 Biotopausstattung.

Im Zuge der „Landschaftplanerischen Bestandserfassung Biotoptypen und Versiegelung“ [bgmr; März 2002] wurden weitere Pflanzenarten nachgewiesen (siehe GOP unter Punkt 5.5).

Im gesamten Plangebiet erfolgte eine Aufnahme des Baumbestandes.

Die Aufnahme des Gehölzbestandes erfolgte nach den Kriterien für geschützte Gehölze der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig mit der Ergänzung, daß Obstbäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm ¹⁾ aufgenommen wurden.

Die Ergebnisse der Baumbestandsaufnahme sind im Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ unter Punkt 5.5 Biotopausstattung zusammengefasst.

Besonders wertvolle und gleichzeitig empfindliche Biotoptypen befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes, in der süd-östlich gelegenen ehemaligen Manöverfläche. Dabei handelt es sich um Feuchtbiopte, Kleingewässer mit typischer Vegetationsausprägung bzw. strukturreiche Wiesenflächen sowie eine Streuobstwiese.

Die hohe Wertigkeit beruht auf die Großflächigkeit und dem Verbund der heterogenen Biotopstrukturen der Offenlandschaft in diesem Bereich. Einzelne Biotope sind gemäß § 26 SächsNatSchG geschützt [bgmr; 09/2002].

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Ziel ist der Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen.

Die wildlebenden Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG). Dies sind vordringliche Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf den bereits bebauten Grundstücken (Logistikunternehmen Amazon und Tankstelle) ist langfristig nicht von einer Veränderung der jetzigen Situation auszugehen. Das Asylbewerberheim im Westen wird mittelfristig abgerissen, so dass hier, ohne Neubebauung, eine weitere Brachfläche entsteht.

Werden die brachliegenden Bauflächen in den nächsten Jahren nicht bebaut, ist mit einer fortschreitenden Sukzession zu rechnen.

Auf den größten Teil der Flächen werden sich ausdauernde Ruderalfluren etablieren. Vorwiegend sind dabei Dominanzgesellschaften aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) zu erwarten. Hinzu kommen je nach Substrat und Verzahnung mit alten Vegetationsbeständen andere Ruderalfluren trocken - warmer Standorte.

In der Nähe zu vorhandenen Gehölzen wird sich in den ersten Jahren rasant Gehölzjungwuchs etablieren und sich gegenüber den ebenfalls aufkommenden ausdauernden Ruderalfluren schneller durchsetzen.

¹⁾ Insgesamt erfüllen 55 der erfaßten Obstbäume nicht die Kriterien der Baumschutzsatzung, d.h. deren Stammdurchmesser lag zwischen 10 und 30 cm.

Auf den Flächen mit einer größeren Distanz zu vorhandenen Gehölzen wird die Verbuschung langsamer gehen (kein Schatten, weniger Sameneintrag), so dass sich hier zuerst einmal die ausdauernden Ruderalfluren etablieren werden, die ihrerseits aufkommenden Gehölzjungwuchs unterdrücken. Eine Verbuschung dieser Bestände und die Entwicklung von Vorwäldern dauert relativ lange.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Obwohl die anthropogene Vorbelastung des Standortes als hoch einzuschätzen ist, sind bei der Realisierung der Bauflächen negative Auswirkungen auf die Flora zu erwarten.

Die größten Auswirkungen sind in Form von Gehölzrodungen zu erwarten. Besonders im Bereich der geplanten Baufelder GE 2 und GE 3 müssen z.T. flächenhaft Gehölze beseitigt werden.

Von prägenden Gehölzstrukturen (Wertstufe 4) ist nur die Birkenreihe im Bereich des GE 3 betroffen. Siedlungsgrün wird durch Überbauung des ehemaligen Sportplatzes im Bereich des GE 4.2 beeinträchtigt.

Aufgrund der bereits im Bestand hohen Versiegelung von Flächen, gehen bei Umsetzung der Planung ansonsten nur wenige Biotope mit geringer bis mittlerer Wertstufe verloren. Lediglich im Bereich der GI 1.1, GE 2, GE 4.1 und 4.2 sind Brachflächenbiotope betroffen.

Dabei handelt es sich um folgende Biotoptypen:

- stark ruderalisierte Wiese
- ausdauernde meist trocken-warme Ruderalflur mit geringem Gehölzanteil

Die zusätzliche Überbauung bedeutet auch einen Eingriff in den oberflächennahen Grundwasserhaushalt, da es bei vollständiger Fassung und Abführung des Niederschlagswassers zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels im oberen Grundwasserleiter kommt. Die wertvollen Feuchtbiotopflächen in der ehemaligen Manöverfläche wären in einen solchen Fall stark bedroht. Hier können der Bodenwasserhaushalt, und somit die Standortbedingungen für Feuchtbvegetation verändert werden. Es besteht die Gefahr der Austrocknung der durch Staunässe gekennzeichneten Standortverhältnisse und somit der Beeinträchtigung der wertvollen Feuchtbgebietsvegetation.

In der Fortschreibung der UVS - Schutzgut Wasser (bgmr; 01/07) wurde ein Lösungsansatz entwickelt, um das wertvolle Feuchtgebiet zusätzlich mit Wasser zu versorgen. Durch Überläufe aus dem Regenrückhaltesystem im Bürgerpark sowie aus dem Lösegraben soll eine periodische Vernässung des Tiefpunktes der Manöverfläche erreicht und damit einer eventuellen Veränderung des Artenspektrums entgegengewirkt werden.

Mit dieser Maßnahme wird jedoch nur der tiefer gelegene östliche Bereich der ehemaligen Manöverfläche überstaut. Die höher gelegenen westlichen Flächen mit den Stillgewässern und geschützten Biotopen profitieren nicht von dem Überstauwasser. Das Entwässerungskonzept hat für diesen Bereich ebenfalls Maßnahmen entwickelt, um das Risiko einer Beeinträchtigung der Biotope zu vermindern. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken (an der Planstraße A) vorgeklärt und soll dann in einer Sommer- und einer Wintervariante weitergeführt werden. In der Sommervariante wurde die Ableitung über Sickerrohre untersucht. (Die Untere Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde legen den Zeitpunkt des Wechsels Sommer- und Wintervariante fest.)

Ein Lösungsansatz hat das Büro bgmr (01/07) entwickelt. Dabei wurde die Vernässung der Manöverfläche mittels eines Mulden-Rigolen-Systems untersucht, um eine gezielte Anreicherung des oberflächennahen Grundwasserleiters (GWL) durchzuführen. (detaillierte Ausführung siehe Fortschreibung UVS-Schutzgut Wasser bgmr; 01/07)

In den derzeit noch vorhandenen westlichen Baumbestand wird nicht eingegriffen. Der überwiegende Teil der Bäume liegt außerhalb der geplanten Baufelder.

Durch die im B-Plan ausgewiesenen Grünflächen werden die vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen und der dichte Baumbestand erhalten. Die geplanten Grünflächen, die sogenannten „Grünen Finger“ sollen sich so in das Entwicklungskonzept des „Grünen Bogens Paunsdorf“ einordnen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Es ist zu erwarten, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und -vermeidung sowie der Ausgleichsmaßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ erreicht werden können.

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

Maßnahmen zur Eingriffsverminderung:

- Sicherung des wertvollen Feuchtgebietes der ehem. Manöverfläche durch angepasstes Regenwasserkonzept (siehe Fortschreibung UVS - Schutzgut Wasser bgmr; 01/07)
 - ➔ für östlichen Bereich: Überlauf aus Regenrückhaltesystem im Bürgerpark sowie aus Lösegraben
- ➔ für westlichen Bereich: gezielte Anreicherung des oberflächennahen GWL über Sickerrohre, z.B. Mulden-Rigolen-System
- Ausweisung von Grünflächen mit vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen
 - ➔ Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit dem Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen und als Vegetationsstandort durch:
 - ➔ Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch und geringen Erschließungsaufwand (sparsames Erschließungsnetz und Orientierung der Straßen- und Wegebreiten an Mindeststandards).
 - ➔ Beschränkung des befestigten bzw. überbauten Anteils von Grundstücksflächen und
 - ➔ Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grundstücksfläche.
 - ➔ Minimierung des Versiegelungsgrades
 - ➔ durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen anstelle von Vollversiegelungen.
 - ➔ Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Ziele:
 - ➔ Erhalt des gebietstypischen hohen Durchgrünungsgrades,
 - ➔ Förderung von Flora und Fauna, Biotopverbunden, Mikroklima, Wasserhaushalt,
 - ➔ Ausgleich für Gehölzrodungen, welche mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben verbunden sind.

Der mit der Bebauung der Grundstücke zu erwartenden Eingriff (Versiegelung und Verlust von Lebensraum) ist innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgleichbar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen außerhalb des Plangebietes realisiert werden!

- Kompensationsmaßnahme:
Es handelt sich dabei um die Maßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ mit einer Gesamtfläche von 14,48 ha. Für den Ausgleich des Biotopwertdefizites von 557.043 Punkten werden von dieser Gesamtfläche 1,14 ha beansprucht.
Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld.

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Böden erfolgt auf der Grundlage des Gutachtens, von Schnabel im Jahre 2001, zur „Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig“. Darin wurden Bodentypen ausgewiesen und hinsichtlich ihrer geologischen, morphologischen und ökologischen Eigenschaften bewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die Böden des Plangebietes sind zum Großteil anthropogen beeinflusst.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der ursprünglichen Flächennutzung ist von einer starken Veränderung der ursprünglichen Bodenbildungen am Standort auszugehen. Weiterhin sind aufgeschüttete Rohböden im Gebiet verbreitet. Hortisole sind im Bereich der Kleingartenkolonie „An den Theklafeldern“ vorhanden. Bei den naturnahen Böden dominieren stauwasserbeeinflusste Gleyböden. Sie kommen schwerpunktmäßig in östlich des Kasernengeländes angrenzenden Freiflächen (ehem. Manöverflächen) vor. Der Stauwassereinfluss ist hier am höchsten, so dass wechselfeuchte Standortverhältnisse vorherrschen. Aufgrund dieser wechselfeuchten Standortbedingungen und der Bedeutung des Freiraumes für die nächtliche Kaltluftbildung (vgl. Kap. 5) werden die Böden in diesen Bereichen gemäß Schnabel (2001) als wertvolle und schutzwürdige Bodenareale eingestuft.

SCHNABEL; 2001 weist für das Plangebiet folgende Bodengesellschaften im Detail aus:

- Bereich ehem. Sportplatz im Westen des Plangebietes:
 - Leitbodentyp: Lessivé-Pseudogley-Bodentypengruppe (BTG) [2a]
 - Begleitbodentyp: Lockersyrosem-BTG in C- u. S- Horizonten abgetragener Böden [3a]
- Zentraler Teil des Plangebietes (Hauptanteil):
 - Leitbodentyp: Versiegelungsflächen -BTG mit/ohne Kiesbettung auf [6c]
 - Begleitbodentyp: überbaute Fläche mit abgetragenen natürlichen Böden [7b]
- schmaler Bereich östlich des Gebäudes der Stadtwerke (Schaltstelle Heiterblick):
 - Leitbodentyp: Lockersyrosem-BTG auf < 10 dm umgelagerten natürlichem Substrat über gewachsenen Substrat [4a]
 - Begleitbodentyp: Pseudogley-Kolluvisol-BTG [2b]
- östlicher Zipfel des Plangebietes (um die Tankstelle und östlich von dieser)
 - Leitbodentyp: Lessivé-Pseudogley-Bodentypengruppe (BTG) [2a]
 - Begleitbodentyp: Versiegelungsflächen -BTG mit/ohne Kiesbettung über gewachsenen Böden [6c]

Die Böden sind oberflächenabflußbestimmt und meist stauwasserbeeinflusst.

Bodenverunreinigungen / Altlasten

Für die Altlastenverdachtsflächen auf dem Kasernenengelände liegen mehrere Altlastenuntersuchungen mit zum Teil hoher Detaillierung vor.

Aufgrund der militärischen Vornutzung des Geländes der Kaserne Heiterblick und des Vorhandenseins von Garagen, Kfz-Werkstätten, Wasch- und Reparaturrampen, Lagerhallen und Freiflächen zur Lagerung von Ölen und Kraftstoffen wurden nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte Erkundungen zur Altlastensituation vorgenommen.

Die auf dem Gelände im Rahmen der Erkundung festgestellten Altlastenverdachtsflächen wurden weitestgehend saniert. In die Sanierungsmaßnahmen nicht einbezogen wurde die Kontaminationsverdachtsfläche Nr. 97 (Ölabscheider/Öltanks), die im Plangebiet in der Fläche GE 1 gelegen ist. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurden hier Bodenbelastungen mit MKW und BTEX festgestellt, die auch in die wassergesättigte Bodenzone reichen. Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen in diesem Bereich sind durch ein unabhängiges Fachgutachterbüro baubegleitend zu überwachen und zu untersuchen. Nicht erkundet wurde das auf dem Gelände befindliche Alt-Kanalisationssystem. Es muss weiterhin im gesamten Plangebiet damit gerechnet werden, dass bei Bodeneingriffen Reste von Kanalisationsbauwerken und in diesem Zusammenhang kontaminierte Bodenbereiche angetroffen werden. Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen im Rahmen baulicher Maßnahmen auf dem Gesamtgelände punktuell schadstoffbelastete Bodenbereiche festgestellt werden, die im Falle umweltrelevanter Größenordnungen separiert werden müssen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

[Quelle: Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall / Bodenschutzbehörde, SN vom 16.01.2006/ 30.04.2008]

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umgegangen werden. Aus den Umweltqualitätszielen und -standards der Stadt Leipzig ist zu

entnehmen, dass der Anteil versiegelter Flächen zu minimieren ist.
Aus Sicht des Landschaftsplanes sind die natürlichen Böden als unverzichtbare Lebensgrundlage generell zu erhalten und zu schützen.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf den bereits bebauten Grundstücken (Logistikunternehmen Amazon und Tankstelle) sind langfristig keine größeren Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Bodens zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bereits jetzt versiegelten Flächen weiter bestehen bleiben.

Im Bereich der Brachflächen ist von einem ungestörten Gang der Bodenbildungsprozesse auszugehen. In Bereichen frischer Aufschüttungen wird es zu einer fortschreitenden Bodenentwicklung kommen (langsame Entwicklung eines humosen Oberbodens; beginnende Profildifferenzierung).

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt zum größten Teil auf ehemals versiegelten Flächen. Lediglich im Bereich des GE 3 und Teile von GE 4.2 findet eine Neuversiegelung statt.

Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt in der zusätzlichen Überbauung mit einem unterschiedlichen Versiegelungsgrad von 32.640 m².

Durch den nach der Bebauung höheren Anteil an Versiegelungen (ca. 12,1 %) geht Boden für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen verloren.

Im Bereich der Baufelder und der Zufahrtswege kommt es zu zeitweisen Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung. Dies hat eine Störung der natürlichen Schichtabfolge und Zerstörung der Vegetationsschichten zur Folge und führt zu Beeinträchtigung der biologischen Aktivität des belebten Oberbodens. Mit der Voll- und Teilversiegelung derzeit unversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken geht nahezu der Totalverlust aller Bodenfunktionen einher:

ökologische Bodenfunktionen	Auswirkungen der Flächenversiegelung
– Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Totalverlust
– Grundlage der Produktion von Nahrungsmitteln, Futtermitteln und organischen Rohstoffen	Totalverlust (im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung)
– Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung	vollversiegelte Flächen → Totalverlust teilversiegelte Flächen → starke Einschränkung
– Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser	vollversiegelte Flächen → Totalverlust teilversiegelte Flächen → starke Einschränkung
auf den Menschen bezogene Bodenfunktionen	
– Lagerstätte	keine
– Baugrund	keine
– Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	starke Einschränkung

Ausgehend von dem insgesamt hohen Grad der Vorbelastung, dem Mangel an seltenen bzw. gefährdeten Bodengesellschaften und der relativ geringen zusätzlichen Flächenbeanspruchung (12,15 %) wird eingeschätzt, dass mit der Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Anders ist es bei den Auswirkungen auf die hochwertigen Böden der ehemaligen Manöverfläche. Hierbei handelt es sich um Gleyeböden mit besonderen ökologischen Eigenschaften (Staunässe, Kaltluftbildung).

Sie haben eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, Verdichtung und Schadstoffeintrag. Bei Durchführung der Planung verändert sich der Bodenwasserhaushalt, da durch Abführung des Niederschlagswassers aus den Baugebieten Veränderungen der oberflächennahen Grundwasserströme entstehen können. Für die grund / stauwasserbeeinflussten Böden der ehemaligen Manöverfläche verändern sich die Standortbedingungen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Böden der Manöverfläche lassen sich nur mit Umsetzung der komplexen Maßnahmen zum Regenwassermanagement ausschließen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, sparsamer und schonender Umgang mit Boden sowie Minimierung des Anteils versiegelter Flächen, können bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen erreicht werden.

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

Der mit der Bebauung der Grundstücke zu erwartende Eingriff (Versiegelung) ist innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgleichbar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen außerhalb des Plangebietes realisiert werden!

- **Kompensationsmaßnahme:**
Es handelt sich dabei um die Maßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ mit einer Gesamtfläche von 14,48 ha. Für den Ausgleich des Biotopwertdefizits von 557.043 Punkten werden von dieser Gesamtfläche 1,14 ha beansprucht.
Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld.

Maßnahmen zur Eingriffsverminderung:

- Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.
Ziele:
 - ➔ Vermeidung von Vollversiegelungen,
 - ➔ Ermöglichen von Wasserversickerung und Grundwasserneubildung,
 - ➔ Verbesserung der Wuchsbedingungen von Bäumen im Umfeld der befestigten Flächen. Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit dem Boden zur Wasserfilterung und -speicherung durch:
 - ➔ Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch und geringen Erschließungsaufwand (sparsames Erschließungsnetz und Orientierung der Straßen- und Wegebreiten an Mindeststandards).
 - ➔ Beschränkung des befestigten bzw. überbauten Anteils von Grundstücksflächen und
 - ➔ Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grundstücksfläche.
 - ➔ Minimierung des Versiegelungsgrades
 - ➔ durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen anstelle von Vollversiegelungen.
 - ➔ Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.
- **Entsiegelungsmaßnahmen**
Innerhalb der geplanten Grünfläche im Nordosten des Plangebietes befinden sich ca. 340 m² vollversiegelte und 425 m² teilversiegelte Flächen. Diese Flächen sind zurückzubauen.

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Bewertung des Bestandes wurde die Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan (bgmr; 11/02) sowie der Grünordnungsplan herangezogen. Weiterhin stand eine Vorstudie zur Regenwasserbewirtschaftung Gewerbegebiet Heiterblick (bgmr; 09/02) sowie die Fortschreibung der UVS –Schutzgut Wasser (bgmr; 01/07) zur Verfügung.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Oberflächenwasser

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein stark verlandetes Kleingewässer (kleiner

Weier), welches in den Sommermonaten teilweise trocken gefallen ist.

Das Kleingewässer ist anthropogenen Ursprunges. Hier hat sich eine relativ naturnahe Vegetation (§ 26-Biotop) mit einem artenreichen Vorkommen an Amphibien und Libellen entwickelt.

Außerhalb des Plangebietes in der ehemaligen Manöverfläche im Osten befinden sich weitere zahlreiche Stillgewässer mit z.T. hoher Bedeutung für die Amphibien sowie nach § 26 SächsNatSchG geschützte Feuchtbiotop (siehe bgmr 01/07; Karte Biotopausstattung).

Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen (festgesetzten) noch in einem „faktischen“ Überschwemmungsgebiet.

Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der Waldkerbelgraben / Lösegraben, der in Höhe der Kleingartenkolonie beginnt und in Richtung Südwesten am südlichen Rand der ehemaligen Manöverfläche entlang verläuft. Er ist für einen Großteil des Jahres wasserführend und weist grabentypische Röhrichtvegetation auf. (siehe bgmr 01/07; Karte Biotopausstattung).

Grundwasser

Prinzipiell ist im Untersuchungsgebiet zu unterscheiden zwischen dem Hauptgrundwasserleiter (GWL 1.5) in 10 - 13 m Tiefe und dem oberflächennahen Grundwasserleiter (GWL 1.4) mit einem Flurabstand von 1 - 3 m, wobei hier saisonal starke Schwankungen auftreten. Der Schwankungsbereich kann 1,00 bis 2,00 m betragen. Damit ist das oberflächennahe Grundwasser aufgrund des kapillaren Aufstiegs und der Durchwurzelungstiefe für Pflanzen zumindest saisonal verfügbar.

GWL 1.4 liegt in Schmelzwassersanden, welche in Schichten im zuoberst anstehenden mehr als 10 m mächtigen Geschiebelehm eingelagert sind. Der Hauptgrundwasserleiter wird durch 12-16 m mächtige frühsaalekaltzeitliche Flußschotter gebildet und ist unter der mächtigen Geschiebelehmdecke gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Die Versickerungs- und Leitfähigkeit des Bodens ist stark eingeschränkt.

Die Grundwasserneubildung im GWL 1.5 ist, aufgrund der bindigen Deckschichten, sehr gering. Innerhalb dieser wasserundurchlässigen Schichten befinden sich dezimeterstarke sandige Rinnen bzw. tellerartige Strukturen sowie sandige Zwischenlagen. Über Infiltration des Niederschlagswassers in die sandige Rinnenstruktur oder über den oberflächennahen Stauhorizont wird der obere GWL gespeist. Aufgrund des Gefälles des oberen GWL ist eine Fließrichtung vom ehemaligen Kasernengelände in West-Ost-Richtung vorgegeben.

[Quelle: UVS bgmr 09/02; Fortschreibung der UVS-Schutzgut Wasser - Juni 2007]

Aufgrund des relativ hohen Anteiles versiegelter Flächen im Bestand (ca. 54,3 %) ist die Grundwasserneubildung am Standort bereits deutlich eingeschränkt. Hinzu kommt die Vorbelastung aufgrund der Vorgeschichte des Standortes als Kaserne (Altlasten, Schadstoffeinträge, Störung des Bodenaufbaues in der Versickerungszone etc.).

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit dem Weiterbestand der versiegelten Flächen bleibt auch die Vorbelastung des Schutzgutes Wasser (insbes. bezüglich der Grundwasserneubildung) bestehen.

Durch den mittelfristigen Abriss weiterer Bausubstanz (Asylbewerberheim), ist mit einer Verbesserung der Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Der Erhalt der wertvollen grund- bzw. stauwasserabhängigen Biotopstrukturen (Feuchtbiotop und Stillgewässer) in der ehem. Manöverfläche sind von einem ungehinderten Abstrom des Wassers aus den südlichen und östlichen Vorhabensbereichen abhängig.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die dortigen Vegetationsstrukturen weiterhin ausreichend mit Wasser versorgt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Erhöhung des Anteiles voll- und

teilversiegelter Flächen von 146.408 m² (54,3 %) im Bestand auf etwa 179.048 m² (66,4 %) in der Planung verbunden.

Das Kleingewässer im Osten wird von der Planung nicht berührt. Im B-Plan wird es als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen führt zu einer weiteren Reduktion der Grundwasserneubildungsrate und verstärkt den oberflächlichen Abfluss in die Kanalisation. Das Niederschlagswasser der Bau- und Erschließungsflächen wird in zwei Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und in den Waldkerbelgraben abgeleitet. Eine Speisung des oberflächennahen Grundwasserleiters ist mit der Ableitung des Niederschlagswassers nicht mehr gegeben. Damit entfällt die Wasserzuführung für den nordwestlichen Bereich der ehemaligen Manöverfläche. Diese Fläche ist mit zahlreichen Stillgewässern von mittlerer und hoher Bedeutung für die Amphibien und mit Feuchtbiotopen (§ 26 - Biotope) durchsetzt. Werden diese Bereiche durch eine mögliche Grundwasserabsenkung nicht mehr ausreichend mit Wasser versorgt, können Beeinträchtigungen der Biotope nicht ausgeschlossen werden. Somit wird das Risiko als erheblich eingeschätzt [Quelle: Fortschreibung der UVS-Schutzgut Wasser - Juni 2007]. Deutlich zu mindern ist das Risiko einer unzureichenden Wasserversorgung der wertvollen Biotopflächen durch ein, den natürlichen Abflussverhältnissen angepasstes Management der Regenentwässerung. Im Rahmen einer Regenwasserbewirtschaftungsstudie (bgmr / ISWT 09/2002) wurde ein Konzept erarbeitet, das eine weitgehende Rückhaltung des Wassers im natürlichen Einzugsgebiet mit einer verstetigten Abgabe zum Ziel hat. [bgmr, 09/2002 sowie 01/2007]. Das von den Dach-, Straßen- und Stellflächen anfallende Regenwasser wird im Regenrückhaltebecken vorgeklärt und soll in einer Sommer- und einer Wintervariante weitergeführt werden. In einer Studie durch das Büro bgmr (01/07) wurde eine Variante der Vernässung der Manöverfläche über Mulden-Rigolen-Systeme untersucht. Durch die in den Studien zur Regenwasserbewirtschaftung/Entwässerungskonzepte entwickelten Lösungsvarianten (Überlauf aus Lösegraben und Regenrückhaltesystem im Bürgerpark für Wasserspeisung der östlichen Flächen sowie Anlegung eines Mulden-Rigolen-Systems für westlichen Flächen) kann das Risiko einer unzureichenden Wasserversorgung der wertvollen Biotopflächen gemindert werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Mit den vorgeschlagenen Lösungsvarianten des Entwässerungskonzeptes aus der Fortschreibung der UVS kann das Risiko einer unzureichenden Wasserversorgung und damit einer Beeinträchtigung der Biotope innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gemindert werden. Das stark verlandete Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit wird den Zielen des Umweltschutzes Rechnung getragen Gewässer zu erhalten und nachhaltig zu schützen.

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

Um das Risiko einer Beeinträchtigung der Biotope durch eine fehlende Wasserversorgung zu mindern, soll eine gezielte Anreicherung des oberflächennahen Grundwasserleiters erfolgen. Dazu wird das von den Dach-, Straßen- und Stellflächen anfallende Regenwasser im Regenrückhaltebecken vorgeklärt und in einer Sommer- und einer Wintervariante weitergeführt. Die technische Lösung, insbesondere für die Versorgung der Manöverfläche, ist noch nicht abschließend geklärt.

Es muß untersucht werden, ob in der Sommervariante das Wasser über Sickerrohre in den oberen Grundwasserleiter der angrenzenden Manöverfläche geleitet werden kann. Damit würde die wertvolle Biotopfläche periodisch vernässt werden.

In einer Studie durch das Büro bgmr (01/07) wurde eine Variante der Vernässung über Mulden-Rigolen-Systeme untersucht, die abschließende Entscheidung ist ebenso noch offen.

Im Rahmen eines 5-jährigen Monitorings soll geprüft und überwacht werden, ob die Maßnahme der Risikominderung greift.

weitere Maßnahmen:

- Schutz des Grundwassers sowie Schutz und Erhalt der Grundwasserneubildung.
- Minimierung der Versiegelung und des Versiegelungsgrades (siehe Schutzgut Boden).

Maßnahmen zur Eingriffsverminderung:

- Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.
Ziele:
 - ➔ Vermeidung von Vollversiegelungen,
 - ➔ Ermöglichen von Wasserversickerung und Grundwasserneubildung,
 - ➔ Verbesserung der Wuchsbedingungen von Bäumen im Umfeld der befestigten Flächen

7.2.5 Klima / Luft

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet von Leipzig. Zur Beurteilung des Klimas ist deshalb eine Analyse der stadtklimatischen Situation, auf Grundlage der Stadtklimauntersuchung Leipzig von 1998 [STEINICKE & STREIFENFEDER] notwendig.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Planungsgebiet befindet sich im Klimabezirk "Ostdeutsches Binnenlandklima - Leipziger Tieflandsbucht". Es ist erheblich kontinental beeinflusst.

Das langjährige Mittel der Temperatur beträgt in Leipzig 8,9 °C, es liegt höher als der Durchschnittswert für Sachsen.

Der kälteste Monat ist der Januar mit Mittelwerten um - 0,3 °C, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C.

Bezüglich der jährlichen Niederschläge liegt das Planungsgebiet mit ca. 586 mm unter dem Durchschnitt Sachsens. Das Niederschlagsmaximum wird im Sommer erreicht, die Winter sind meist schneearm. [Quelle: METEOROLOGISCHE DIENST DER DDR, 1987]

Die Häufigkeit der Windrichtungen ist jahreszeitlich bestimmt. Während im Winter die Süd- und Südwestrichtungen vorherrschen, treten im Sommer hauptsächlich Nordwest- und Westwinde auf.

Die Vegetationsperiode dauert ca. 230 Tage.

Gemäß -Stadtklimauntersuchung / Klimafunktionskarte- ist fast das gesamte Plangebiet der Zone eines „gemäßigten städtischen Überwärmungsbereiches (Stadtklima)“ zuzuordnen.

Im Untersuchungsgebiet wird unterschieden zwischen den vorhandenen großflächigen Freiräumen (ehem. Manövergelände, Kleingarten- und Brachflächen im Südwesten) und den Siedlungsgebieten (Bebauung an der Torgauer Straße, Kasernengelände, Großsiedlung Heiterblick).

Die bebauten Flächen zeichnen sich durch mäßig erhöhte Temperaturen, eine mäßige nächtliche Abkühlung, eine reduzierte Feuchte und einem eingeschränkten Luftaustausch aus. Insgesamt wirken diese Faktoren bioklimatisch belastend. Die großflächigen Versiegelungen bedingen die Bildung von Wärmeinseln, was durch die Grünzäsuren nicht kompensiert werden kann.

Lediglich der Bereich um die Wiesenfläche und dem Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes kann einem Kaltluftgebiet zugeordnet werden, welches sich durch einen stark ausgeprägten Tagesgang der Temperaturen und Feuchte, sowie Windoffenheit und eine gute bis sehr gute Kaltluftproduktion auszeichnet. Ein bioklimatisches Reizklima ist für diesen Bereich charakteristisch.

Das Planungsgebiet befindet sich großräumig in einem durch Luftschadstoffe mäßig – bis stark belasteten Gebiet. Die Schwerpunkte der Immissionsbelastung in Leipzig sind das Stadtzentrum sowie der Nordwesten und Osten der Stadt.

Bei Immissionen durch die Stoffe NO, NO₂, SO₂, CO, O₃ und Staubbiederschlag ist Leipzig insgesamt bei chronischen und akuten Belastungen in den Bereich „mittlere Luftverunreinigung“ einzuordnen. [Quelle: JAHRESBERICHT ZUR IMMISSIONSSITUATION]

Das Vorhabensgebiet wird in der Stadtklimauntersuchung Leipzig von 1998 [STEINICKE & STREIFENFEDER] als Siedlungsbereich mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungs-

intensivierungen eingestuft. Aufgrund geringerer baulicher Dichte treten hier die stadtklimatischen Veränderungen in abgeschwächter Form auf. Zudem ist die Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsgebiete geringer, da der Raum von Freiflächen gerahmt wird, so liegt nördlich der Freiraum „Eichberg“ und südlich der Freiraum „Manövergelände Grüner Bogen“. Sämtliche klimarelevanten Vorhabenauswirkungen konzentrieren sich auf diesen Bereich.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

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

Für das Schutzgut Luft finden sich relevante Ziele im Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, September 2005). Danach sind die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen, auch Einwirkungen auf das Schutzgut Luft, so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder dem jeweiligen Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Insbesondere durch die vielbefahrene Torgauer Straße wird das B-Plangebiet mit Luftschadstoffen belastet.

Eine Nichtdurchführung der Planung wird kurzfristig keine messbaren Auswirkungen auf das Klima / Luft haben.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Freiflächen im B-Plangebiet sind als Kaltluftentstehungsgebiete lokalklimatisch von Bedeutung. Solche Kaltluftentstehungsgebiete liegen aber größtenteils außerhalb des Plangebietes. Unmittelbar betroffen ist nur ein Teilstück des GE 4.2. Eine weitere bedeutsame Freifläche ist das Wiesengelände um das Kleingewässer. Da hier jedoch keine Überbauung stattfindet, ist das Risiko als gering einzuschätzen (siehe UVS – Karte 7).

Der geplante großflächige Bau von Gewerbe- und Industriegebäuden stellt durch Erhöhung der Wärmeabstrahlung eine zusätzliche Belastung des Stadtklimas dar.

Da das gesamte Vorhaben mit Ausnahme des GE 2 jedoch im Bereich von bestehenden Siedlungsstrukturen entsteht und diese gemäß der stadtklimatischen Untersuchung der Stadt Leipzig eine nur mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufweist, stellt es für das Schutzgut Klima / Luft überwiegend nur ein geringes Risiko dar.

Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes werden mikroklimatisch teilweise günstig zu beurteilende Flächen (Gehölze, Gärten, Brachen) beansprucht. Insgesamt gehen bei Durchführung der Planung Gehölzflächen, Ruderal- und Brachflächen verloren.

Aufgrund der Vorbelastungen (hoher Versiegelungsgrad, Verkehrsbelastung), den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen wird eingeschätzt, dass die Durchführung der Planung kaum messbare Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft haben wird. Damit sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen, Wiesenansaat, Fassaden- bzw. Dachbegrünungen, Baumerhalt) wird die durch zusätzliche Überbauung und den Verlust von Gehölzen entstehende erhöhte stadtklimatische Belastung gemindert und damit Beeinträchtigungen des Klimas verhindert. Damit können die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

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

Mit der Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände und der Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzung werden Beeinträchtigungen des lokalen Klimas vermieden.

Folgende Maßnahmen dienen der Eingriffsvermeidung:

Maßnahmen der Eingriffsvermeidung

- Der vorhandene Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche im Westen und Nordosten des Plangebietes („Grüner Finger“) bleibt erhalten. Die Baumstandorte werden gesichert, indem ein Nachpflanzgebot festgesetzt wird.
- Der bestehende Gehölzstreifen an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze bleibt erhalten.

Maßnahmen der Eingriffsminimierung

- Rückbau von 340 m² vollversiegelte und 425 m² teilversiegelte Flächen im Bereich der geplanten östlichen Grünfläche.
- Begrünung aller entsiegelten Flächen mit Wiesenansaat (765m²) und Baumpflanzungen (11.700 m²) im Bereich der geplanten Grünflächen.
- Wandlung der ausdauernden Ruderalfluren, mit einer bestenfalls mittleren ökologischen Wertigkeit, in höherwertiges Extensivgrünland.
- Anpflanzen von 9 m breiten, abgestuften Hochhecken an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze (745 m²)

Durch diese Maßnahmen wird gleichzeitig eine intensive Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes abgesichert.

- Die Festsetzung von Fassaden- / Mauerwerksbegrünung dienen der Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich und zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden, mindern die Aufheizung, binden Staub und tragen zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

Die Fassadenbegrünung vermindert ebenfalls die negativen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft. Mit der Fassadenbegrünung wird der rein funktionale Charakter der Außenwand angemildert und ein „weicherer“ Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen. Zur Verringerung der nachhaltigen Auswirkung sollen fensterlose Fassaden ab 50 m² Wandfläche mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

7.2.6 Landschaft

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Aussagen zum Landschaftsbild wurden dem Landschaftsplan und dem GOP entnommen bzw. direkt im Plangebiet gewonnen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die Topografie des Planungsgebietes ist nahezu eben, bei einer mittleren Höhe von ca. 128 m üNN.

Aufgrund der Vornutzung als Kaserne ist das Landschaftsbild stark überprägt. Kennzeichnend ist ein hoher Anteil voll- und teilversiegelter Flächen sowie Brachen und Gehölzbestände. Das Asylbewerberheim stellt einen dominanten Baukörper dar, der sich nicht in das städtebauliche und landschaftliche Bild einfügt. Der nördlich gelegene Bereich an der Torgauer Straße ist mit Tankstellen, Caravan- und Wohnwagenhändlern und einzelnen leerstehenden Gebäuden versehen und weist aus Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung nur eine geringe Wertigkeit auf.

Die angrenzende ehemalige Manöverfläche im Südosten stellt sich als naturnahes Offenland dar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Überbauung, besonders mit großen Baukörpern, sind durch die gute Einsehbarkeit aus dieser Richtung als erheblich einzuschätzen.

Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen sind die Baumreihe nordöstlich des Regenrückhaltebeckens sowie des ehemaligen Sportplatzes.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. Laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 sind in besiedelten Bereichen begrünte Flächen und deren Bestände in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung bedeutet, dass der derzeitige Zustand des Gebietes wenigstens kurzfristig erhalten bleibt.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn BAB 14 sowie weiteren Gewerbebeständen hat das Plangebiet einen besonderen Standortvorteil. Dadurch ist eine Bebauung oder bauliche Veränderung in der näheren Zukunft durchaus zu erwarten.

Die zu erwartende Gehölzsukzession bei einer Nichtdurchführung der Planung wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Kommt es zu einem Abbruch der ruinösen Gebäudesubstanz ist von einer Verbesserung des Landschaftsbildes auszugehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Landschaft“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Wie bereits im Kapitel 7.2.6.1 ausgeführt, befindet sich das Plangebiet, aufgrund der militärischen Vornutzung, in einem Gebiet mit einer mittleren bis geringen Wertigkeit und Empfindlichkeit.

Bei einer Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Verdichtung der Bebauung bei gleichzeitigen Verlust von Freiflächen. Durch weitere Überbauung geht die Wirkung eines offenen Landschaftsraumes weitestgehend verloren. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m nach Süden zur offenen Landschaft hin ist die visuelle Beeinträchtigung am größten. Durch Fassaden- und Mauerwerksbegrünung wird die Fassade optisch in das Umfeld integriert. Mit der Pflanzung einer Baumreihe entlang des Fußgängerbereiches im Süden wird eine weitere Abgrenzung zur freien Landschaft geschaffen.

Die Wirkungen der Planung sind daher überwiegend mit geringen Beeinträchtigungen verbunden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei der Plandurchführung aufgrund der bereits im Bestand hohen Versiegelung und dem Erhalt von prägenden Baumbestand eingehalten.

Der Erhalt der Gehölzstreifen an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze, die Baumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges sowie die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen dienen der Eingrünung des Plangebietes und somit einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

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

In Richtung des offenen Landschaftsraumes (Süden) sind Maßnahmen der Randgestaltung wie wegebegleitende Baumreihen und Gehölzgruppen erforderlich, um einen fließenderen Übergang zur Umgebung zu erreichen.

- So ist parallel zum Planweg C im Osten und Südosten des Plangebietes, entlang der Baugrundstücke zur Eingrünung des Gewerbegebietes, die Anlage einer Baumreihe mit ca. 64 großkronigen Laubbäumen geplant.
- Schutz der bestehenden Gehölzstreifen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Weiterführende Maßnahmen zur Eingrünung sind:

- der Erhalt des vorhandenen Baumbestand in den festgesetzten Grünflächen im Westen und Nordosten des Plangebietes („Grüner Finger“)
- Fassaden- bzw. Dachbegrünungen an fensterlosen Fassaden ab 50 m² Wandfläche

7.2.7 Biologische Vielfalt

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachfolgenden Aussagen zur biologischen Vielfalt (Biodiversität) basieren auf einer Analyse der Bestandsdaten zur Flora und Fauna (vgl. Kapitel 7.2.1 und 7.2.2).

Begriffsbestimmung:

[Quelle: Art. 2 Abs. 2 der Biodiversitätskonvention; (Gesetz zu dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt vom 05.06.1992)]

Biologische Vielfalt: „... die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme;“

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die Analyse der Bestandssituation kommt zu folgenden Schlüssen:

- Das Untersuchungsgebiet ist artenreich
- Die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen ist hoch.

Der betrachtete Naturraum gehört zum Verbreitungsgebiet subkontinentaler Laubwälder, in denen Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche und Winterlinde in der Baumschicht vorkommen. Nach SCHMIDT, HEMPEL et al. (2002) wäre die HPNV in dem Planungsgebiet entsprechend der Standortbedingungen die Gesellschaft eines Zittergrasseggen - Hainbuchen – Stieleichenwald.

Standortheimische Gehölze des Untersuchungsgebietes (**fett** = nachgewiesene Arten in den Baubereichen):

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet stark überformt. Die südöstlich angrenzende Manöverfläche wurde nach der Nutzungsaufgabe der Sukzession überlassen. Diese naturnahe Offenlandschaft mit einer Vielzahl an Biotopen ist empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen. Trotz des relativ hohen Anteils bebauter Flächen im Bestand führt das Mosaik aus Wiesenbrachen, Ruderalfluren und den Gehölzflächen unterschiedlichen Charakters zu einer hohen Vielfalt an verschiedenen Pflanzenarten. Die befördert (neben anderen abiotische Strukturelementen) auch ein charakteristisches Tierartenspektrum. Aufgrund der Biotopausstattung hat das Plangebiet eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Vorkommens wertgebender, gefährdeter und/oder geschützter Tierarten.

Exemplarisch belegt dies die Untersuchung der Avifauna [GRÖSSLER; K. 2002] welche sich in der Anlage zum GOP befindet.

GRÖSSLER, K. (2002) konnte im Untersuchungsgebiet folgende in Sachsen **vom Aussterben bedrohte** Vogelarten feststellen:

- Kornweihe (Durchzügler)
- Wachtelkönig (Durchzügler)

Weitere Arten, deren Nachweis im Untersuchungsgebiet gelang, gelten in Sachsen als **stark gefährdet**:

- Haubenlerche
- Rebhuhn
- Steinschmätzer
- Flußuferläufer (Durchzügler)
- Wendehals (Durchzügler)

In Sachsen als **gefährdet** eingestuft, sind folgende nachgewiesene Brutvögel:

- Dohle (Nahrungsgast)
- Schafstelze
- Teichralle / Teichhuhn
- Sperber (Wintergast)
- Saatkrähe (Wintergast)

Darüber hinaus werden die folgenden nachgewiesenen Vogelarten in der **Vogelschutzrichtlinie** aufgeführt:

- Rotmilan (Nahrungsgast)
- Neuntöter (sicherer Brutvogel).

Die avifaunistische Bedeutung des Untersuchungsgebietes steht selbstverständlich mit dessen Biotopausstattung in Zusammenhang. Sie ist der Indikator für die Artenvielfalt im Plangebiet. Alle im Untersuchungsgebiet auftretenden Arten der Roten Liste bzw. der Vogelschutzrichtlinie sind hinsichtlich ihrer Habitatsprüche sehr an strukturreiches Offenland mit Staudenfluren, Altgrasbestände und Gehölzflächen gebunden (eine Ausnahme bildet lediglich der Wendehals). Solche Lebensräume sind im intensiv bewirtschafteten Deutschland kaum noch größer flächig zu finden, woraus die Seltenheit bzw. die Gefährdung der an sie gebundenen Vogelarten resultiert.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

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

7.2.7.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf den bereits bebauten Grundstücken (Logistikunternehmen Amazon und Tankstelle) ist langfristig nicht von einer Veränderung der jetzigen Situation auszugehen.

Das Asylbewerberheim im Westen wird mittelfristig abgerissen, so dass hier, ohne Neubebauung, eine weitere Brachfläche entsteht.

Die einstigen denkmalgeschützten Kasernengebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und wurden zwischenzeitlich bereits abgebrochen. Werden die brachliegenden Bauflächen in den nächsten Jahren nicht bebaut, ist mit einer fortschreitenden Sukzession zu rechnen.

Auf den größten Teil der Flächen werden sich ausdauernde Ruderalfluren etablieren. Vorwiegend sind dabei Dominanzgesellschaften aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) zu erwarten. Hinzu kommen je nach Substrat und Verzahnung mit alten Vegetationsbeständen andere Ruderalfluren trocken - warmer Standorte. In der Nähe zu vorhandenen Gehölzen wird sich in den ersten Jahren rasant Gehölzjungwuchs etablieren und sich gegenüber den ebenfalls aufkommenden ausdauernden Ruderalfluren schneller durchsetzen.

Auf den Flächen mit einer größeren Distanz zu vorhandenen Gehölzen wird die Verbuschung langsamer gehen (kein Schatten, weniger Sameneintrag), so dass sich hier zuerst einmal die ausdauernden Ruderalfluren etablieren werden, die ihrerseits aufkommenden Gehölzjungwuchs unterdrücken. Eine Verbuschung dieser Bestände und die Entwicklung von Vorwäldern dauert relativ lange.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die bisherige biologische Vielfalt erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Es wird eingeschätzt, dass bei einer Realisierung der geplanten Bebauungen eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten ist. So werden bei einer Bebauung der noch unbebauten Grundstücke Biototypen beansprucht, welche auch auf den bereits bebauten Grundstücken anzutreffen sind.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Es ist zu erwarten, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und -vermeidung sowie der Ausgleichsmaßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ erreicht werden können.

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

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung:

- Der vorhandene Baumbestand in den geplanten öffentlichen Grünflächen im Westen und Nordosten des Plangebietes („Grüner Finger“) ist zu erhalten.
- Die Ruderalflächen um die Baumbestände sind zur Verhinderung einer weiteren Verbuschung in Extensivgrünland umzuwandeln.
- Das naturnahe Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Maßnahmen zur Eingriffsverminderung:

- Auf den öffentlichen Grünflächen wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes gefördert, indem die festgesetzten Gehölzpflanzungen um den Anteil reduziert werden können, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden.
 - ➔ Förderung des Erhaltes von Tierlebensräumen und Pflanzenstandorten
- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit dem Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen durch:
 - ➔ Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch und geringen Erschließungsaufwand (sparsames Erschließungsnetz und Orientierung der Straßen- und Wegebreiten an Mindeststandards).
 - ➔ Beschränkung des befestigten bzw. überbauten Anteils von Grundstücksflächen und

- ➔ Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grundstücksfläche.
- ➔ Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit
- ➔ durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen anstelle von Vollversiegelungen.
- ➔ Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

Der mit der Bebauung der Grundstücke zu erwartende Eingriff (Versiegelung und Verlust von Lebensraum) ist innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgleichbar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen außerhalb des Plangebietes realisiert werden!

- **Kompensationsmaßnahme:**
Es handelt sich dabei um die Maßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ mit einer Gesamtfläche von 14,48 ha. Für den Ausgleich des Biotopwertdefizits von 557.043 Punkten werden von dieser Gesamtfläche 1,14 ha beansprucht.
Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld.

7.2.8 Menschen

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Das Schutzgut "Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung" umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können.

Hierzu zählen insbesondere:

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen,
- der Schutz vor von Bodenverunreinigungen ausgehenden Gefahren,
- die durch den Bauleitplan erwarteten klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken,
- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs.

Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Veränderungen der Umweltfaktoren und die Art und Weise, wie diese sich auf den "Menschen und seine Gesundheit" auswirken. Andere Faktoren, die sich auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken, insbesondere solche sozialer oder ökonomischer Natur, können an anderer Stelle in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt werden, soweit sie für die Abwägung von Bedeutung sind (z.B. Errichtung von Schulen, Kinderbetreuungsplätze etc.). [BUNZEL; 2005]

Als weitere Grundlage für die Bewertung, in Bezug auf den Faktor Lärm, lag neben der Schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2002 (Dr. Kiebs & Partner GmbH) auch die aktuelle Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick der Stadt Leipzig“ –Geräuschkontingentierung (Dr. Kiebs & Partner GmbH; 09/07) vor.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Lärmbelastung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage bereits erheblich durch Lärm vorbelastet. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Lärm durch angrenzende Gewerbe- und Industrieflächen und durch den Verkehr.

Lärm durch Gewerbe und Industrie

Vorbelastungen des Gebietes bestehen durch angrenzende Nutzungen. In diesem Fall wird die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet auf der bereits überplanten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 40.2 „Theklafelder“ berücksichtigt.

Die Vorbelastung durch das Gewerbe im nördlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 4 Gewerbegebiet Torgauer Straße sind unerheblich, da der Bestand von einer geringen Geräuschemission gekennzeichnet ist.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrs sind weniger die Auswirkungen des Vorhabens, als die vom Verkehr ausgehenden Belastungen auf empfindliche Nutzungen wie Wohnen und Büronutzung im Vorhabengebiet zu betrachten.

Hauptemissionsquelle ist die Torgauer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen (ca. 24.000 KFZ/24 h)¹⁵ sowie dem Straßenbahnverkehr.

Luftverunreinigungen

Die Torgauer Straße ist in der Stadtklimauntersuchung Leipzig als schadstoffbelastete Luftleitbahn dargestellt.

Erholung

Da das Vorhaben in einem gewerblich - industriell geprägten Stadtraum liegt, der kaum Verflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet aufweist, ist seine aktuelle Bedeutung als Wohnumfeld bzw. für die Freizeit- und Erholungsnutzung gering.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine besonderen Erholungszielpunkte und Erholungsinfrastruktur. Die südlich angrenzende Freifläche (Bereich ehemalige Manöverfläche) gewinnt hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholung zunehmend an Bedeutung.

Weiterhin befindet sich südlich des Plangebietes die Kleingartensparte „An den Theklafeldern“. Sie besitzt eine besondere Bedeutung für die Feierabend- sowie Wochenenderholung.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

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

7.2.8.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Torgauer Straße und den Gewerbe-/ Industrielärm der umliegenden Flächen sind erheblich. Dazu zählt auch die Vorbelastung von den vorgesehenen Gewerbeflächen des B-Plangebietes Nr. 40.2 „Theklafelder“ südwestlich des Gebietes.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der geplanten Bebauung in den Baugebieten ändert sich der Charakter dieser Flächen. Allerdings ist diese Veränderung aufgrund des bisherigen hohen Anteils an versiegelten Flächen relativ gering.

Vorhabensbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Ansiedlung von geräuschintensivem Gewerbe- und Industriebetrieben auf die schutzbedürftigen Gebiete in der näheren Umgebung durch Lärmemissionen. Solche schutzwürdigen Gebiete sind die nächstgelegene Wohnbebauung sowie die nächstgelegenen Kleingärten. Für die Kleingärten besteht im Nachtzeitraum allerdings keine Schutzwürdigkeit. In der Schalltechnischen Untersuchung (Dr. Kiebs & Partner GmbH; 09/07) wurden für diese Flächen außerhalb des Plangebietes Immissionswerte festgelegt. Diese theoretisch ermittelten Werte sind ausgehend von der Gesamtheit aller Geräuschemissionen im B-Plangebiet Nr. 40.3 in den schutzbedürftigen Gebieten der Umgebung nicht zu überschreiten.

Durch Begrenzung der Lärmemissionen über die Festsetzungen von Emissionskontingenten (L_{ek}) im Bebauungsplan, kann die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet werden.

¹⁵ Lärmkartierung der Stadt Leipzig 2005/2006

Bei einer Einhaltung der Orientierungswerte ist von einem geringen Risiko in Bezug auf den Lärmfaktor auszugehen, während eine Überschreitung ein hohes Risiko darstellt.

Mit der Realisierung dieser Bebauung gehen Gehölzstrukturen mit lufthygienischen Ausgleichsfunktionen verloren. Gleichzeitig steigt der Anteil versiegelter Flächen, was ebenfalls ungünstig zu bewerten ist.

Da es sich insgesamt um ursprünglich bebaute Fläche handelt und die Baugrundstücksflächen, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu 25 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, werden diese negativen Effekte jedoch als unerheblich eingestuft.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bei den bebauten Grundstücken orientieren sich weitgehend an der vorhandenen Situation. Dabei werden größtenteils im Bestand versiegelte Flächen neu versiegelt. Die Grünflächen im östlichen und westlichen Planbereich bleiben weitestgehend erhalten.

Mit dem Instrument des Bebauungsplanes kann somit einer Entwicklung vorgebeugt werden, welche aus lufthygienischer Sicht negativ zu beurteilen wäre.

Erhebliche negative Auswirkungen auf:

- Frischluftentstehungsgebiete,
- Frischluftströme und Durchlüftung,
- lufthygienische Ausgleichsfunktionen,

können ausgeschlossen werden, ebenso wie die Entstehung oder Förderung stadtklimatisch ungünstiger Faktoren (Wärmeinseln, Entstehung von Winden (Fallwinde, Düsenefekte).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können somit minimiert werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen zu erhalten bzw. nicht in einem höheren Maße zu beeinträchtigen, werden durch die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen und zusätzliche grünordnerische Maßnahmen eingehalten.

Bei Einhaltung der Emissionskontingente für die jeweiligen Gewerbegebiete ist mit keiner erhöhten Lärmbelastung als derzeit zu rechnen.

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

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

- Festsetzung unterschiedlicher Schallleistungspegel für die Baugebiete, dadurch Staffelung von Betrieben / Anlagen nach ihren Störgrad

Teilfläche	L_{ek}^1 , tags	L_{ek} , nachts
Teilfläche GI 1.1	70	55
Teilfläche GI 1.2	70	55
Teilfläche GI 2	65	52
Teilfläche GE 1	70	55
Teilfläche GE 2	65	55
Teilfläche GE 3	60	50
Teilfläche GE 4.1 und 4.2	60	50

Quelle: Schalltechnische Untersuchung -Geräuschkontingentierung- Gutachten Nr. 5250907 Dr. Kiebs & Partner GmbH (09/07)

¹ L_{ek} - Emissionskontingente nach DIN 45691

„Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt. Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den festgesetzten Emissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind.“ (siehe Schalltechnische Untersuchung; Dr. Kiebs & Partner GmbH, 09/07)

- Festsetzungen einer Fläche für bauliche / technische Vorkehrungen: hier für einen Schallschirm (Wall), zum Schutz vor Geräuschimmissionen im GE 3

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zur Beurteilung des Verkehrslärmes wurde 2002 ein Schalltechnisches Gutachten gefertigt.¹⁶ Grundlage dieser Untersuchungen sind Prognosewerte für den Planungshorizont 2015. 2015 wird das Verkehrsaufkommen mit 31.500 KfZ/ 24 h eingeschätzt. Daraus resultieren nachfolgende Ergebnisse:

- Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm in den Lärmpegelbereichen bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden in den GE- Gebieten nach DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 (siehe auch Festsetzungen 12.6.2).
 - In einem Abstand bis 30 m von der Mitte der Torgauer Straße wird der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tageszeitraum für Gewerbegebiete (65dB (A)) überschritten. Für diesen Bereich sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, z.B. Außenbauteile die diesen erhöhten Anforderungen mit entsprechend notwendigen Dämmmaßen gerecht werden.
 - In einem Abstand bis 115 m von der Mitte der Torgauer Straße liegen die nächtlichen Immissionen bei Werten >50 dB (A). Für in diesem Bereich liegende Schlafräume werden baulichen Schallschutzmaßnahmen, z.B. Fenster unabhängige Lüftungen notwendig. (vgl. auch Kap. 12.6.2).

7.2.9 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Aussagen zum Denkmalschutz sind der Kulturdenkmalliste der Stadt Leipzig entnommen. Das ehemalige Kasernengelände ist dort aufgeführt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangeltungsbereichs sind nur wenige vorhanden. Die einstigen denkmalgeschützten Kasernengebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und waren deshalb nicht erhaltungswürdig. Ein Abriss der Gebäude fand bereits im Jahre 2002 statt.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Kulturgüter sind zu erhalten. Im Boden verborgene Zeugnisse der Kultur sind zu erhalten und zu schützen. Dies sind wichtige Ziele des Umweltschutzes.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, da die ehemaligen Kasernengebäude aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes bereits abgebrochen wurden.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Vornutzung als Kaserne stark vorbelastet. Da wichtige Kultur- und Sachgüter im jetzigen Plangebiet nicht vorhanden sind, hat auch die Planung keine negativen Auswirkungen.

¹⁶ Dr. Kiebs, 2002 Gutachten Nr. 5140602

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Da die denkmalgeschützten Gebäude aufgrund ihres nicht erhaltungswürdigen Zustandes abgerissen wurden, sind die Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes bei der Plandurchführung unrelevant.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

7.2.10 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Die Schutzgüter können sich in unterschiedlichen Ausmaß auch gegenseitig beeinflussen.

Die Eingriffswirkung auf ein einzelnes Schutzgut, kann wiederum indirekte Wirkungen eines anderen Schutzgutes nach sich ziehen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Überbauung oder Neuversiegelung von Flächen hat gleichzeitig auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Es kommt zu einem vermehrten Oberflächenabfluss und zur Verringerung der Grundwasserneubildung sowie zur Veränderung der Grundwasserströme. Im Gebiet gibt es prägende feuchte Standorte, d.h. feuchte Senken und Kleingewässer, die auf das anfallende Niederschlagswasser angewiesen sind. Ein Eingriff in die Bodenfunktionen bedeutet gleichzeitig einen Eingriff in den Wasserhaushalt. Das hätte wiederum weitreichende ökologische Folgewirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die größten Auswirkungen des Bauvorhabens beim Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensraumfunktionen zu erwarten sind.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können insbesondere auf die bauliche Inanspruchnahme derzeit nicht bebauter Böden zurückgeführt werden. Der Verlust einzelner Bodenfunktionen auf diesen Flächen wirkt sich auf andere Schutzgüter aus. So lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Tier und Pflanzen auf die Bodenbeanspruchung zurückführen. Letztlich hat der Verlust bzw. die Reduzierung der Pflanzendecke über Wirkungsketten auch eine Veränderung des Bodens und des Klimas zur Folge.

Besonders wirksam werden Veränderungen des oberflächennahen Grundwasserspiegels oder der Grundwasserfließrichtung mit Auswirkung auf den Boden, die Pflanzen und Tiere.

Diese Wechselwirkungen werden über das Plangebiet hinaus, vor allem im Bereich der ehemaligen Manöverfläche wirksam.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten

Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erheblicher Prognoseunsicherheiten bestehen.

Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB):

- nur die **erheblichen** Umweltauswirkungen,
- soweit sie **auf Grund der Durchführung des Baubebauungsplanes eintreten**,
- insbesondere **unvorhergesehene** Umweltwirkungen¹⁷.

Exkurs:

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerungen nachteiliger Umweltauswirkungen sollen die bei Durchführung des Bauleitplans eintretenden nachteiligen Umweltauswirkungen in ihrer Intensität reduziert oder ganz vermieden werden. Ob aufgrund der Durchführung eines Bauleitplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen eintreten, hängt unter anderem davon ab, ob die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung die ihnen zugeordnete Wirkung entfalten. Die Wirksamkeit der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann als Indikator dafür genutzt werden, dass keine unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen vorliegen.

Umgekehrt kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, wenn die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen unterbleiben. Der Wirkungszusammenhang zwischen Umweltauswirkungen auf der einen und Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der anderen Seite macht deutlich, dass die Überwachung sich auch auf diese Maßnahmen beziehen muss. Das Monitoring wird hierdurch aber nicht zu einem Instrument der Vollzugskontrolle. Auch kann auf die Monitoringpflicht kein Anspruch auf Umsetzung von Maßnahmen gegründet werden. [BUNZEL; 2005]

Für die Prognose der Lärmimmissionen in Bezug auf das Schutzgut Mensch wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile entwickelt. Mit der Festsetzung von unterschiedlichen Geräuschkontingenten (Emissionskontingente) für jede Baufläche steht ein Instrument zur Umsetzung eines solchen Konzeptes zur Verfügung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Emissionskontingente in den jeweiligen Bauflächen, die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können. (Schalltechnische Untersuchung – Gutachten-Nr. 5250907; Dr. Kiebs & Partner Gmb; 09/07)

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass mit dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Auswirkungen durch Beseitigung von Vegetationsstandorten im Plangebiet, auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, sind aber durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und einer Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes als unerheblich einzuschätzen.

Anders ist es bei den Auswirkungen auf die nahe gelegene Manöverfläche. Durch die enge Verbindung zur Manöverfläche und den Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern birgt das Vorhaben ein hohes ökologisches Risiko.

Die zusätzlichen Versiegelung von Flächen hat u.a. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere sowie auf das Schutzgut Wasser.

Die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen führt zu einer weiteren Reduktion der Grundwasserneubildungsrate und verstärkt den oberflächlichen Abfluss in die Kanalisation. Eine Speisung des oberflächennahen Grundwasserleiters ist mit der Ableitung des Niederschlagswassers nicht mehr gegeben. Mit dem Wegfall der Wasserzuführung und damit einer möglichen Grundwasserabsenkung im nordwestlichen Bereich der ehemaligen Manöverfläche besteht für zahlreiche Stillgewässer und Feuchtbiotope (§ 26 - Biotope) das Risiko einer unzureichenden Wasserversorgung. Hier besteht die Gefahr der Beeinträchtigung der wertvollen Feuchtgebietsvegetation und somit veränderte Standortbedingungen für Tiere. Da die Manöverfläche ein bedeutender Amphibienlebensraum ist, sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

In der Fortschreibung der UVS vom Januar 2007 wurden Maßnahmen zur Risikominderung genannt (z.B. Anlegung eines Mulden-Rigolen-Systems für westliche Flächen). Mit den Maßnahmen zur Anreicherung des oberflächennahen Grundwasserleiters im Bereich des Weges An

¹⁷ Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und /oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. [Fachkommission Städtebau; 2004]

den Theklafeldern kann das Risiko der Absenkung des oberflächennahen Grundwasserleiters durch die verstetigte Zuführung von Niederschlagswasser in die ehem. Manöverfläche deutlich gemindert werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Monitorings zu überwachen, ob die Maßnahmen der Risikominderung greift. Da das geplante System steuerbar ist, können durch bestimmte Maßnahmen noch erforderliche Anpassungen erfolgen (z.B. Veränderung der Überlaufhöhen, Wassermengenzuführung in das Mulden-Rigolen-System usw.). das Monitoring sollte mindestens fünf Jahre umfassen. (Quelle: Fortschreibung UVS – Schutzgut Wasser , bgmr; 01/07)

Nur mit Umsetzung der bereits genannten komplexen Maßnahmen zum Regenwasser-
management lassen sich erhebliche negative Beeinträchtigungen für die Manöverfläche ver-
mindern. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden den jeweils geeigneten fachlichen Ver-
fahren zugeordnet. Die Umsetzbarkeit wird mittels eines Monitorings geprüft.

Wie im „Exkurs“ Eingangs dargestellt, sind auch die Maßnahmen der Eingriffsvermeidung, -mini-
mierung und zum Ausgleich mit in die Monitoringmaßnahmen aufzunehmen, insoweit sie dazu
dienen erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern.

Zusammenschau:

Maßnahme	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich für die Umweltbelange:	Überwachungsmaßnahme -Nr.: (siehe nachfolgende Ausführungen)
Erhalt des vorhandenen Baumbestandes in der öffentlichen Grünfläche im Westen und Nordosten des Plangebietes („Grüner Finger“)	➔ Tiere ➔ Pflanzen ➔ Boden ➔ Wasser ➔ Klima ➔ Landschaftsbild ➔ Mensch	I. und II.
Aufgrund des nicht einsehbaren Wurzelraumes der zu erhaltenden Bäume, ist nach Abschluss der Baumaßnahmen zu prüfen, ob die Bäume die Bauzeit unbeschädigt überstanden haben und erhalten werden konnten. Die Zustandsbeurteilung der Bäume ist in einem Zeitraum von 2 und von 5 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten zu wiederholen. Gegebenenfalls sind Erhaltungsmaßnahmen (baumchirurgische Maßnahmen, Sicherungsmaßnahmen etc.) durchzuführen bzw. sind Ersatzpflanzungen - vorzunehmen.	➔ Pflanzen	III.
Wege, Plätze und Stellflächen sind, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen.	➔ Boden ➔ Wasser	I.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 25 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.	➔ Boden ➔ Tiere ➔ Pflanzen ➔ Klima ➔ Landschaftsbild ➔ Mensch	I. und II.
Bei der Anlage von Stellflächen ist für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	➔ Boden ➔ Tiere ➔ Pflanzen ➔ Klima ➔ Landschaftsbild ➔ Mensch	I. und III.
Anlage eine gestufter Baum- und Strauchhecken mit einer Flächengröße von ca. 745m ²	➔ Tiere ➔ Pflanzen ➔ Boden ➔ Wasser ➔ Klima ➔ Landschaftsbild ➔ Mensch	I. und III.
Baum- und Strauchpflanzungen	➔ Tiere ➔ Pflanzen ➔ Boden	I. und III.

Maßnahme	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich für die Umweltbelange:	Überwachungsmaßnahme -Nr.: (siehe nachfolgende Ausführungen)
	→ Wasser → Klima → Landschaftsbild → Mensch	
Entwicklung von ca. 786 m² extensiver Wiese	→ Tiere → Pflanzen → Boden → Wasser → Klima → Landschaftsbild → Mensch	I. und III.
Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen. Geschädigte Böden sind zu rekultivieren.	→ Boden	I. und II.
Die versiegelten Flächen im Nordosten des Plangebietes sind abzubauen und zu rekultivieren.	→ Tiere → Pflanzen → Wasser → Boden → Landschaftsbild → Klima → Mensch	I. und II.
Während der Bauausführung sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Eventuelle Funde sind dem Landesamt für Archäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.	→ Kultur und Sachgüter	II. und IV.
Maßnahmen zum Regenwassermanagement Vorklärung des Regenwassers über RRB, Weiterführung in Sommer- und Wintervariante <u>Sommervariante:</u> Weiterleitung des Wassers über Sickerrohre in den oberen GWL der angrenzenden Manöverfläche z.B. über Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems im Bereich des Weges „An den Theklafeldern“ <u>Wintervariante:</u> wegen Tausalze keine Zuführung des Regenwassers der Manöverfläche; Druckrohrleitung unter Planweg C zur gedrosselten Ableitung des Wassers aus dem RRB in Waldkerbelgraben	→ Tiere → Pflanzen → Wasser	I. und III.

Überwachungsmaßnahmen :

- I. Überwachung dieser Maßnahmen unterliegt primär der Bauaufsicht bzw. dem Baugenehmigungsverfahren.

Monitoring:

- II. Überwachung der Realisierung durch die Stadt/Gemeinde und den zuständigen Behörden. (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB) nur während der Bauphase.
- III. Überwachung der Realisierung durch die Stadt/Gemeinde und den zuständigen Behörden. (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB)
Überwachungszeitraum (falls nicht anders in der Maßnahme beschrieben):
- o Beginn der Überwachung: 2 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen (noch im Gewährleistungszeitraum der Pflanzmaßnahmen)
 - o Kontrolltermine: 5 und 10 Jahren nach Abschluss der Baumaßnahmen
 - o Endpunkt der Überwachung: 10 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme
Werden die Baumaßnahmen und die entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen abschnittsweise realisiert, sind auch die Überwachungsmaßnahmen abschnittsweise zu beginnen.

IV. Überwachung der Realisierung durch die Stadt/Gemeinde und den zuständigen Behörden.
(gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB) sobald es Hinweise auf unvorhergesehene
Umweltauswirkungen gibt.

**➔ Sollte es bei der Durchführung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene
Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls weitere geeignete
Maßnahmen ergriffen werden.**

7.5 Zusammenfassung

Die vorliegende Arbeit umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten
Auswirkungen des durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Vorhabens.

Dabei wurde die Bestandsituation der Schutzgüter

- Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

dargelegt und die Auswirkungen des Planvorhabens abgeschätzt.

Die Flächennutzung im Plangebiet wird von der einstigen Nutzung als Kaserne geprägt (bis
1994). Die überwiegende Fläche des Plangebietes lag seit 2002 brach. Neben den Kasernenge-
bäuden sind im Gebiet ein Asylbewerberheim, eine Tankstelle sowie ein kleines Betriebs-
gelände (Caravan- und Wohnwagenvermietung, Stadtwerke/Stromversorgung).

Charakteristisch sind ein relativ hoher Anteil voll- und teilversiegelter Flächen im Bestand sowie
ein hoher Anteil an Gehölzbeständen und Brachflächen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein naturnahes Kleingewässer. Es ist Laichge-
wässer des Grasfrosches und wahrscheinlich auch der Erdkröte – beide sind nach Bundes-
artenschutzverordnung „besonders geschützt“.

Mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ändert sich der Charakter des Gebietes -
die vorhandenen Brachen werden überbaut bzw. in Grünflächen (Baum- und Strauchpflan-
zungen, Rasen) umgewandelt.

Verbunden ist diese Änderung der Flächennutzung mit einer Verschiebung in der
Versiegelungsbilanz. So beträgt der Anteil voll- und teilversiegelter Flächen in der Planung etwa
179.048 m² (66,4 %) im Gegensatz zu 146.408 m² (54,3 %) überbauter Flächen des Bestandes.
Mit der Neuversiegelung der Flächen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser
sowie Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Der Grad der Beeinträchtigungen wird jedoch aufgrund der Bestandssituation, der Vorbe-
lastungen und den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen als unerheblich eingeschätzt.

Bezüglich des Schutzgüter Klima und Luft wird eingeschätzt, dass das Vorhaben keine erheb-
lichen Auswirkungen haben wird. Bezüglich des Landschaftsbildes wird mit Umsetzung der
grünordnerischen Maßnahmen von einer Verbesserung gegenüber dem Bestand ausgegangen.
Erhebliche Auswirkungen können somit auch für diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Auch für das Schutzgut Mensch wirkt sich die Verbesserung des Ortsbildes durch Eingrünungs-
maßnahmen positiv aus

Im Plangebiet befindet sich ein im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer
65250701 registrierter Altlastenstandort. (Quelle: Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall / Bodenschutzbe-
hörde, Stellungnahme vom 16.01.2006)

Nicht erkundet wurde das auf dem Gelände befindliche Alt-Kanalisationssystem. Es muss damit gerechnet werden, dass bei Bodeneingriffen Reste von Kanalisationsbauwerken und in diesem Zusammenhang kontaminierte Bodenbereiche angetroffen werden. Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen im Rahmen baulicher Maßnahmen auf dem Gesamtgelände punktuell schadstoffbelastete Bodenbereiche festgestellt werden, die im Falle umweltrelevanter Größenordnungen separiert werden müssen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Für diesen als Abfall einzustufenden Boden und für die Entsorgung ggf. anfallender weiterer Abfälle sind entsprechende Kosten zu berücksichtigen. Es gibt keine Kenntnisse darüber, dass das Gelände flächendeckend auf Munitionsreste abgesucht wurde.

In einer Schalltechnischen Untersuchung [DR. KIEBS + PARTNER, 09/2007] wurde für die Baugebiete im B-Plangebiet flächenbezogen eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist mit keiner erhöhten Lärmbelastung in den schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen, wird eingeschätzt, dass keine erheblichen Auswirkungen bezüglich Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Beim Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die denkmalgeschützten äußerst maroden Gebäude auf dem Kasernengelände bereits abgerissen wurden. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen sind nur mit Umsetzung der komplexen Maßnahmen zum Regenwassermanagement nicht zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum LSG „Paunsdorfer Wäldchen – Heiterblick“ können negative Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die zusätzlichen Eingriffe in die Gehölzbestände werden nach der kommunalen Baumschutzsatzung geregelt. Das gilt nicht für Bäume, welche im Außenbereich nach § 35 BauGB stehen. Sie unterliegen nicht der Baumschutzsatzung von Leipzig (Eingriffe in diese Bestände sind nach dem Naturschutzgesetz zu regeln).

Abgesehen von den Gehölzen, welche der Baumschutzsatzung unterliegen, befinden sich im Plangebiet keine weiteren Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht. Aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens können Auswirkungen auf Schutzgebiete im weiteren Umfeld (SPA, FFH, LSG und NSG) ausgeschlossen werden.

Überwachungsmaßnahmen wurden sowohl für die Schutzgüter bei denen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, als auch die denkbaren unvorhergesehenen Umweltauswirkungen und für die Vermeidungs-, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen, entwickelt - ein Monitoringprogramm wurde aufgestellt.

Besonders für die Maßnahmen zum Regenwassermanagement wird empfohlen, im Rahmen eines Monitorings zu überwachen, ob die Maßnahmen der Risikominderung greifen.

Das Monitoring sollte mindestens fünf Jahre umfassen.

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen festgesetzt und Hinweise aufgenommen, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange zu vermeiden oder zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen verbleibt nach der geplanten Realisierung des Bebauungsplanes trotzdem ein ökologisches Defizit.

Da im Geltungsbereich kein vollständiger Ausgleich / Ersatz möglich ist, wird die Kompensation, „für nicht im Plangebiet zu kompensierende Eingriffe“ dem Planvorhaben die Kompensationsmaßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ in Höhe von 557.043 Punkten Wertpunkten anteilig zugeordnet:

Ein Wertpunkt für die Aufforstungsmaßnahme kostet 0,095 €. Die Kosten beinhalten die Grundstücksbereitstellungskosten, die Herstellung der Aufforstung und die Pflege über 30 Jahre. Zum Ausgleich des Defizits von 557.043 Wertpunkten ist demnach ein Betrag in Höhe von 52.919,09 € zu zahlen.

Da die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erst nach kompletter Zuordnung vollständig durch die Stadt Leipzig erfolgt, sind die Kosten in Höhe von 52.919,09 € an das Amt für Stadtgrün und Gewässer abzulösen. Die Einzelheiten hierzu sind in einem städtebaulichen oder Erschließungsvertrag zu regeln.¹⁸

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Mai 2003 fand eine Bürgerinformation zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Form einer Planerörterung statt. (Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Anwesend waren zum Vorstellungstermin am 13.05.2003, die Planer, Vertreter des Stadtplanungsamtes sowie zwei interessierte Bürger.

Im Verlauf der Unterrichtung und Erörterung wurde von den anwesenden Bürgern keine Planinhalts- relevanten Sachverhalte vorgetragen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

(nach BauGB vom 27.08.1997)

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und Dritter** gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2004. Zur Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 19.07.2004 gesetzt.

Insgesamt wurden 27 Institutionen (Träger öffentlicher Belange, Dritte) beteiligt.

Davon erklärten dreizehn Träger öffentlicher Belange, dass ihrerseits **keine Einwände** bestehen bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden:

- Bundesvermögensamt Leipzig
- Gemeinde Großpösna
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Landkreis Leipziger Land
- Polizeidirektion Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen – Regionale Planungsstelle
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Leipzig
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement I+II
- Stadtverband der Kleingärtner e.V.
- Stadtverwaltung Brandis
- Stadtverwaltung Naunhof
- Stadtbezirksbeirat Ost

Keine Stellungnahme wurden von zwei Trägern öffentlicher Belange und zwei Dritten abgegeben.

- Handwerkskammer zu Leipzig
- Landesamt für Denkmalpflege
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Bürgerverein Paunsdorf e.V.

Berücksicht wurden die vorgetragenen Stellungnahmen Belange und Hinweise von folgenden Trägern

- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 16.07.2004
- Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 28.06.2004
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH, Stellungnahme vom 09.07.2004
- Regierungspräsidium Leipzig, Stellungnahme vom 01.07.2004
- Staatliches Umweltfachamt Leipzig, Stellungnahme vom 20.07.2004
- Stadtreinigung Leipzig, Stellungnahme vom 14.07.2004

¹⁸ nach SN ASG, 16.10.2008

Der Hinweis der **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH** die Behandlung des Niederschlagswassers zu präzisieren wurde mit der Aufnahme eines entsprechenden Passus in die Begründung zum Bebauungsplan gefolgt (vgl. Punkt 9.3 „Schmutz- und Regenwasserentsorgung“)

Der Forderung des **Landesamtes für Archäologie** bezüglich der Aufnahme des Hinweises zur archäologischen Relevanz und den sich daraus ergebenden Erfordernissen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter Anhang I: Hinweise Rechnung getragen.

Der Hinweis der **Leipziger Verkehrsbetrieb** bezüglich der ÖPNV-Erschließung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet (Punkt 5.4 "Technische Infrastruktur/ Verkehrstechnische Erschließung"), während die Hinweise zu verkehrsregelnden Maßnahmen nicht berücksichtigt wurde, da diese nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Leipzig** zur Beachtung des § 50 BImSchG im Rahmen des Immissionsschutzes wurde durch die Aufnahme einer entsprechenden Textfestsetzung die den Ausschluss von Betrieben regelt, die der Störfallverordnung unterliegen, berücksichtigt (vgl. Textliche Festsetzung 1.1.2 d). Die naturschutzrechtlichen Hinweise, die den Komplex des Regenwassermanagements betreffen, waren in der Mehrzahl bereits in der Entwurfsfassung ausreichend berücksichtigt, während die geforderte Betrachtung der hydraulischen Gegebenheiten nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Diese müssen im Rahmen der Erschließungsplanung im Kontext mit den benachbarten Flächen betrachtet werden.

Der vom **Stadtreinigungsamt** geforderten Korrektur der Abmessungen der Wendeanlagen im Bereich der Planstraßen B wurde in der Planzeichnung gefolgt. Die Planstraße C hat in der aktuellen Planfassung keine Wendeanlage.

nicht berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen, Belange und Hinweise:

- Stadtwerke Leipzig, Stellungnahme vom 13.07.2004
- Stadt Taucha, Stellungnahme vom 14.07.2004
- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., Stellungnahme vom 08.07.2004
- NABU Landesverband Sachsen e.V., Stellungnahme vom 21.07.2004

Der von den **Stadtwerken Leipzig** geforderten Festsetzung der Gasdruckregelanlage wurde nicht gefolgt, da nach Prüfung der Vermessungsgrundlage festgestellt wurde, dass sich die Gasdruckregelanlage nicht innerhalb des Plangebiets befindet.

In der Stellungnahme der **Stadt Taucha**, wird das Erfordernis der gewerblichen Nutzung des Plangebietes mit dem Hinweis auf vorhandene, noch ungenutzte Grundstücke in den benachbarten Gewerbegebiet bezweifelt und statt dessen eine Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt, da das Anliegen der Planung in der Bereitstellung von großen Grundstücken für flächenintensives Gewerbe besteht, die in der Stadt Leipzig, aber auch - laut Aussage des Regierungspräsidiums im gesamten Regierungsbezirk - nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und die mit der Bauleitplanung eingeleitete Konversion den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entspricht.

Die vom **Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.** vorgebrachten Belange bezüglich des der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrundeliegenden Zustandes des Plangebiets – es sollte der Zustand nach dem Abbruch der Kasernengebäude statt der davor betrachtet werden – wurden nicht berücksichtigt, weil der Abbruch mit Blick auf die geplante gewerbliche Nutzung erfolgte. Damit ist der Zustand nach Entsiegelung und Abbruch lediglich ein "Zwischenzustand" auf dem Wege der Konversion der militärischen Brache zu einer gewerblichen Nutzung.

Die Aussage des **NABU Landesverband Sachsen e.V.**, dass aufgrund fehlender Unterlagen (Grünordnungsplan und Umweltverträglichkeitsstudie) keine Stellungnahme erfolgen könne, wurde zur Kenntnis genommen. Dem ist entgegen zu halten, dass die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie vom November 2002 und des Grünordnungsplanes vom September 2003 in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltfachamt und dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig – soweit sie für den Bebauungsplan relevant und städtebaulich begründbar waren – in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Darüber hinaus gehende Informationen wären jederzeit durch Einsichtnahme in die vorgenannten Unterlagen – insbesondere auch während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - im Stadtplanungsamt möglich gewesen.

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der FNP-Änderung und Ergänzung Nr. 53 mit Erläuterungsbericht fand in der Zeit vom 05.07.2005 bis 04.08.2005 im Neuen Rathaus statt.

Von Dritten und Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

8.4. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die bereits beteiligten 22 Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert. Es gingen neun Stellungnahmen ein. Darin teilen die **Gemeinde Großpösna**, die **IHK Leipzig** das **Landratsamt Leipziger Land**, der **Regionale Planungsverband Westsachsen** mit, dass **keine Einwände** gegen den ausgelegten Entwurf bestehen.

Die **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH**, die **Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH** und die **Stadt Taucha** verweisen auf ihre mit Schreiben vom 16.07.2004, 14.07.2004 und 28.07.2004 abgegebenen Stellungnahmen. Der Umgang mit diesen Stellungnahmen wurde unter Punkt 8.2. dieser Begründung dargelegt.

Die mit der Stellungnahme des **Regierungspräsidiums** übergebenen Hinweise vom Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie wurden – sofern sie noch nicht berücksichtigt waren - aufgenommen.

8.5. Frühzeitige Beteiligung der TöB zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 11.02.2008 wurden 18 Träger öffentlicher Belange und 5 Dritte (Bürgervereine/ Ortschaftsrat) gebeten, ihre Stellungnahme zum Planverfahren abzugeben.

Aufgrund der Novellierung des BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der TöB nochmals durchgeführt, da in der frühzeitigen Beteiligung 1997 (Punkt 8.2) die umweltrelevanten Belange nicht explizit erfasst wurden.

Es gingen von den TöB 17 Stellungnahmen und von den Dritten 2 Stellungnahmen ein.

Davon erklärten zehn Träger öffentlicher Belange und ein Dritter, dass ihrerseits **keine Einwände** bestehen bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden:

- Bundesanstalt für Immobilienfragen
- Gemeindeverwaltung Großpösna
- Landratsamt Leipziger Land
- Regionaler Planungsverband Westsachsen – Regionale Planungsstelle
- Stadtverband der Kleingärtner e.V.
- Stadtverwaltung Brandis
- Stadtverwaltung Naunhof
- Stadtwerke Leipzig GmbH
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.

Keine Stellungnahmen wurden von einem Träger öffentlicher Belange und drei Dritten abgegeben.

- Landesamt für Denkmalpflege
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Bürgerverein Paunsdorf e.V.
- Stadtbezirksbeirat Ost

Berücksicht wurden die vorgetragenen Stellungnahmen Belange und Hinweise von folgenden Trägern und Dritten

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Stellungnahme vom 29.02.2008
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 13.03.2008
- Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 26.02.2008
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH, Stellungnahme vom 10.03.2008
- Polizeidirektion Leipzig, Stellungnahme vom 11.03.2008

- Regierungspräsidium Leipzig, Stellungnahme vom 14.03.2008
- Stadtreinigung Leipzig, Stellungnahme vom 10.03.2008
- Stadtverwaltung Taucha, Stellungnahme vom 12.03.2008
- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., Stellungnahme vom 05.03.2008

Den Hinweisen der **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig**, die Teilbaugebiete GE 4.1 und GE 4.2 des Gewerbegebietes GE 4 und die Teilbaugebiete GI 1.1 und GI 1.2 des Industriegebietes GI 1 konsequenter einzeln zu benennen wurde soweit als inhaltlich vertretbar gefolgt.

Die Ergänzungen der **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH** wurden in die entsprechenden Kap. (5.4 und 9.3) eingefügt, insbesondere der Hinweis, dass für die Entwicklung des Plangebietes einschließlich der damit verbundenen Regenwasserentsorgung die Fertigstellung des Bürgersees die Voraussetzung ist, wurde in Kap. 9.3 hervorgehoben. Die einzelnen technischen Voraussetzungen sind nicht in den B-Plan eingeflossen, da sie in weiteren Gesetzeswerken verankert sind und entsprechend unabhängig des B-Planes gelten (u.a. Sächsisches Wassergesetz)

Der Forderung des **Landesamtes für Archäologie** bezüglich der Aufnahme des Hinweises zur archäologischen Relevanz und den sich daraus ergebenden Erfordernissen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Rechnung getragen, die bereits vorhandenen Hinweise wurden aktualisiert.

Der Hinweis der **Leipziger Verkehrsbetrieb** bezüglich der Planung der Teslastraße wurde in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet (Punkt 5.4 "Technische Infrastruktur/ Verkehrstechnische Erschließung").

Die Hinweise der **Polizeidirektion Leipzig** zu notwendigen Sichtdreiecken wurden in Kap. 9.3 eingefügt.

Die Hinweise und Ergänzungen des **Regierungspräsidiums Leipzig** wurden entsprechend nachfolgender Aufzählung bewertet:

Die Anregungen zu den immissionsschutzrechtlichen Fragen wurden durch die Ergänzung von zwei Festsetzungen a) zum Verkehrslärm und b) zum Schallschutzwall aufgenommen.

Die Altlastenverdachtsfläche ist unter Anhang I: Hinweise genannt.

Die Hinweise zum Straßenquerschnitt der Planstraße A sind in Kap. 13.1 korrigierend eingeflossen.

Die Empfehlung, die Lösungsvorschläge zur Minderung des Risikos einer unzureichenden Wasserversorgung hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu prüfen und rechtsverbindlich festzusetzen, wurde durch den Zusatz der Prüfung der Umsetzbarkeit durch ein Monitoring gefolgt.

Die Anmerkung, es gehe aus der Begründung nicht hervor, mit welchem Verfahren die Lösungsvorschläge zur Minderung des Risikos einer unzureichenden Wasserversorgung umgesetzt werden, wurde inhaltlich ergänzt.

Den Hinweis, festzulegen wann mit einer Wasserführung begonnen werden soll und wer den Zeitpunkt bestimmt wurde aufgenommen. Die Hinweise zum Bodenschutz sind eingeflossen.

Die Aktualisierung der Abfallwirtschaftssatzung durch die **Stadtreinigung Leipzig** erfolgte korrigierend in Anhang I: Hinweise.

In der Stellungnahme der **Stadt Taucha**, wurden Bedenken zum Planvorhaben geäußert und die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit, die Verwendung öffentlicher Mittel sowie der Nachfrage des tatsächlichen Bedarfs angeraten, und auf die Stellungnahmen der letzten Beteiligungen verwiesen.

Diesen Bedenken kann gefolgt werden, da das Anliegen der Planung in der Bereitstellung von großen Grundstücken für flächenintensives Gewerbe besteht, die in der Stadt Leipzig, aber auch - laut Aussage des Regierungspräsidiums im gesamten Regierungsbezirk - nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und die mit der Bauleitplanung eingeleitete Konversion den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entspricht. Im Weiteren zeigt die aktuelle Entwicklung, dass flächenintensives Gewerbe insbesondere für die Logistikbranche nachgefragt sind.

Die vom **Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.** wiederholt vorgebrachten Belange bezüglich des der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrundeliegenden Zustandes des Plangebiets – es sollte der Zustand nach dem Abbruch der Kasernengebäude statt der davor betrachtet werden – wurden nicht berücksichtigt, weil der Abbruch mit Blick auf die geplante gewerbliche Nutzung erfolgte. Damit ist der Zustand nach Entsiegelung und Abbruch lediglich ein "Zwischenzustand" auf dem Wege der Konversion der militärischen Brache zu einer gewerblichen Nutzung. Die

Wertpunktdifferenz gegenüber dem Jahr 2004 ergibt sich aufgrund der Ausgrenzung des Amazongeländes aus der Bilanzierung. Für das Logistikzentrum wurde im Zuge einer, im Jahr 2006, erteilten Baugenehmigung die E/A –Regelung bewertet, der geforderte Ausgleich wurde erbracht.

Die vollständigen Unterlagen der Planung können während der Offenlegung eingesehen werden und sind außerhalb dieser Frist auf Nachfrage den zuständigen Ämtern einzusehen ggf. auch erhältlich.

8.6 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 01/2009 vom 03.01.2009 in der Zeit vom 13.01.2009 bis 12.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bürger wurden unterrichtet, dass in diesem Zeitraum Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können.

Umgang mit der Stellungnahme des Bürgers

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung brachte ein Bürger Anregungen vor, die jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan- Verfahrens sind.

Fazit:

Die eingegangene Stellungnahme wurde einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Diese führte weder zu redaktionellen Ergänzungen noch zu notwendigen Klarstellungen in der Begründung. Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen erfolgten ebenso nicht. Eine erneute Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

8.7 Beteiligung der TöB zum Planentwurf

Mit Schreiben vom 06.01.2009 wurden die TöB gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Insgesamt wurden 17 TöB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende TöB **keine Stellungnahme** ab:

- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Bundesanstalt für Immobilienfragen (bisher Bundesvermögensamt Leipzig)
- Gemeindeverwaltung Großpösna

Die folgenden 6 TöB äußerten in ihren Stellungnahmen **keine Einwände, keine für den B-Plan relevanten Anregungen** oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig vom 15.01.2009
- Landesamt für Archäologie vom 06.02.2009
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB) vom 09.02.2009
- Stadt Naunhof vom 13.01.2009
- Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V. vom 04.02.2009
- Stadtverwaltung Brandis vom 20.01.2009

Folgende TöB äußerten in ihren Stellungnahmen **Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf**:

- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 10.02.2009
- Landesdirektion Leipzig vom 09.02.2009
- Polizeidirektion Leipzig 03.02.2009
- Regionaler Planungsverband Westsachsen vom 03.02.2009
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 03.02.2009
- Stadtreinigung Leipzig vom 11.02.2009
- Stadtwerke Leipzig vom 18.02.2009
- Stadt Taucha vom 20.02.2009

Diese wurden wie folgt **in der Begründung und den Hinweisen berücksichtigt**:

Der Hinweis der **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH**, dass das für den Ausgleich „Aufforstung Restfläche Willwisch“ betroffene Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld von einer Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 1200 St, der so genannten Ostringleitung, gequert wird. (vgl. Kap. 7.2.2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“) betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, die Information wurde an das zuständige Fachamt: ASG, Flächenmanagement weitergegeben.

Die **Landesdirektion Leipzig** verweist auf die notwendige Prüfung des Schwellenwertes der Verkaufsfläche. Der Schwellenwert zur Größe der Verkaufsfläche und die Definition der Verkaufsfläche wurden entsprechend geltendem Recht aktualisiert, und in der Begründung des B-Planes in Kap. 12.1.3, den Textlichen Festsetzungen und auf der Planzeichnung redaktionell korrigiert. Aufgrund des Hinweises, dass seit dem 25.07.2008 der Regionalplan Westsachsen 2008 verbindlich gilt, wurde das Kap. 6.1.2 entsprechend aktualisiert.

Die Hinweise der **Polizeidirektion Leipzig** hinsichtlich der Gestaltung der Planstraßen A und B im Bereich der Anbindung an die Torgauer Straße sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens sondern werden durch straßenverkehrsorganisatorische Maßnahmen gesteuert.

Die **Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen** gibt den Hinweis, dass seit dem 25.07.2008 der Regionalplan Westsachsen 2008 verbindlich ist. Das Kap. 6.1.2 der Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Durch das **Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** wird der Hinweis gegeben, dass aufgrund der starken anthropogenen Überprägung allgemein von schwierigen Baugrundverhältnissen im Plangebiet auszugehen ist. Die davon abgeleitete Notwendigkeit der Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 für geplante Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, sondern wird in den nachgeordneten Planverfahren geregelt.

Dennoch wurde im Kap. 5.1 der Begründung zum B-Plan der Hinweis zu schwierigen Baugrundverhältnissen ergänzt.

Die **Stadtreinigung Leipzig**, Abteilung Abfallentsorgung gibt den Hinweis, dass die Planstraßen A und B jeweils mit einem Wendehammer, die den Vorgaben des „Städtischen Wendehammers“ entsprechen, ausgestattet sein müssen. Die Planstraße ist bereits realisiert, sie wurde durch das VTA geprüft und genehmigt. Die Flächen, die zur Festsetzung der Planstraße B führten, basieren auf der Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge – Variante 2 – 10/2002.

Der Hinweis durch die **Stadtwerke Leipzig**, dass in der Planstraße A (Amazonstraße) bereits mit dem Straßenbau gas- und stromtechnische Erschließungsanlagen zur energetischen Versorgung verlegt worden sind und dass das Energieversorgungsnetz der Stadtwerke entsprechend des erforderlichen Leistungsbedarfes erweitert werden kann, wurde in der Begründung zum B-Plan Kap. 5.4 Technische Infrastruktur und Kap. 9.3 Erschließungskonzept ergänzt.

Die **Stadt Taucha** äußert Bedenken zu den Planungen, da im unmittelbaren Ballungsraum entlang der BAB 14 ein ausreichendes Angebot an ausgewiesenen Gewerbeflächen vorhanden ist. Darauf hatte die Stadt Taucha bereits in ihren SN vom 14.07.2004, 28.07.2005 und 11.02.2008 hingewiesen. In den Kap.8.2, 8.4 und 8.5 der Begründung wurde darauf wiederholt eingegangen. Dabei ist aufgeführt, dass das Regierungspräsidium (heute Landesdirektion Leipzig) die Nachfrage von flächenintensivem Gewerbe befürwortet, da diese Flächen nur in begrenztem Umfang sowohl in der Stadt Leipzig als auch im gesamten Regierungsbezirk zur Verfügung stehen. Zum anderen entspricht die eingeleitete und mit dem Bau von Amazon umgesetzte Konversion den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen. Durch die zwischenzeitliche Ansiedlung des Logistikunternehmens bestätigte sich die Festsetzung für flächenintensive Gewerbeflächen. Weitere Gewerbeansiedlungen sind derzeit in Vorbereitung.

Die Empfehlung der Stadt Taucha, das Plangebiet als Ausgleichsfläche für die versiegelten Gewerbeflächen der unmittelbarer Umgebung zu entwickeln, würde sowohl den Zielen des Landesentwicklungsplanes als auch des Regionalplanes Westsachsen widersprechen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen der in unmittelbarer Umgebung rechtskräftigen B-Pläne, des B-Planes Nr. 4 „Gewerbegebiet Torgauer Straße“ und des B-Planes Nr. 251 „Autohaus Torgauer Straße“, werden entweder im Plangebiet realisiert, bzw. ist geregelt, dass externe Ausgleichsmaßnahmen in der „Aufforstung Restfläche Willwisch“ gebündelt werden.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Industrie- und Gewerbegebiet wird in Teilbereiche gegliedert. Die industriell nutzbaren Flächen liegen überwiegend im Nordosten des Plangebiets und entlang der Torgauer Straße, die gewerblich nutzbaren Teilbereiche im Süden und Westen des Geltungsbereiches. Kriterium zur Gliederung der Art der Nutzungsart ist die Verträglichkeit mit immissionsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft.

Zur Umsetzung der Ziele ist das Plangebiet gegliedert in

- Industriegebiete,
- Gewerbegebiete,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Öffentliche Grünflächen,
- Flächen Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Bebauungskonzept

Um den Investoren auf den zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächen relativ „freie Gestaltungsmöglichkeiten“ einzuräumen wurden die Baufenster sehr groß gefasst und wenig strukturiert. Die Festsetzungen von Grundflächen- und Baumassenzahl, in Verbindung mit einer maximalen Höhe dienen einer minimalen städtebaulichen Gestaltung.

Die maximale Traufhöhe des zentralen Industriegebietes (GI 2) direkt an der Torgauer Straße wird mit 13,00m festgesetzt. Um eine Höhenstaffelung ablesbar und die Nähe zur Kleingartenanlage städtebaulich vertretbar zu ordnen wird eine maximale Bauhöhe für die östlichen Gewerbe- und Industrieflächen von 12,00m Traufhöhe festgesetzt.

Die Gewerbefläche, auf welcher sich derzeit das Asylbewerberheim befindet, wird städtebaulich detaillierter strukturiert. Ziel ist, parallel zu den Bürobauten auf der nördlichen Seite der Torgauer Straße eine „Torsituation“ zu ermöglichen. Es wird im GE 4.1 in einer Bebauungstiefe von 20m eine max. Gebäudehöhe von 15,00m festgesetzt. Rückwärtig in Richtung der Kleingartenanlage wird im GE 4.2 die Gebäudehöhe von 12,00m gewählt.

Zur höhenmäßigen Strukturierung der Gebäudefluchten entlang der Torgauer Straße, und unter Beachtung der langen Gebäudeseite im GI 2 wird, wird sowohl im GE 4.1 als auch im GE 1 eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 15,00m festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch eine zentrale flächenintensive zusammenhängende Industrienutzung eines Logistikunternehmens (GI 2) geprägt, das von der Torgauer Straße erschlossen wird. Südöstlich dieses Areals wird eine Optionsfläche (GE 3) für die Erweiterung des Unternehmens freigehalten, die über eine Erschließungsstraße (Planstraße A) - abgehend von der Torgauer Straße erschlossen wird. Die Planstraße A erschließt weitere anliegende Gewerbeflächen und eine Versorgungsfläche (Regenrückhalteanlage).

Zwei Grünzüge (grüne Finger) queren nordöstlich und südwestlich des zentralen Bereiches das Plangebiet.

Die nördliche öffentliche Grünfläche (öG2) grenzt an das LSG „Paunsdorfer Wäldchen-Heiterblick“. Kleinere Gewerbe- und Industriegebietsnutzungen werden nördlich und südlich davon festgesetzt. Die Baugebiete GI 1.1 und GI 1.2 werden durch die Torgauer Straße als auch die Planstraße B erschlossen.

Die südliche Grünachse (öG1) erfährt ihre „grüne“ Fortsetzung direkt in der bestehenden Kleingartenanlage Heiterblick. Die Teilbaugebiete GE 4.1 und GE 4.2 südlich der öffentlichen Grünfläche (öG1) bilden den südwestlichen Abschluss des Plangebietes.

Die Straße „An den Theklafeldern“ -Planstraße C- (in Verlängerung Planweg C) begrenzt östlich das Plangebiet.

Das **Nutzungskonzept** des B-Plangebietes dient dem Ziel, möglichst große zusammenhängende Flächen für die Ansiedlung auch größerer Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes zur Verfügung zu stellen. Weiterhin folgt das Nutzungskonzept auf der zentralen Fläche konkreten

Anforderungen eines Logistikunternehmens.

Ergänzend dieser Nutzungen werden ökologische Ausgleichsflächen notwendig und festgesetzt, die sich grünordnerisch in das geplante Landschaftsbild einpassen. Aufgrund der flächenmäßig intensiven Überbauung, ist die Versickerung der anfallenden Regenwassermengen auf den eigenen Grundstücken nicht realisierbar. Daher wird die an das Plangebiet angrenzende Regenreinigungsanlage (RRA) in das Abwasserkonzept integriert und eine weitere Fläche für die notwendige Regenrückhaltung festgesetzt, da auch die natürlichen Vorfluter und die bestehenden Regenwassersammler das erwartete anfallende Regenwasser nicht aufnehmen können.

9.3 Erschließungskonzept

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt überwiegend über die vorhandene Torgauer Straße.

Von der Torgauer Straße zweigen die Stichstraßen **Planstraße A** und **Planstraße B** (mit Wendeanlage) ab und erschließen die anliegenden Industrie- und Gewerbegebiete.

Die **Planstraße C** entspricht der vorhandenen öffentlichen Straße „An den Theklafeldern“. Sie bindet an die „Waldkerbelstraße“ an und wird als **Planweg C** weitergeführt.

Die **Planstraße A** wird in einer Breite von 8,00m realisiert. Sie erschließt die nördlichen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, die öffentliche Parkfläche (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) und die Regenrückhalteinlage.

Die Planstraße A dient ebenso der Erschließung der Optionsfläche GE 3.

Die nördlichen Industrieflächen GI 1.1 und GI 1.2 werden durch die Torgauer Straße als auch die **Planstraße B**, eine Stichstraße mit Wendeanlage, erschlossen. Die Breite der Planstraße B beträgt 11,0m.

Wichtig für nachfolgende Planungsphasen ist, beim Ein- und Ausfahren auf die Torgauer Straße (B87) darauf zu achten, die Sichtdreiecke einzuhalten. Darüber hinaus ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Einbindung in die vorhandene Lichtsignalisierung abzustimmen.¹⁹

Die Planstraße wird als **Planweg B** (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) fortgeführt, um für Fußgänger und Radfahrer an den Planweg C anschließend, die Querverbindung von Torgauer Straße Richtung Heiterblick zu gewährleisten. Diese Trasse wird damit ein Teil der wieder aufgenommenen historische Dorfverbindung, die von Portitz nach Heiterblick führte.

Ein wichtiges Ziel der verkehrlichen Erschließung ist die Berücksichtigung der Wegebeziehungen für **Fußgänger und Radfahrer** in ausreichendem Maße mit „benachbarten Strukturen“, damit die jahrzehntelange Barrierewirkung der Militärfächen abgebaut und soweit als möglich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. So ist vor allem die historische Wegeführung des Weges „An den Theklafeldern“ (**Planstraße C/ Planweg C**), die entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verlief, für den Fuß- und Radwegeverkehr wieder aufgenommen worden.

Im südlichen Bereich, bis zur Einmündung in die Straße „Waldkerbelgraben“, wird die Straße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ –Empfehlung mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h-konzipiert. In diesem Bereich ist zu sichern, dass ein Befahren mit Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes dauerhaft möglich ist.

Die gesamte Trasse (Planstraße C und Planweg C) dient der KWL als Wirtschaftsweg, für die Wartung der darunter liegenden Druckrohrleitung (vgl. Regen- und Schmutzwasserentsorgung)

Darüber hinaus sind weitere Durchgangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung anzubieten: der **Planweg A** – südlich der öffentlichen Grünfläche 1 und die Nutzung der Planstraße A. Der Planweg A dient weiterhin notwendigen Maßnahmen für Reinigungs- und Kontrollzwecke für das Regenüberlaufbauwerk in der Öffentlichen Grünanlage öG1.

Durch die Ansiedlung des Logistikunternehmens ist es möglich, dass zeitweilig mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen für die Beschäftigten zu rechnen ist. Um diesem Anspruch gekoppelt mit einer „doppelten“ Verwendung am Wochenende gerecht zu werden wird eine

¹⁹ SN Polizeidirektion vom 11.03.2008

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche **Fläche für den ruhenden Verkehr** mit 87 Stellplätzen, südwestlich der Planstraße A festgesetzt. In der Woche werden die Beschäftigten der angrenzenden Gewerbeflächen die Stellflächen nutzen, am Wochenende stehen diese den Bürgern der angrenzenden Kleingärten zur Verfügung. Weitere notwendige Stellplätze werden durch die Investoren jeweils auf den privaten Grundstücken entsprechend der bauordnungsrechtlichen Forderungen nachgewiesen

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss der Flächen an bereits im Umfeld vorhandene Anlagen zu sichern. Für die Baugebiete selbst sind neue Anlagen zu errichten. Seitens der Stadtwerke kann das Energieversorgungsnetz, entsprechend des erforderlichen Leistungsbedarfs erweitert werden.²⁰

Die Flurstücke 41 und 39/2 östlich des Plangebietes sollen über ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger an die öffentliche Verkehrsfläche der Torgauer Straße angeschlossen werden

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem.

Die vorhandene Vorflutkapazität der öffentlichen Kanalisation in der Torgauer Straße ist stark eingeschränkt, sie ließe lediglich noch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers des Parkplatzes an Planstraße A (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) inkl. dessen Zufahrt über die Planstraße A zu.

Die natürliche Vorflut des Lösegrabens ist ebenso beschränkt. Der Abfluss des Regenwassers muss deshalb gedrosselt und verstetigt werden, was durch die oberflächennahen Grundwasserhältnisse - die eine Versickerung kaum zulassen - erschwert wird.

Aus diesen Gründen wurde eine **Studie zur Regenwasserbewirtschaftung**²¹ von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH in Auftrag gegeben mit dem Ziel, unter den vorgenannten Prämissen und unter Beachtung der bestehenden Wechselbeziehungen zwischen dem feuchtegeprägten Biotopkomplex der angrenzenden Flächen des "Grünen Bogens" und dem Plangebiet, ein eigenständiges Entwässerungskonzept zu entwickeln.

Im Ergebnis wird ein Konzept der Regenwasserentsorgung vorgeschlagen: Auf Grund der zu bewältigenden Regenwassermengen und einer Wasserscheide die durch das Plangebiet zieht wird das Gebiet in zwei Teileinzugsgebiete unterteilt. Das südwestliche **Teileinzugsgebiet 1** (TEZG1) umfasst die Flächen des GI 2, des GE 3, des GE 4.1 und 4.2 und der öffentlichen Grünfläche (öG)1.

Das nordöstliche **Teileinzugsgebiet 2** (TEZG2) entspricht den Flächen GE 1 und GE 2, der Fläche für die Elektroversorgung (Schaltstelle der Stadtwerke), der Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkfläche) und der Fläche für Abwasserentsorgung (des RRB zur Vorklärung).

Die nördlich angrenzenden Flächen: die öffentliche Grünfläche (öG) 2 und die GI 1.1 und G1.2 wurden aus dem Regenwasserkonzept herausgenommen, da deren Regen- und Schmutzwasserentsorgung geregelt ist. Beide Baugebiete (GI 1.1 und GI 1.2) können max. mit 80 % (GRZ 0,8) überbaut werden und entsorgen in die Torgauer Straße. Es wird eingeschätzt, dass bereits beide Baugebiete ca. 80 % bebaut sind, daher ist eine weitere Versiegelung auch bei späteren Nutzungsänderungen der Anwesen durch die GRZ- Festsetzung eingeschränkt.

Sollte durch Flurstücks- oder Nutzungsänderungen ein höheres Aufkommen von Regenwasser erreicht werden, ist zu prüfen, ob auf den Grundstücken Regenrückhaltungen notwendig werden.

Das Regenwasser aus dem TEZG 1 wird dem Waldkerbelgraben und dem Bürgersee zugeführt. Überwiegend wird das anfallende Regenwasser über die bestehende Regenreinigungsanlage (RRA) südwestlich der öffentlichen Grünfläche 1 geführt, in diesem vorgeklärt und gedrosselt in den Waldkerbelgraben eingeleitet. In wasserreicheren Perioden wird das Regenwasser zusätzlich über den Regenüberlauf und einen neuen Regenüberlaufkanal, der parallel zum Planweg A

²⁰ SN Stadtwerke vom 18.02.2009

²¹ Regenwasserentsorgung Gewerbegebiet Heiterblick – Leipzig-Thekla (ISWT 06/2006)

führt, in den Bürgersee abgeleitet.²²

Zur Ableitung in die RRA wird die öffentliche Grünfläche (öG 1) gequert.

Die bestehende Regenwasserreinigungsanlage fasst nur das Regenwasser des Gebiets GI 2. Eine weitere Erschließung des TEZG 1 kann erst erfolgen, wenn die bestehende Regenwasserreinigungsanlage erweitert wird, ein Regenüberlauf und ein Entlastungskanal in den geplanten Bürgersee geschaffen sind und der Bürgersee errichtet wurde.

Für das Entwässerungskonzept im TEZG 2 wurde neben der Studie zur Regenwasserbewirtschaftung die Umweltverträglichkeitsstudie (Schutzgut Wasser) fortgeschrieben.²³ Das von den Dach-, Straßen- und Stellflächen anfallende Regenwasser wird im Regenrückhaltebecken an der Planstraße A vorgeklärt und soll in einer Sommer- und einer Wintervariante weitergeführt werden. Die technische Lösung, insbesondere für die Versorgung der Manöverfläche, ist noch nicht abschließend geklärt. Untersucht werden soll u.a., ob in der Sommervariante das Wasser über Sickerrohre in den oberen Grundwasserleiter der angrenzenden Manöverfläche geleitet werden könnte.²⁴ Die Manöverfläche würde damit periodisch vernässt werden. In einer Studie durch das Büro bgmr (01/07) wurde eine Variante der Vernässung über Mulden-Rigolen-Systeme untersucht, die abschließende Entscheidung ist ebenso noch offen. (vgl. Kap. 7.2.2.2 und UVS- Schutzgut Wasser bgmr; 01/07)

In der Winterperiode wird das Wasser wegen der Tausalze, die für die Straßenbewirtschaftung nicht ausgeschlossen werden können, der Manöverfläche nicht zugeführt.

Wegbegleitend führt unter dem Planweg C (Planstraße C) eine Druckrohrleitung, welche der gedrosselten Ableitung des Wassers aus dem Regenrückhaltebecken in den Waldkerbelgraben dient.

Das Regenrückhaltebecken an der Planstraße A hat – nach gegenwärtigem Kenntnisstand - seinen Notüberlauf in nordöstlicher Richtung in die Grünfläche ÖG 2.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Grundschatz) muss mindestens 96 m³/h über einen Löszeitraum von 2 Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand zueinander sollte 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten.

Die Verlegung des öffentlichen Trinkwassernetzes für den Bereich Penckstraße, Planstraße A zur Torgauer Straße ist als Ringsystem zu errichten.²⁵

Die Lieferung von Löschwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz der KWL nach Können und Vermögen. Für darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf hat der Vorhabenträger selbst Vorsorge zu tragen. Vorzugsweise sind Unterflurhydranten zu verwenden.

In den Bereichen, in denen nach Industrieaurichtlinie die Brandabschnitte größer 5000m² geplant werden, kann durch das Brandschutzamt eine Forderung von 192 m³/h für Löszeitraum 2h aufgestellt werden.

Im geplanten Gewerbegebiet GE3 kann das Löschwasser nicht aus dem Hydrantennetz einer öffentlichen Straße entnommen werden. Daher werden auf dem GE 3- Grundstück Hydranten notwendig oder ein Löschwasserteich.²⁶

Auf dem Flurstück 3/5 befinden sich nördlich der Planstraße A die Brunnen 2 und 3. Beide werden in der derzeitigen Planung für die Notwasserversorgung der Stadt Leipzig favorisiert. Dabei soll auch eine Nutzung der Notwasserbrunnen als Löschwasserbrunnen in Betracht gezogen werden.²⁷

9.4 Grünkonzept

Das Plangebiet liegt in der übergeordneten Grünverbindung „Eichberg/Partheaue – Grüner Bogen Paunsdorf“.

²² Regenwasserentsorgung TEZG 1 Gewerbegebiet Heiterblick – Leipzig-Thekla (ISWT 11/2007)

²³ UVS-Schutzgut Wasser bgmr; 01/07

²⁴ Den Zeitpunkt des Wechsels Sommer- und Wintervariante legen die Untere Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde fest.

²⁵ Stellungnahme Brandschutzamt, 28.10.2003

²⁶ Brandschutzamt, Abstimmung 13.11.2006

²⁷ Schreiben AfU, Abteilung Umweltvorsorge 12.02.2007

Im südöstlich angrenzenden Bereich werden erste Umsetzungen des landschaftsplanerischen Konzepts „Grüner Bogen“ und Bürgersee erlebbar. Ziel ist die Verknüpfung von Siedlungs- und Freiflächen, um den Erholungswert zu erhöhen und ferner die Auswirkungen der Gewerbestandorte in direkter Nähe zu mindern.

Im Plangebiet sollen die beiden öffentlichen Grünflächen öG 1 und öG 2 zum einen die bereits bestehende ökologisch wertvolle Biotopfläche sichern und zum anderen Grünflächen in Ost-West-Ausdehnung erhalten, um bezugnehmend zum Konzept des „Grünen Bogens“ - „Grüne Finger“ zu bilden. In beiden Grünflächen ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes zu sichern.

Ziel für die Grünfläche ÖG 1 ist die Entwicklung eines Gehölzstreifens durch „gelenkte“ Sukzession. Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 soll als Halboffenland entwickelt werden, sie beinhaltet ein geschütztes naturnahes Kleingewässer.

Zusätzlich ist südwestlich der Gewerbeflächen GE 4.1 und GE 4.2 der Baumbestand zu erhalten. Die Begrünung des Lärmschutzwalles dient auch der optischen Aufwertung der dahinterliegenden Gewerbeanlagen. Parallel des Planweges C (Straße an den Theklafeldern) wird zur Abgrenzung des Plangebietes eine Baumreihe gepflanzt.

Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung realisiert: Aufforstungen derzeit intensiv genutzten Ackerlandes „Restfläche Willwisch“ in der Gemarkung Sommerfeld und Ausgleichspflanzungen im Grünen Bogen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

im Nordwesten	entlang des Lotes der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 58 (Gemarkung Heiterblick, im folgenden „H“) auf die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 800/2 (Gemarkung Paunsdorf, im folgenden „P“), weiter entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 58 (H), folgend den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 9/2 (H), 6/1 (H), 3/5 (H), 3/6 (H), 3/7 (H), 57 (H) und 40/1 (H)
im Nordosten	entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 39/3 (H), 39/4(H) und 45/2(H)
im Osten	entlang der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 45/1 (H), weiter entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 46/1, 47 und 48 (alle H), entlang der Verbindung dieses Grenzpunktes von Flurstück 48 zum südwestlich nächsten Grenzpunkt des Flurstückes 57(H) (diese hier den B-Plan umfassende Fläche ist Teil des Flurstücks 38/2 (H)), weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 38/2, infolge der westlichen Grenzen der Flurstücke 799/1 (P) und 795 (P)
im Südosten	entlang des Lotes vom südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 58 (H) auf die westliche Grenze des 795 (P), weiter entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Flurstücks 801/5, weiter entlang der örtlichen Grenze bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze von 801/8 (P)
im Süden	entlang der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 801/8 (P), 801/6 (P) und 800/2 (P)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit die Flurstücke 800/1 -teilweise-, 801/5-teilweise- und 325 der Gemarkung Paunsdorf, und die Flurstücke 9/2, 6/1, 3/5, 3/6, 3/7, 38/2 –teilweise-, 39/2, 40/1, 41, 42, 43, 57 –teilweise- und 58 der Gemarkung Heiterblick.

11. Gliederung des Plangbietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist gegliedert in:

- sechs Baugebiete, davon werden zwei als Industriegebiet und vier als Gewerbegebiet festgesetzt,
- zwei Straßenverkehrsflächen
- fünf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier als Fuß-, Rad- und Anliegerweg, als verkehrsberuhigten Bereich und als öffentliche Parkfläche
- zwei Flächen für Versorgungsanlagen, hier als Fläche für Abwasserbeseitigung und als Fläche für die Elektro-Versorgung
- eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier als Fläche für einen Schallschirm (Wall)
- Flächen mit Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zwei Grünflächen, hier jeweils als öffentliche Grünfläche.

Auf den beiden öffentlichen Grünflächen, auf Teilen der nördlichen GI 1.1 – Fläche und auf Teilen der südlichen Gewerbeflächen GE 4.1 und GE 4.2 gelten Doppelfestsetzungen mit

- Fläche für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Das Baugebiet **Industriegebiet GI 1** ist gegliedert in:

- zwei Teilbaugebiete GI 1.1 und 1.2
- überbaubare Grundstücksflächen
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- eine mit Geh- und Fahrrechten und zu belastende Fläche – zugunsten der anliegenden Baugrundstücke sowie Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Fläche am nördlichen Rand

Im Teilbaugebiet GI 1.1 wird eine Fläche für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese befindet sich im Norden des Teilbaugebietes.

Die Teilbaugebiete werden durch eine Verkehrsfläche und eine Fläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß-Rad und Anliegerweg) geteilt.

Das Baugebiet **Industriegebiet GI 2** ist gegliedert in:

- überbaubare Grundstücksflächen
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet **Gewerbegebiet GE 1** ist gegliedert in:

- überbaubare Grundstücksflächen
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- eine mit Leitungs- und Fahrrechten zu belastende Fläche – zugunsten der anliegenden Baugrundstücke sowie zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Fläche am südwestlichen Rand

Das Gewerbegebiet GE 1 wird durch die Planstraße A erschlossen.

Das Baugebiet **Gewerbegebiet GE 2** ist gegliedert in:

- überbaubare Grundstücksflächen
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Das Gewerbegebiet GE 2 wird durch die Planstraße A erschlossen.

Das Baugebiet **Gewerbegebiet GE 3** ist gegliedert in:

- überbaubare Grundstücksflächen
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Das Gewerbegebiet GE 3 wird durch die Planstraße A erschlossen.

Das Baugebiet **Gewerbegebiet GE 4** ist gegliedert in:

- zwei Teilbaugebiete GI 4.1 und 4.2
- überbaubare Grundstücksflächen
- nichtüberbaubare Grundstücksflächen

In beiden Teilbaugebieten wird eine Fläche für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese befindet sich im Südwesten der beiden Teilbaugebiete.

Das Gewerbegebiet GE 4 wird durch die Torgauer Straße erschlossen.

12. Baugebiete

12.1. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

12.1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) / Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird in vier Gewerbegebiete GE1 – GE4, das Baugebiet GE4 in zwei Teilbaugebiete GE 4.1 und GE 4.2 unterteilt.

Das Industriegebiet wird in zwei Industriegebiete GI 1-GI 2, das Baugebiet GI 1 in zwei Teilbaugebiete GI 1.1 und GI 1.2 unterteilt.

[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten im Plangebiet erfolgt zur Fortsetzung und Verdichtung der gewerblichen Entwicklung entlang der Torgauer Straße.

Das Plangebiet wird in 6 Baugebiete untergliedert. Diese Gliederung in 4 Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 (GE 4.1 und GE 4.2) gemäß § 8 BauNVO und 2 Industriegebiete GI 1 und GI 2 gemäß § 9 BauNVO erfolgt zur Sicherung des planerischen Zieles der Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes für hochwertige, flächenintensive Produktionsbetriebe entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Leipzig.

Das Industriegebiet GI 1 wird durch die öffentliche Verkehrsfläche in zwei Teilbauflächen gegliedert, so dass die zwei Teilbaugebiete GI 1.1 und GI 1.2 entstehen. Diese Industrieflächen der GI 1.1 und GI 1.2 im östlichen Teil des Geltungsbereiches haben ein verhältnismäßig kleines Flächenangebot, entsprechend kleinteilig kann hier eine Bebauung erfolgen.

Das Baugebiet GE 4 wird auf Grund der unterschiedlich festgesetzten max. Gebäudehöhe in die Teilbaugebiete GE 4.1 und GE 4.2 unterteilt.

12.1.2

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4.1 und GE 4.2 sind die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- a) Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Ausnahme von Kfz- und Kfz-Zubehörhandel,*
- b) Tankstellen*
- c) Anlagen für sportliche Zwecke*

nicht zulässig.

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben aller Art (mit Ausnahme des Kfz- und Kfz-Zubehörhandels) erfolgt zur Stärkung städtebaulich integrierter Standorte und zur Stärkung der Stadtteilzentren.

Nach dem STEP Zentren liegt das Plangebiet im Versorgungsraum Ost, zu dem u.a. auch die Ortsteile Paunsdorf und Heiterblick zählen. Die Einwohnerzahl²⁸ dieser beiden Ortsteile betrug am 30.09.2007 18.604 Einwohner.²⁹ In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanbereiches, direkt an der Torgauer Straße gelegen, befindet sich bereits ein PKW-orientierter Einkaufsstandort –

²⁸ Hauptwohnsitze

²⁹ Amt für Wahlen und Statistik Leipzig

das Einkaufszentrum Torgauer Straße.

Ein weiterer Standort mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird zu Disproportionen im städtischen Versorgungsniveau führen.

Die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten³⁰ im Bebauungsplangebiet ist demzufolge nicht Ziel der Stadtentwicklung und wird ausgeschlossen.

Tankstellen als Hauptnutzung sind nicht zulässig, da die bereits bestehende Tankstelle im GI 1.2 für die Versorgung der motorisierten Bevölkerung mit Kraftstoff an dieser Stelle als gesichert angesehen wird. Aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung soll auf der Seite des Plangebietes entlang der Torgauer Straße keine „Tankstellenmeile“ entstehen, sondern ein hochwertiges Gewerbegebiet, das Ansiedlungswünschen großflächiger Industrie- und Gewerbebetriebe gerecht wird.

Innerhalb der Baugebiete sind dagegen erforderliche betriebszugehörige Tankstellen als Nebennutzung zulässig.

Die Nicht-Zulässigkeit von sportlichen Anlagen entspricht dem Planungsanlass/-erfordernis und dem Ziel der Schaffung und Sicherung von größeren zusammenhängenden Flächen für Industrie und Gewerbe.

Eine sportliche Nutzung der Flächen steht dem Ziel, das Gebiet als Produktionsstandort zu entwickeln entgegen. Anlagen für sportliche Zwecke sind typisch für Wohn-, Kern- und Mischgebiete und setzen eine gewisse Nähe zur Wohnbevölkerung voraus. Sie enthalten für Stadtteilzentren kennzeichnende Funktionen. Aufgrund der Randlage des Plangebietes zu den Wohnsiedlungen Paunsdorf und Heiterblick kann ein Bedarf dieser Einrichtungen an dieser Stelle nicht nachgewiesen werden.

12.1.3

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung zulässig, wenn sie

- a) in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Erarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer in den Gewerbegebieten GE 1- GE 4.2 befindlichen Betriebsstätte stehen und*
- b) der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben (max. 10 % der Grundfläche der Betriebsstätte, jedoch max. 800 m²) sowie*
- c) den Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen.*

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber vom Kunden nicht betreten werden dürfen. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

³⁰ zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente werden nach der „Leipziger Sortimentsliste“ eingestuft.

Begründung:

Die Bereiche des B-Plan- Umgriffes sind in Hinblick auf ihre Erreichbarkeit im Individualverkehr gut angebunden. Darüber hinaus liegen die Gebiete im Haltestellenbereich einer Straßenbahnlinie. Diese vor allem für den PKW-Verkehr überdurchschnittlich gut erschlossene Lage ist in der Regel für Einzelhandelsbetriebe von besonderem Interesse.

Allerdings liegen die Teilflächen des Bebauungsplanes äußerst peripher zu den Wohnquartieren von Paunsdorf und Heiterblick. Rein quantitativ sind die Einwohner in den Neubaugebieten von Paunsdorf und Heiterblick mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs überdurchschnittlich gut versorgt. Ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten muss deshalb seinen betriebswirtschaftlich notwendigen Umsatz aus Umverteilungsprozessen dieser benachbarten Ortsteile erreichen. Hiervon sind die Nahversorgungszentren – Heiterblickallee und Goldsternstraße betroffen.

Bei insgesamt hohem Versorgungsniveau führt eine weitere Einzelhandelsansiedlung zu Abschmelzungen im Bestand in den Zentren und damit zur Verschlechterung der Versorgungssituation für die nicht mobilen Bevölkerungsteile in den Wohnquartieren der genannten Ortsteile.

Die Einschränkung zur Zulässigkeit der untergeordneten, sich an den Endverbraucher richtenden Verkaufsstätten in den Gewerbegebieten GE 1- GE 4.1/4.2 berücksichtigt allerdings die gute Erreichbarkeit der Teilflächen über die Torgauer Straße und die Planstraßen A und B.

12.1.4

Ausgenommen von der Regelung in der Festsetzung 1.1. ist das mit GE 4 bezeichnete Gewerbegebiet (mit seinen Teilbaugebieten GE 4.1 und GE 4.2), in denen Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

[§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Begründung:

Die Zulässigkeit von sportlichen Anlagen im GE 4 steht dem Planungsanlass/-erfordernis der Schaffung und Sicherung von größeren zusammenhängenden Flächen für Industrie und Gewerbe und dem Ziel, das Gebiet als Produktionsstandort zu entwickeln, nicht entgegen, da es sich um kleinere im Geltungsbereich periphere Gewerbeflächen beschränkt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig, wobei die Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beachten ist.

12.1.5

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4.2 sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- b) Vergnügungsstätten*

***nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.*

[§ 1 Abs. 6 BauNVO, § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Eigenart und städtebaulichen Nutzung des Baugebietes als Gewerbegebiet. Die gewerbliche Tätigkeit hat nachbarschützenden Charakter und soll in solchen Gebieten geschützt sein gegenüber Einflüssen und Einwirkungen, die einer ordnungsgemäßen Durchführung der gewerblichen Tätigkeit entgegen stehen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die gegenüber gewerblichen Immissionen schutzbedürftig sind, können unter Umständen die planungsrechtlich an sich zulässigen gewerblichen Nutzungen beschränken oder mit zusätzlichen erheblichen Aufwendungen für Immissionsschutzmaßnahmen belasten, denen die Gewerbebetriebe sonst nicht unterworfen sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind typisch für Wohn-, Kern- und Mischgebiete und setzen eine gewisse Nähe zur Wohnbevölkerung voraus. Sie enthalten für Stadtteilzentren kennzeichnende Funktionen. Aufgrund der Randlage des Plangebietes zu den Wohnsiedlungen Paunsdorf und Heiterblick kann ein Bedarf

dieser Einrichtungen an dieser Stelle nicht nachgewiesen werden. Sie sollten in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten angeboten werden.

12.1.6

In den festgesetzten Industriegebieten GI 1.1, GI 1.2 und GI 2 sind die gemäß § 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- a) Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Ausnahme von Kfz- und Kfz-Zubehörhandel,
- b) Tankstellen

nicht zulässig.

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben aller Art (mit Ausnahme des Kfz- und Kfz-Zubehörhandels) erfolgt zur Stärkung städtebaulich integrierter Standorte und zur Stärkung der Stadtteilzentren.

Nach dem STEP „Zentren“ liegt das Plangebiet im Versorgungsraum Ost, zu dem u.a. auch die Ortsteile Paunsdorf und Heiterblick zählen. Die Einwohnerzahl³¹ dieser beiden Ortsteile betrug am 30.09.2007 18.604 Einwohner³². In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanbereiches, direkt an der Torgauer Straße gelegen, befindet sich bereits ein PKW-orientierter Einkaufsstandort – das Einkaufszentrum Torgauer Straße.

Ein weiterer Standort mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird zu Disproportionen im städtischen Versorgungsniveau führen.

Die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten³³ im Bebauungsplangebiet ist demzufolge nicht Ziel der Stadtentwicklung und wird ausgeschlossen.

Tankstellen als Hauptnutzung sind nicht zulässig, da die bereits bestehende Tankstelle im GI 1.2 für die Versorgung der motorisierten Bevölkerung mit Kraftstoff an dieser Stelle als gesichert angesehen wird. Aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung soll auf der Seite des Plangebietes entlang der Torgauer Straße keine „Tankstellenmeile“ entstehen, sondern ein hochwertiges Gewerbegebiet, das Ansiedlungswünschen großflächiger Industrie- und Gewerbebetrieben gerecht wird.

Innerhalb der Baugebiete sind dagegen erforderliche betriebszugehörige Tankstellen als Nebennutzung zulässig.

12.1.7

Ausgenommen von vorstehender Regelung ist das mit GI 1.2 bezeichnete Industriegebiet, in dem Tankstellen allgemein zulässig sind.

[§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Im Industriegebiet GI 1.2 befindet sich eine Tankstelle im Bestand. Da diese Tankstelle städtebaulich unbedenklich ist, soll sie auch weiterhin bestehen. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass eventuelle bauliche Veränderungen in diesem Baugebiet möglich sind, die über den Bestandsschutz hinaus gehen.

12.1.8

*In den festgesetzten Industriegebieten GI 1.1, GI 1.2 und GI 2 sind die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.*

[§ 1 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO]

³¹ Hauptwohnsitze

³² Amt für Wahlen und Statistik Leipzig

³³ zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente werden nach der „Leipziger Sortimentsliste“ eingestuft.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Eigenart und städtebaulichen Nutzung des Baugebietes als Industriegebiet. Die gewerbliche Tätigkeit hat nachbarschützenden Charakter und soll in solchen Gebieten geschützt sein gegenüber Einflüssen und Einwirkungen, die einer ordnungsgemäßen Durchführung der gewerblichen Tätigkeit entgegen stehen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die gegenüber gewerblichen Immissionen schutzbedürftig sind, können unter Umständen die planungsrechtlich an sich zulässigen gewerblichen Nutzungen beschränken oder mit zusätzlichen erheblichen Aufwendungen für Immissionsschutzmaßnahmen belasten, denen die Gewerbebetriebe sonst nicht unterworfen sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind typisch für Wohn-, Kern- und Mischgebiete und setzen eine gewisse Nähe zur Wohnbevölkerung voraus. Sie enthalten für Stadtteilzentren kennzeichnende Funktionen. Aufgrund der Randlage des Plangebietes zu den Wohnsiedlungen Paunsdorf und Heiterblick kann ein Bedarf dieser Einrichtungen an dieser Stelle nicht nachgewiesen werden. Sie sollten in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten angeboten werden.

12.1.9

In den festgesetzten Industriegebieten GI 1.1, GI 1.2 und GI 2 sind Betriebe nicht zulässig, in denen Betriebsbereiche eingerichtet werden sollen, die den entsprechenden Anforderungen des § 1 Abs. 1 der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen.

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Begründung:

Nach dem bei Neuplanungen zu beachtenden Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist bei der planerischen Einordnung von Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können oder die mit Unfallrisiken verbunden sind, für ausreichende physische Abstände zu sorgen. Südöstlich des Plangebietes befindet sich mit dem bestehenden Wohngebiet Paunsdorf eine schutzbedürftige Nutzung. Die geringste Entfernung – zwischen der östlichen Baugrenze des Industriegebietes GI 2 und dem nordwestlichen Rand des Wohngebietes Paunsdorf, Hainbuchenstraße - beträgt ca. 500 m.

Darüber hinaus sind nach der "Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments vom 16. Dezember 2003 zur Änderung der Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen" bei der Planung von Gebieten, in denen Betriebsbereiche zulässig sein sollen, zusätzliche Abstände zu öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen und Freizeitgebieten einzuhalten. Die Umsetzung dieser Richtlinie wird nach Aussage des StUFA (Schreiben vom 26.8.2004) durch Ergänzungen des § 50 BImSchG erfolgen. Resultierend aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung (siehe Kap. 7.3.2. "Immissionschutz") wurden die Flächen an der Torgauer Straße als Industriegebiet festgesetzt. Diese ist mit ihrer Funktion als Bundesstraße (B 87) und Autobahnzubringer zur BAB 14 als "wichtiger Verkehrsweg" zu bewerten. Ein Abstand zu den festgesetzten Industriegebieten ist praktisch nicht vorhanden, ebenso wie zum "Grüne Bogen" der mit seinen geplanten und in Teilen bereits realisierten Freizeit- und Erholungsnutzungen sich in der nahen Umgebung befindet bzw. in bestimmten Bereichen unmittelbar angrenzt. Auch die Hohentichelnstraße als Teil des Mittleren Ringes tangiert die Industriegebiete in einem Abstand von ca. 450 m. Wegen dieser Nähe bzw. Nachbarschaft zur schutzwürdigen Nutzung "Wohnen", der Torgauer Straße und dem "Grünen Bogen" werden die in der Festsetzung definierten Betriebe ausgeschlossen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

zeichnerische Festsetzung

12.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,8 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 für alle im Plangebiet befindlichen Baugebiete erfolgt mit dem Ziel eines hohen Verdichtungsgrades innerhalb des Industrie- und Ge-

werbegebietes zur optimalen Ausnutzung des Baugrundstückes und zur Sicherung der Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben.

Zeichnerische Festsetzung

12.2.2. Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) wird in den (Teil-)Baugebieten GI1.1, GI 1.2 und GE 4.1 und GE 4.2 auf 8,4 festgesetzt: In den Baugebieten GI 2, GE 1, GE 2 und GE 3 wird die Baumassenzahl auf 11,2 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und §17 Abs.2 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung der Baumassenzahl BMZ in den verschiedenen Baugebieten erfolgt zur Gliederung der baulichen Körper innerhalb des Plangebietes. So sind für die zentralen Baugebiete eine BMZ von 11,2 und für die anderen Baugebiete von BMZ 8,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beschriebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in den zentralen Bereichen GI 2 und GE 1 sowie GE 2 und GE 3 überschritten, um hier Baugebiete mit sehr hoher baulicher Dichte entsprechend der Zielsetzung zur Ansiedlung von flächenintensiven Industriebetrieben entstehen zu lassen. Diese Festsetzung steht Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht entgegen, Wohnnutzungen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung

12.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt.

[§23 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen erfolgt zur Sicherung des Ziels der Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf durch große zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen. Die Baugrenzen ermöglichen die Gliederung und Abgrenzung der Bauflächen gegenüber anderen Nutzungen.

Die Baugrenzen der Baugebiete entlang der Torgauer Straße sind mit einem Abstand von 5 Metern zur Plangebietsgrenze (entspricht Flurstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie der Torgauer Straße) festgesetzt, ausgenommen den Baugebieten GI 1.1 und GI 2.

Die Baugrenze im GI 1.1 ergibt sich aus der Verlängerung der Flucht der Baugrenze des GI 1.2. Diese Abweichung wurde gewählt, um die städtebauliche Ordnung nicht abhängig vom Verspringen der Flurstücksgrenze in diesem Bereich zu gestalten, sondern die städtebauliche Ordnung aus den Baufluchten entlang der Torgauer Straße zu entwickeln.

Die Baugrenze im GI 2 wurde erheblich von der Torgauer Straße zurückgesetzt, um durch den kompakten langen Baukörper keine „Straßenenge“ zu empfinden.

Überwiegend sind die weiteren Baugrenzen jeweils im Abstand von 5,00m zu angrenzenden Flächen festgesetzt, ausgenommen

- zum Lärmschutzwall östlich des GI 2 wird ein Abstand von 10,00m festgesetzt, um zwischen dem Wall und den möglichen hohen Baukörpern einer städtebauliche Enge entgegenzuwirken.
- zum Bereich der öffentlichen Grünfläche öG 2 wird ein Abstand von 3,00 festgesetzt, um eine intensive Nutzung des Baugebietes zu ermöglichen.
- der Baugrenzen, des Logistikunternehmens auf beiden Schmalseiten. Hier wird das Abstandsmaß aus dem Bauantrag übernommen.

12.3.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind in GI 1.1, GI 1.2 und in GE 1-GE 4.2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Diese Festsetzung erfolgt in Bezugnahme der Zielsetzung der Durchgrünung des Gebietes zur Vermeidung von versiegelten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den genannten Baugebieten.

12.4 Höhen baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung

12.4.1

	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m
GI 1.1 / GI 1.2	12
GI 2	13
GE 1	15
GE 2	12
GE 3	12
GE 4.1	15
GE 4.2	12

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

Begründung:

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen erfolgen zur Höhenstaffelung der Baukörper innerhalb des Plangebietes und als Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum: so werden für die nördlichen Industriegebiete GI 1.1 und GI 1.2. entlang der Torgauer Straße Gebäudehöhen bis maximal 12m festgesetzt. Diese Höhe wird auch in den rückwärtigen Baugebieten GE 2, GE 3 und GE 4.2 festgesetzt.

Die max. Höhe in GE 4.1 und GE 1 mit 15m soll der höhenmäßigen Staffelung entlang der Torgauer Straße dienen, damit der zentrale Baukörper in GI 2 mit einer Höhe von max. 13m und der sehr langgezogenen Baugrenze durch die jeweils anschließende Bebauung nicht ausschließlich dominiert.

Das Gewerbegebiet GE 4.1 übernimmt die Funktion eines „Eyecatcher“ entlang der Torgauer Straße, deshalb wird eine Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Damit kann die Bebauung mit dem an der Torgauer Straße gegenüberliegenden Baukörper korrespondieren und ein städtebauliches Entree bzw. einen optischen Schwerpunkt bilden.

Die Festsetzung der Bezugshöhe für die Festlegung der Gebäudehöhen dient der einheitlichen Bestimmung an den Fixpunkten der Verkehrsflächen, da diese vordefiniert sind. Sie berücksichtigen somit die topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes.

12.4.2

Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind in den Industrie- und Gewerbegebieten für Abluftkamine, technische Aufbauten und Schornsteine ausnahmsweise Überschreitungen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung:

Aufgrund der gewerblichen und/oder industriellen Nutzung können für technische Aufbauten größere Höhen erforderlich werden, die jedoch dem städtebaulichen Ansatz der Gebäudeeinordnung in die Umgebung nicht entgegenstehen.

Zeichnerische Festsetzung

12.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Im nördlichen Plangebiet wird eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der

Anbindung der Flurstücke 39/2 und 41 Gem. Heiterblick, ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für die Erschließung der Flurstücke 39/2 und 41 Gem. Heiterblick festgesetzt. In Verlängerung der Planstraße A wird eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG1 wird eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der verkehrlichen und technischen Erschließung der Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Fläche bindet an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Torgauer Straße an und sichert damit den Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz.

Die Festsetzung der mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen stellt die Art der Benutzbarkeit und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten klar.

12.6 Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm

Zeichnerische Festsetzung

12.6.1 Emissionskontingente

	L _{EK, tags} in dB	L _{EK, nachts} in dB
GI1.1 / GI 1.2	70	55
GI 2	65	52
GE 1	70	55
GE 2	65	55
GE 3	60	50
GE 4.1/ GE 4.2	60	50

[§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]

Begründung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (2.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.³⁴

Unter Beachtung der gültigen Rechtsvorschriften (DIN 18005 Teil 118005-1 – Schallschutz im Städtebau – i.V.m. TA Lärm und den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 90 -, die Schall 03, der DIN 4109 und der DIN 45691) erfolgt die Festsetzung der Emissionskontingente zur Einhaltung der Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet untereinander und zu den benachbarten Wohnbebauungen bzw. schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des B-Plangebietes. Mit der Festlegung dieser Emissionskontingente lassen sich die Orientierungswerte nach DIN 18005 einhalten.

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

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

Das Emissionskontingent (früher als „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ bezeichnet) ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz

³⁴ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ der Stadt Leipzig – Geräuschkontingentierung-Gutachten Nr. 5250907 vom 27.09.2007 (Dr. Kiebs und Partner)

zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den festgesetzten Emissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Andererseits folgt aus einer Überschreitung des festgesetzten Wertes noch nicht zwangsläufig sein Unzulässigkeit. Vielmehr kommt es dabei auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung o.ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.³⁵

Der **Vorhaben bezogene Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente** sowie der anteiligen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten ist unter Beachtung der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ mit **Bauantragstellung/ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren** zu erbringen.

Ohne diesen Nachweis (Schallgutachten) kann die Einhaltung des Emissionskontingents sowie des zulässigen Immissionsanteils an den Immissionsorten und damit die planungsrechtliche Zulässigkeit der späteren Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden.

12.6.2 Schutz vor Verkehrslärm

In den u.g. Lärmpegelbereichen ist bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden in den GE- Gebieten baulicher Schallschutz nach der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 erforderlich.

Lärmpegelbereich III: $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ für Wohnräume
 $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$ für Büroräume

Lärmpegelbereich IV: $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 40 \text{ dB}$ für Wohnräume
 $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume

Lärmpegelbereich V: $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 45 \text{ dB}$ für Wohnräume
 $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 40 \text{ dB}$ für Büroräume

Ausgehend von der Straßenmittellachse der Torgauer Straße ergeben sich für eine Immissionsortshöhe von 3 m folgende Lärmpegelbereiche :

Lärmpegelbereich III: 140 bis 60 m

Lärmpegelbereich IV: 60 bis 32 m

Lärmpegelbereich V: 32 bis 18 m

Die von der Torgauer Straße abgewandten Gebäudeseiten dürfen auf Grund der Eigenabschirmung der Gebäude um einen Lärmpegelbereich herabgestuft werden.

An Fassaden an denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle Lärmimmissionen von 50 dB (A) erreicht oder überschritten werden, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirken, können abweichend von Satz 1 geringere Maßnahmen vorgesehen werden.

[§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]

Begründung:

Hinsichtlich der Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist bei Gewerbegebieten von nachfolgend genannten Orientierungswerten nach DIN 18005 auszugehen:

³⁵ s.ebenda

Immissionsort	Orientierungswert tags dB(A)	Orientierungswert nachts dB(A)
Gewerbegebiet GE	65	55

Hinweis: Für Industriegebiete ist kein Orientierungswert angegeben, insofern ist die Einhaltung der Orientierungswerte lediglich auf die GE- Flächen im Falle einer Neubebauung, Modernisierung oder Sanierung von Bedeutung.

Für die Torgauer Straße ist in einer Schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm des Straßen- und Schienenverkehrs der Torgauer Straße bewertet worden³⁶. Hiermit wird klargestellt, dass für die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. in Betriebswohnungen oder in Hotels mit vorübergehender Unterbringung mit Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB (A) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, da sonst bei geschlossenen Fenstern die notwendige Luftwechselrate nicht gewährleistet werden kann. Auf der Grundlage der VDI 2719 Punkt 10.2 soll so eine ausreichende Luftwechselrate garantiert werden. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen. Schallgedämmte Zuluftanlagen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese nächtliche Beeinträchtigungen von vornherein ausschließen zu können. (situationsbezogene Grundrissgestaltung)

Zeichnerische Festsetzung

12.6.3 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Schallschirm (Wall) [§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen wird auf der Fläche GE 3 eine Fläche für die baulichen / technischen Vorkehrungen für einen Schallschirm (Wall) festgesetzt.

Begründung:

Der Schallschirm (Wall) wird notwendig, um vor Geräuschimmissionen durch das benachbarte Unternehmen auf der Fläche GI 2 zu schützen. Es wird lediglich die Fläche für die baulichen/technischen Vorkehrungen festgesetzt, da die konkrete Ausführung (räumliche Ausdehnung, Nutzungshäufigkeit, -zeiten und -intensität) von der konkreten Geräuschquelle abhängig sind.

Für das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des auf der Fläche GI 2 betriebenen Logistikunternehmens und des tatsächlich realisierten Lärmschutzwalls eine aktualisierte Schalltechnische Untersuchung (Dr. Kiebs und Partner, Gutachten Nr. 5250907 vom 27.09.2007³⁷) erarbeitet. Auszug aus dem Gutachten: „Das Logistikunternehmen Amazon wird im Tages- und Nachtzeitraum betrieben. Auf der Basis der der Baugenehmigung zugrundeliegenden Betriebsdaten wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese Berechnungen berücksichtigen einen Schallschirm (Wall) in Höhe von 8 bzw. 9 m bezogen auf das Niveau der Fahrstraße. Im Westen setzte sich der Schallschirm abgewinkelt fort. Tatsächlich wurde ein nicht abgewinkelter gerader Schallschirm (Wall) in einer Höhe von 8,10 m über Urgelände und 7,30 m über Niveau der Fahrstraße realisiert.“ Diese Gegebenheit wurde bei den aktualisierten Berechnungen und der Festlegung der Emissionskontingente berücksichtigt.

³⁶ aus: Gutachten Nr. 5140602, Dr. Kiebs und Partner GmbH, 10/2002. Der Untersuchung liegen die Prognosewerte für den Planungshorizont 2015 zu Grunde.

³⁷ Redaktioneller Hinweis: Das im erwähnten Gutachten von Dr. Kiebs als GI 3 bezeichnete Industriegebiet entspricht in der vorliegenden Begründung dem GI 2 (Amazon).

12.7. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen³⁸
[§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird.

*Staub: $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ Abgasvolumenstrom**

(bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Quelle*:

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001

Begründung:

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt.

Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt.

Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB werden damit in Gebieten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt zugelassen.

Damit kann durch diese Maßnahme - als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

12.8. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 SächsBO]

Außenwerbung / Warenautomaten

Unzulässig sind Werbeanlagen, die eine selbstständige Hauptnutzung darstellen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass nur Werbeanlagen im Geltungsbereich errichtet werden, die für Einrichtungen werben, die auf dem Grundstück vorhanden sind. Werbungen für andere Einrichtungen würden eine selbstständige Hauptnutzung darstellen und sind nicht zulässig, um mögliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch desorganisierte Werbeanlagen zu vermeiden.

13. Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung

13.1. Straßenverkehrsfläche

Es werden für die Erschließung überwiegend Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

³⁸ Zuarbeit Amt für Umweltschutz, SB Umweltplanung 16.02.2006

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung der anliegenden Baugrundstücke. Die Straßenverkehrsflächen werden zur Umsetzung des Erschließungskonzeptes in drei verschiedenen Breiten festgesetzt, um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die detaillierte Abstimmung zum Aufbau der Straße und Ausführung ist Bestandteil weiterer Planungsphasen.

Die Planstraßen A und B werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die uneingeschränkte öffentliche Nutzung zu gewährleisten. Damit liegt die Erschließung, Straßenplanung und Wartung in Verantwortung der öffentlichen Koordination, hier der Stadt Leipzig.

Die Planstraße A übernimmt die Funktion der inneren Haupteerschließungsstraße für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3, teilweise auch des GI 2. Sie bindet an das vorhandene Straßenverkehrsnetz an die Torgauer Straße (gegenüber der Einmündung Teslastraße) an.

Die Festsetzung der Breite von 8,00 m soll die Voraussetzungen einer stadträumlichen Gestaltung der Planstraße A schaffen, so dass eine Umsetzung eines Straßenraumes möglich ist, der sich z.B. aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn (Hauptsammelstraße für Gewerbegebiete) sowie einem einseitigem 1,5m breiten Gehweg zusammensetzt.

Die Planstraße A endet mit einer Wendeanlage, deren südlicher Arm der Erschließung des Gewerbegebietes GE 3 dient.

Die Industriegebiete GI 1.1 und GI 1.2 werden durch eine Stichstraße (Planstraße B) erschlossen. Die Planstraße B ist eine ca. 70 m lange Stichstraße mit einer Wendeanlage für 3achsige Müllfahrzeuge und Feuerwehr Variante 2 (Quelle: Stadt Leipzig, Tiefbauamt Abteilung Straßenentwurf, Stand 10/ 2002). Die Straße wird in 8,00 m Breite festgesetzt, um z.B. eine 6,50 m breite Fahrbahn mit Fußweg zu gestalten. Die abschließende und konkrete Differenzierung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern wird in nachfolgenden Verfahren erfolgen.

Zeichnerische Festsetzung

13.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Es werden für die Erschließung bestimmter Teile des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, hier Planstraße C.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt für den südöstlichen Teilabschnitt der Straße „An den Theklafeldern“ bis zur Einmündung in die Waldkerbelstraße, um mit der Maßnahme z.B. die derzeit bereits realisierte Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 zu unterstützen, dem Anliegerverkehr zu genügen und die Durchfahrt der Feuerwehr zur Waldkerbelstraße zu gewährleisten. Die Planstraße C nimmt auch die Leitungen für die Regenentwässerung aus dem TEZG 1 (vgl. Kap. 9.3) auf.

Die Planstraße C wird mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt.

Hinweis: Die festgesetzte Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist nicht mit dem „Verkehrsberuhigten Bereich“ gemäß StVO Zeichen 325 gleichzusetzen.

Zeichnerische Festsetzung

13.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die festgesetzten Flächen sichern die fußläufige Verbindung zwischen einzelnen Baugebieten im Plangebiet und der übergeordneten Anbindung der angrenzenden städtischen bzw. Landschaftsräume. Alle Flächen sind auch für den Radverkehr konzipiert.

Der Planweg A, Verbindung zwischen dem Weg „An den Theklafeldern“ und der „Torgauer Straße“ entlang der südwestlichen Grenze der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 hat eine Breite von 4 m und sichert die Fuß- und Radwegeverbindung durch das südliche Plangebiet in Ost-

West-Richtung. Der Planweg A dient weiterhin notwendigen Maßnahmen für Reinigungs- und Kontrollzwecke für das Regenüberlaufbauwerk.

Der unter Aufnahme des ehemaligen Weges "An den Theklafeldern" festgesetzte Planweg B, zwischen den Teilbaugebieten GI 1.1 und GI 1.2, dient in Verlängerung der Planstraße B als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Torgauer Straße und LSG.

Der Planweg C – als Verlängerung der Planstraße C – führt in einer Breite von mind. 8,00m im Bereich des ehemaligen Weges „An den Theklafeldern“ zwischen Plangebietsgrenze und GE 3 und dient hauptsächlich der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung, und der Erschließung des benachbarten LSG. Auf Grund der Nutzungen im LSG dient der Planweg C als Spazier- und Erlebnisweg um die Weide auf der ehem. Manöverfläche, der Zufahrt zur Weide (ehem. Manöverfläche), wobei der Pächter einen Tiertransportanhänger nutzt, weiterhin ist der Planweg C Triftweg für die Schafe um die ehemalige Manöverfläche. Innerhalb der Verkehrsfläche wird eine Baumreihe zur optischen Abgrenzung des Plangebiets gesetzt.

Der Planweg C nimmt auch das Druckrohr für die Regenwasserentwässerung aus dem TEZG 2 (vgl. Kap. 9.3) auf.

Zeichnerische Festsetzung

13.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Südwestlich der Planstraße A wird eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Auf Grund der Ansiedlung größerer Gewerbe- und Industrieeinheiten wird mit einem Parkplatzbedarf gerechnet, der den bauordnungsrechtlich notwendigen übersteigt. Zur Absicherung angenehmer Arbeitsbedingungen – und auch der Doppelnutzung für die Kleingärtner am Wochenende- werden öffentliche Parkplatzflächen angeboten.

14. Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Im Geltungsbereich werden zwei öffentliche Grünflächen (ÖG) festgesetzt:

- ÖG 1 als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebietes,
- ÖG 2 als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einem Gewässer im Norden des Plangebietes

Da der östlich des Plangebietes gelegene Landschaftsraum für eine extensive Erholungsnutzung entwickelt werden soll (Entwicklungskonzeption „Grüner Bogen Paunsdorf“), erfolgt die Festsetzung zum einen mit dem Ziel der Ausgestaltung des stadträumlichen Übergangsbereiches einschließlich der Einbindung des gesamten Raumes in den Stadtgrundriss und zum anderen mit dem Ziel der Gliederung des Gebietes. Die Grünflächen entsprechen den in der Entwicklungskonzeption „Grüner Bogen“ genannten „Grünen Fingern“.

15. Grünordnerische Festsetzungen

15.1 Vermeidung von Vollversiegelung

Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, weitestgehend in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind im gesamten Plangebiet Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen weitgehend so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Beispiele wasserdurchlässiger Bauweisen sind: Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erfolgte die Einschränkung: „außerhalb von Bereich wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind“. Die Befestigung dieser Flächen sollte, angepasst an die künftige Nutzung, entsprechend modifiziert werden. Die Nutzung der Wege ist im Kap. 13.3 konkret benannt.

15.2 Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken

a) *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind 25 % der Grünflächen mit Gehölzen zu bepflanzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]*

b) *Bei der Anlage von Stellflächen ist für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Unter dem Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Ersetzungsbefugnis:

Der Umfang der Gehölzpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Die Ersetzungsbefugnis soll den Erhalt von Bäumen und Sträuchern des Bestandes fördern, welche nicht unter die Erhaltungsfestsetzung fallen.

Begründung:

Aus Gründen der Eingriffsminimierung und zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Neben den positiven Auswirkungen der Grünflächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht überhaupt einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. [gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, um die optisch störende Wirkung der versiegelten Parkflächen zu mindern. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen. Mit der Festsetzung der Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion erreicht.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind darüber hinaus ein Teilausgleich für die Gehölzrodungen, welche mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben verbunden sind.

Die vorzusehende 6 m² offene Bodenfläche unter den Bäumen ist erforderlich, um den dauerhaften Fortbestand der Bäume zu gewährleisten.

Die Ersetzungsbefugnis dient der Förderung des Erhaltes von Bäumen und Sträuchern aus dem Bestand mit dem Ziel der Eingriffsminimierung (vgl. Hinweis „Erhalt bestehenden Grüns“).

Die Ersetzungsbefugnis soll den Erhalt von Bäumen und Sträuchern des Bestandes fördern, welche nicht unter die Erhaltungsfestsetzung fallen.

15.3 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung / Dachbegrünungen

Fensterlose Fassaden ab 50 m² Wandflächen sind zu mindestens 50 % durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Ersetzungsbefugnis:

Alternativ zu einer Fassadenbegrünung ist es zulässig, flächengleich zur begrünungsfähigen Wandfläche, eine Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassadenteilen dient der Eingriffsminimierung und erfolgt in erster Linie aus stadtgestalterischen Gründen, um fensterlose, funktional gestaltete Fassaden optische in das Umfeld zu integrieren - insbesondere in Hinblick auf die Lage zum angrenzenden Landschaftsraum (ehem. Manöverfläche).

Weiterhin tragen Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei. Auch die alternativ festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation, der Schaffung von Lebensräumen und erfüllt Funktionen im Biotopverbund.

Aufgrund der schwierigen Situation des Regenwassermanagements im Gewerbegebiet, kommt der Eigenschaft von Dachbegrünungen das Regenwasser zurückzuhalten, eine besondere Bedeutung zu.

Da den vielfältigen positiven Eigenschaften einer Dachbegrünung im Allgemeinen aber auch erheblich höheren Baukosten gegenüberstehen bzw. diese Dächer bei größeren Gewerbebauten aus statischen Gründen nur schwer realisierbar sind, wurde die Möglichkeit einer Dachbegrünung als Alternative zur Fassadenbegrünung zur Wahl gestellt.

15.4 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Das Baugebiet GI2 („Amazon“) ist bereits bebaut. Das Vorhaben ist laut Baugenehmigung vom 07.03.2006 von der Festsetzung „Fassadenbegrünung“ befreit (gemäß §31 Abs. 2 BauGB). Als Kompensation für die Befreiung von der Fassadenbegrünung sind verschiedene Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von 150 Laubbäumen, Begrünung mit 4500 Sträuchern) durchzuführen. Ein Teil des Ausgleichs wurde bereits im Vorfeld vollzogen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung kam es zur Teilung der 150 Baumpflanzungen. 97 Laubbäume wurden innerhalb des Bauvorhabens gepflanzt (vgl. Kap. 15.4.1). Die Pflanzung des verbleibenden Defizits von 53 Laubbäumen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Leipzig außerhalb des Plangebietes (vgl. Kap. 15.6.1).

15.4.1

Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche des GI 2 ist, im Norden, parallel zur Torgauer Straße sowie entlang der Fassade und im Süden entlang der Fassade im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls die Anlage einer Baumreihe geplant.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 4 bis 8 m zu pflanzen, wobei der exakte Pflanzstandort im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt wird.

*Insgesamt sind 97 großkronige Laubbäume der Arten *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus* und *Fraxinus excelsior* in folgender Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 –16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

[§9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Diese Festsetzung dient als Ausgleich für die Befreiung von der Fassadenbegrünung, die Bestandteil der Baugenehmigung von „Amazon“ ist.

Die geplanten Baumpflanzungen entlang der Fassaden und der Torgauer Straße dienen der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Baumreihen mildern die Aufheizung, haben Lüftungsfunktion und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden. Durch die Pflanzung der Bäume im Kronenschluss bilden sie "Wanderungsschienen" für Vögel und Insekten.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang des Parkplatzes dienen der inneren Strukturierung des Plangebietes.

Der variabel zu wählende Abstand zwischen den Bäumen von 4 bis 8 m gewährleistet einerseits, dass sich Biotopverbundfunktionen, insbesondere in Ost - Westrichtung zwischen den großen Grünflächen, entwickeln können und andererseits bleibt genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte insbesondere in Hinblick auf die Erschließung der Baugrundstücke.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² festgesetzt.

15.4.2

Die Fläche für Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 4500 Sträucher gemäß der Liste im Anhang (Pflanzqualität: I. Str. oB 3 Tr. 60-100) zu pflanzen.

Die Flächen außerhalb der Strauchpflanzungen sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient als Ausgleich für die Befreiung von der Fassadenbegrünung, die Bestandteil der Baugenehmigung von „Amazon“ ist. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde bereits im Vorfeld erbracht.

Die Maßnahme wurde als Festsetzung aufgenommen, um die Fläche dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Die Festsetzung von Strauchpflanzungen (siehe Gehölzartenliste 1 im Anhang) dienen außerdem der Eingrünung des Walls.

Neben den positiven Auswirkungen der Grünflächen auf das Mikroklima dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht in Korrespondenz mit den Grünflächen auf den Baugrundstücken überhaupt einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

15.4.3

Innerhalb der Verkehrsflächen „Planstraße C“ und „Planweg C“ im Südosten sowie dem „Planweg B“ im Nordosten, sind entlang der Baugrundstücke, eine Baumreihe anzulegen.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen, wobei der exakte Pflanzstandort erst im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt werden kann.

Insgesamt sind ca. 64 großkronige Laubbäume in folgender Qualität und Größenbindung: Allee-bäume; 4 x verpflanzt mit Ballen aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 –25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Baumart wird erst im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

[§9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Die geplante Baumreihe dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Baumreihen an befestigten Wegen mildern die Aufheizung und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden. Durch die Pflanzung der Bäume im Kronenschluss bilden sie "Wanderungsschienen" für Vögel und Insekten.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges dienen außerdem der Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Abgrenzung zum freien Landschaftsraum hin.

Der variabel zu wählende Abstand zwischen den Bäumen von 8 bis 12 m gewährleistet einerseits, dass sich Biotopverbundfunktionen zwischen den großen Grünflächen entwickeln können und andererseits bleibt genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte insbesondere in Hinblick auf die Erschließung der Baugrundstücke.

Die im Zuge der Ausführungsplanung zu wählende Baumart sollte robust sein und sich als Straßenbaum in Leipzig bereits gut bewährt haben.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² festgesetzt.

15.4.4

Die Fläche außerhalb des Regenrückhaltebeckens (Fläche für Abwasserbeseitigung) ist mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen.

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Die Begründung dient der Eingriffsminimierung.

Ziel der Festsetzung ist die Begründung des Regenrückhaltebeckens zur optischen Aufwertung und Integration in das Gewerbegebiet.

15.4.5

Die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind zu erweitern. Dazu ist im Anschluss zu den bestehenden Gehölzen eine 9 m breite, Baum- und Strauchhecke anzulegen.

In die Hecken sind im Abstand von 5 m klein- und großkronige Baumarten (Leitgehölze) einzusetzen, welche von Begleitgehölzen (hohe Sträucher) und am Rand mit mittelhohen Sträucher zu flankieren sind.

Die Pflanzung hat im Raster 1 x 1 m zu erfolgen, wobei um die Leitgehölze „Leerfelder“ für Sukzessionsprozesse freizulassen sind.

Die für die Pflanzung zu verwendenden Gehölze sind in der Gehölzartenliste 2 aufgeführt.

Die Hecken sind in Anpassung an die vorhandenen Bestände anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

An den Randbereichen muss genügend Platz für die Entwicklung einer krautigen Saumzone gelassen werden.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Ziel der Festsetzung ist eine Erweiterung der bestehenden Gehölzbestände, um die positiven Auswirkungen dieser Bestände auf den Artenschutz, das Landschaftsbild, das Mikroklima und den Immissionsschutz auszudehnen.

Eine besondere Bedeutung hat dabei die Vervollkommnung der Eingrünung des Gewerbegebietes von Osten und Westen her.

Bei den in der Gehölzartenliste 2 im Anhang aufgeführten Gehölze handelt es sich um einheimische, standortgerechte Arten welche auch im Umfeld der geplanten Hecken vorkommen und sich für die Pflanzung besonders eignen. Die ausschließliche Verwendung von heimischen Gehölzen dient der Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten. Mit der Verwendung von Leit- und Begleitgehölzen kann sich eine gestufte Baum- bzw. Hochhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbilden.

An den Randbereichen muss genügend Platz für die Entwicklung einer krautigen Saumzone gelassen werden. Eine unregelmäßig geschwungene Führung des Gehölzrandes schafft zusätzliche Nischen für verschiedene Tierarten.

15.4.6

Ausnahme:

Die festgesetzten Flächen können in begründeten Ausnahmefällen für die Errichtung notwendiger Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken unterbrochen werden.

Begründung:

Die festgesetzten Flächen dürfen in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die Errichtung notwendiger Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplatzanlagen, und zu den Gebäuden innerhalb der Grundstücke, unterbrochen werden, um eine flexible Ausnutzung und Erreichbarkeit ohne unverhältnismäßigen Aufwand bezüglich der Zuwegung zu ermöglichen.

15.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern [§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

15.5.1

Die bestehenden Gehölzstreifen an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind zu erhalten und während der Bau- und Erschließungsphase durch das Aufstellen von Bauzäunen oder/und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege vor Beeinträchtigungen zu schützen.

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffsfolgen.

Beide Gehölzstreifen übernehmen die wichtige Funktionen der Eingrünung des Gewerbegebietes. Aufgrund ihrer Struktur (dichter Baumbestand mit dichten Strauchunterwuchs) und ihrer artenreichen Zusammensetzung übernehmen sie wichtige Lebensfunktionen für verschiedene Tierarten insbesondere von Vögeln. Weiterhin wirken die Gehölze sich mikroklimatisch günstig aus, indem sie Lüftungs- und Filterfunktionen (Staub) übernehmen.

Auch wenn in der Dimension gegenüber den großen Grünflächen zurücktretend, ordnen sich beide Gehölzstreifen mit in das Konzept der sogenannten „Grünen Finger“ des Entwicklungskonzeptes des „Grünen Bogens Paunsdorf“ ein.

15.5.2

Der vorhandene Baumbestand in der geplanten Grünfläche (öG 1) im Westen des Plangebietes („Grüner Finger“) ist zu erhalten und ggf. während der Bau- und Erschließungsphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bäume, welche aus Gründen der Stand- und Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sind durch die Pflanzung standortgerechter Baumarten zu ersetzen.

Mit der Zielsetzung der Entwicklung eines geschlossenen Gehölzstreifens, sind die im Zuge der umfangreichen Abbruchmaßnahmen und Flächenentsiegelungen entstandenen Lücken, mit Bäumen zu bepflanzen.

Nach dem Rückbau und dem Auftrag von kulturfähigem Boden sind auf der Fläche insgesamt 150 standortgerechte und einheimische Bäume verschiedener Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind als Solitär oder in kleine Gruppen (2 - 4 Bäume) auf der gesamten Fläche der Bestandslücken zu pflanzen. Die Pflanzungen haben sich am vorhandenen Baumbestand zu orientieren - das Einhalten spezieller Pflanzschemata oder -muster ist nicht erforderlich. Qualität und Größenbindung der zu pflanzenden Bäume : Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 150 - 200 cm hoch.

Nach der Anwuchs- und Entwicklungspflege ist die Fläche unter den Bäumen der fortschreitenden Gehölzsukzession zu überlassen. [§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Der bestehende Altbaumbestand ist zu erhalten, da es sich um ökologisch hochwertige Bestände handelt (Altbäume, Totholz- und baumhöhlenreiche Bäume). Der Gehölzstreifen hat als Lebens- und Rückzugsraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen eine besondere Bedeutung und übernimmt Biotopverbundfunktionen.

Neben der ökologischen Bedeutung dient der Baumbestand der Durch- und Eingrünung des Gewerbegebietes. Er wirkt sich mikroklimatisch günstig aus, indem er Lüftungs- und Filterfunktionen übernimmt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sollen die Bestandslücken schließen, welche nach den Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen zurückgeblieben sind, um einen geschlossenen Bestand zu erhalten und die vorgenannt aufgeführten Funktionen zu optimieren.

Die Pflanzungen sind als Initialpflanzung zu verstehen, um einen artenreichen, gut strukturierten Gehölzbestand zu erhalten. Ohne diese „gelenkte Sukzession“ ist zu befürchten, dass sich auf

den freien Flächen überwiegend Berg- und Silberahorne etablieren (entsprechende „Samenbäume“ stehen ringsum) was aus ökologischen Gesichtspunkten ungünstig zu beurteilen wäre. Erst wenn sich die eingesetzten Bäume etabliert haben, kann der Gehölzsukzession freien Lauf gelassen werden.

Der entstehende dichte Baumbestand ordnet sich als sogenannter „Grüner Finger“ in das Entwicklungskonzept des „Grünen Bogens Paunsdorf“ ein.

15.5.3

Der vorhandene Baumbestand in der geplanten Grünflächen (öG 2) im Nordosten des Plangebietes („Grüner Finger“) ist zu erhalten und ggf. während der Bau- und Erschließungsphase zu schützen.

Bäume welche aus Gründen der Stand- und Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sind durch die Pflanzung standortgerechter Baumarten zu ersetzen.

Zur Förderung der Bestandsentwicklung sind die dichten Gehölze aus Pappelaufwuchs auszulichten. Dazu sind Bäume mit einem Stammdurchmesser kleiner 10 cm in 1,3 m Höhe den Beständen zu entnehmen.

Die Ruderalflächen um die Baumbestände sind zur Verhinderung einer weiteren Verbuschung in Extensivgrünland umzuwandeln.

[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Ziel ist die Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Grünzuges mit dem Charakter eines Halboffenlandes in dem extensiv gepflegte Wiesenflächen, sowie Einzelgehölze, Gehölzgruppen und -bestände ein enges Mosaik bilden.

In ihrer Strukturierung und ihrem Entwicklungspotential ähnelt die Grünfläche der angrenzenden, ökologisch hochwertigen ehemaligen Manöverfläche, mit der sie sich im direkten Verbund befindet. Allerdings ist die momentane Ausstattung und Entwicklung der Fläche aus ökologischer Sicht nicht optimal. Um und unter den Gehölzbeständen haben sich ausdauernde Ruderalfluren (Brachevegetation) etabliert. Dabei handelt es sich vorrangig um artenarme Dominanzbestände aus Landreitgras. In den Gehölzen dominiert die Hybridpappel, welche sich zusehends ausbreitet.

Zum Erreichen des oben genannten Entwicklungszieles und zur ökologischen Aufwertung (Ausgleichsmaßnahme !), sind die Hybridpappelbestände auszulichten, mit dem Ziel, die Anderen im Bestand vorhandenen Gehölze zu fördern. Die festgesetzte Umwandlung der Ruderalfluren in Extensivgrünland verhindert eine weitere Verbuschung, erhält damit den Halboffenlandcharakter und führt zur Entwicklung ökologisch hochwertiger, artenreicher Grünlandgesellschaften.

Eine extensive Pflege bedeutet eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr und den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Alternativ zur extensiven Mahd, kann die Fläche regelmäßig extensiv von Schafen oder Ziegen abgeweidet werden. Je nach Aufwuchs hat die Beweidung mit Hüteschafen auf nährstoffreichen / wüchsigen Standorten zweimal im Jahr zu erfolgen (Erstbeweidung Anfang bis Mitte April, Zweitbeweidung Juli bis September).

Bei nährstoffarmen / schwachwüchsigen Standorten hat die Beweidung nur einmal im Zeitraum Juli bis September stattzufinden.

Bei einer Beweidung muss jedes dritte Jahr neu aufgekommener Gehölzaufwuchs beseitigt werden, um eine zu starke Verbuschung der Flächen zu verhindern. Dieser Arbeitsaufwand kann reduziert werden, wenn der Schafherde Ziegen mit beigestellt werden, da diese die Gehölze stärker verbeißen.

Neben der ökologischen Bedeutung dient die Grünfläche mit ihrem Baumbestand der Durch- und Eingrünung des Gewerbegebietes. Sie wirkt sich mikroklimatisch günstig aus, indem er Lüftungs- und Filterfunktionen übernimmt

Die Grünfläche ordnet sich als Bestandteil eines sogenannten „Grüner Fingers“ in das Entwicklungskonzept des „Grünen Bogens Paunsdorf“ ein.

15.5.4

Innerhalb der geplanten Grünfläche (öG2) im Nordosten des Plangebietes befinden sich ca. 340 m² vollversiegelte und 425 m² teilversiegelte Flächen.

Diese Flächen sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen ist der Unterboden aufzureisen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu übererden, mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen und als Extensivwiese herzustellen.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Die Rückbau- und Rekultivierungsmaßnahmen sowie die anschließende Wiesenansaat sollen diese Flächen in die umgrenzende Grünfläche integrieren, um deren Charakter und Funktionen mit zu übernehmen.

15.5.5

Das naturnahe Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung.

Bei dem Kleingewässer handelt es sich um ein nach § 26 SächNatSchG besonders geschütztes Biotop welches in seinem Bestand zu erhalten ist. Das Kleingewässer ist ein Laichgewässer des Grasfrosches und wahrscheinlich auch der Erdkröte - beide Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Die Integration des Kleingewässers in die angrenzende Grünfläche führt zu einer Bereicherung deren Biotoptypenausstattung und zu einer Aufwertung deren Stellung und Bedeutung im Biotopverbund.

Das Kleingewässer nimmt als Bestandteil eines sogenannten „Grüner Fingers“ das Entwicklungskonzept des „Grünen Bogens Paunsdorf“ auf.

15.5.6

Die bestehende Wiesenfläche in der geplanten Grünfläche (öG 2) im Nordosten des Plangebietes ist in eine Extensivwiese umzuwandeln.

[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Bei der bestehenden Wiese handelt es sich um eine Wiesenbrache welche sich durch einen großen Artenreichtum der Vegetation auszeichnet. Dieser Artenreichtum ist einerseits ein Relikt der ursprünglichen Wiesennutzung und andererseits das Ergebnis einer fortschreitenden Verbrachung (Ansiedlung von Brachevegetation und Ruderalarten).

Der momentane Zustand stellt somit einen Zwischenschritt zwischen einer Wiese und einer Ruderalflur dar. Der Prozess der Verbrachung ist gekennzeichnet durch das Zurückdrängen wertgebender, seltener Wiesenarten und der Ansiedlung von häufigen Ruderalarten (sogenannte „Allerweltsarten“), einher geht die Abnahme der ökologischen Wertigkeit.

Um diesen Prozess zu stoppen und umzukehren ist die Wiesenbrache durch regelmäßige Pflegemaßnahmen wieder in eine Extensivwiese umzuwandeln. Eine extensive Pflege bedeutet eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr und den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Alternativ zur extensiven Mahd, kann die Fläche regelmäßig extensiv von Schafen oder Ziegen abgeweidet werden. Je nach Aufwuchs hat die Beweidung mit Hüteschafen auf nährstoffreichen / wüchsigen Standorten zweimal im Jahr zu erfolgen (Erstbeweidung Anfang bis Mitte April, Zweitbeweidung Juli bis September). Bei nährstoffarmen / schwachwüchsigen Standorten hat die Beweidung nur einmal im Zeitraum Juli bis September stattzufinden.

Bei einer Beweidung muss jedes dritte Jahr neu aufgekommener Gehölzaufwuchs beseitigt werden, um eine zu starke Verbuschung der Flächen zu verhindern. Dieser Arbeitsaufwand kann reduziert werden, wenn der Schafherde Ziegen mit beigelegt werden, da diese die Gehölze stärker verbeißen.

Die Wiese ist in die umgrenzende Grünfläche zu integrieren, um deren Charakter und Funktionen mit zu übernehmen.

Weiterhin übernimmt die Wiesenfläche eine Pufferfunktion (Schutz vor Stoffeinträgen, Beunruhigungen etc.) um das nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützte Kleingewässer. Die Wiese ordnet sich als Bestandteil eines sogenannten „Grüner Fingers“ in das Entwicklungskonzept des „Grünen Bogens Paunsdorf“ ein.

15.6 Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB]

15.6.1

Zum Ausgleich der im Rahmen der Baugenehmigung von Amazon beantragten Befreiung von der Fassadenbegrünung wird in die öffentlichen Grünfläche „Grüner Bogen Paunsdorf“ das verbleibende Defizit, 53 Obstbaumhochstämme, gepflanzt. (Neuanlage Streuobstwiese auf Flurstück 199/128, Gemarkung Paunsdorf)

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 6 bis 8 m zu pflanzen.

Die Bäume sind in folgender Qualität und Größenbindung: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Begründung

Die Festsetzung dient als Ausgleich für die Befreiung von der Fassadenbegrünung, die mit der Baugenehmigung von „Logistik...Amazon“ festgesetzt wurde.

Dauerhafte Standorte für die Pflanzung aller geforderten 150 Laubbäume sind im unmittelbaren Umfeld des „Amazon-Gebietes“ nicht zu finden.

Für das verbleibende Defizit von 53 Bäumen wird von der Stadt Leipzig deshalb auf dem Flurstück 199/128 der Gemarkung Paunsdorf im „Grünen Bogen Paunsdorf“ eine Fläche zur Neuanlage einer Streuobstwiese zugeordnet, da hier bereits ein Grünkonzept entwickelt wurde.

Die geplanten Baumpflanzungen im Grünen Bogen Paunsdorf dienen der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Zuordnungsfestsetzung

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ als Industriegebiet (GI 2) ausgewiesenen Baugrundstück zum Ausgleich insgesamt zugeordnet.

Die Ausgleichszahlung für die restliche Baumpflanzung durch Amazon wurde auf das Baumschutzkonto des Grünflächenamtes überwiesen.

[§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

15.6.2

Zuordnungsfestsetzung

Zum Ausgleich des Eingriffs sind 1,14 ha, des Flurstückes 263/6, der Gemarkung Sommerfeld, aufzuforsten.

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ als Industriegebiet (GI) oder Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Baugrundstücken insgesamt zugeordnet. [§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

Begründung

Entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan können die mit der Realisierung der im Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nur außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Das im Grünordnungsplan ermittelte Biotopwertdefizit nach dem Leipziger Bewertungsmodell soll durch die Aufforstung von derzeit intensiv genutzten Ackerlandes erfolgen.

Es handelt sich dabei um die Maßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ mit einer Gesamtfläche von 14,48 ha. Für den Ausgleich des oben genannten Biotopwertdefizits werden von dieser Gesamtfläche 1,14 ha beansprucht.

Im Grünordnungsplan wurde ein Biotopwertdefizit von 557.043 Punkten ermittelt (vgl. auch Kap.7.2 ff). Die Kosten pro Wertpunkt betragen einschließlich der Grundstückbereitstellungskosten 0,095 €.

Mit Einführung des Pflegekataloges für Kompensationsmaßnahmen wurde durch die Stadt Leipzig einheitlich geregelt, dass jeder Eingriffsverursacher die erforderliche Kompensation bis zum Zielbiotop zu erbringen hat.³⁹

Dem damit zum Ausdruck gebrachten Verursacherprinzip entsprechend ist die Festsetzung mit der Formulierung 'Diese Ausgleichsmaßnahme wird den ... ausgewiesenen Baugrundstücken insgesamt zugeordnet' so zu verstehen, dass die Ausgleichsmaßnahme jedem der betroffenen Baugrundstücken jeweils anteilig für den konkreten Eingriff zugeordnet wird, sich insgesamt aber auf die Summe der betroffenen Baugrundstücke bezieht. Der jeweils erforderliche Ausgleich ist in den nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu ermitteln.

Die Kosten für die Aufforstung können über einen städtebaulichen Vertrag abgelöst werden.

Nach GOP (Stand 29.07.2008) ergibt sich für die einzelnen Baugrundstücke folgender Verteilerschlüssel:

- je 100 m² überbaubare Grundstücksfläche : 14,7 m² Aufforstungsfläche bzw.
- je 100 m² Baugrundstücksfläche (GRZ 0,8) : 11,7 m² Aufforstungsfläche.

Die Erstellung der Planungsunterlagen für die Aufforstungsmaßnahme erfolgt durch das Grünflächenamt / Abt. Stadtförsten.

16. Flächen für die Versorgungsflächen

Zeichnerische Festsetzung

16.1 Flächen für Abwasserbeseitigung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung:

Die festgesetzte große Fläche für die Abwasserbeseitigung übernimmt die Funktion der Regenwasserreinigung und -rückhaltung im Teileinzugsgebiet 2. (vgl. Kap. 9.3) So wird die Voraussetzung zur Umsetzung einer umweltverträglichen Regenwasserbewirtschaftung geschaffen, die darauf abzielt, dass das anfallende Niederschlagswasser der künftigen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und verzögert abgeführt wird. So kann das Risiko der oberflächennahen Grundwasserabsenkung im Bereich der Manöverfläche LSG „Paunsdorfer Wäldchen-Heiterblick“ und die Gefahr der Überschwemmung im Vorflutsystem Lösegrabens und Parthe gemindert werden.

Zeichnerische Festsetzung

16.2 Fläche für die Elektroversorgung (Schalthalle)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zielt auf die Bestandssicherung der vorhandenen Schalthalle der Elektroversorgung.

³⁹ GOP vom 29.07.2008, Seite 43

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

17. Flächenbilanz

Flächenermittlung Bebauungsplan Nr. 40.3 "Gewerbegebiet Heiterblick"

Flächennutzung	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Öffentliche Verkehrsflächen	3.865	1,44%
Planstraße A	3.204	
Planstraße B	661	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich:	1.434	0,53%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	3.037	1,13%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	6.372	2,38%
Planweg A	1.750	
Planweg B	784	
Planweg C	3.838	
Zulässige Grundflächen	192.921	71,97%
Industriegebiet GI 1.1	9.645	
Industriegebiet GI 1.2	4.107	
Industriegebiet GI 2	105.276	
Gewerbegebiet GE 1	10.662	
Gewerbegebiet GE 2	7.861	
Gewerbegebiet GE 3	29.503	
Gewerbegebiet GE 4.1+ 4.2	25.867	
öffentliche Grünflächen	46.517	17,35%
öffentliche Grünfläche 1	26.490	
öffentliche Grünfläche 2	20.027	
Fläche für Abwasserbeseitigung	2.516	0,94%
Fläche für Elektroversorgung	2.105	0,79%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9.294	3,47%

18. Mögliche Kosten

Als Kosten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes werden für die Stadt Leipzig die Herstellungskosten sowie die Kosten für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Flächen anfallen. Darüber hinaus sind anfallende Kosten für Grunderwerb zu erwarten.

18.1 Kosten für öffentliche Grünflächen (Schätzung)

Kostenschätzung öffentliche Grünflächen				
	Einheiten	ca.	Kosten je Einheit in €	Gesamtkosten in €
Straßenbäume				
öffentliche Verkehrsfläche	Stk.	64	750,00	48.000,00
öffentliche Grünflächen				
öG 1 (Grundstücksfläche: 26.490 m²)- u.a.Heister	Stk.	150	50,00	7.500,00
öG 2 (Grundstücksfläche: 20.027 m²)				12.600,00
davon Durchforstung	ffm	25	45,00	1.125,00
davon Flächenentsiegelung / Rekultivierung	m²	765	15,00	11.475,00
Maßnahmen für Natur und Landschaft	m²	2120	17	36.040,00
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Willwisch)				Kompensationsmaßnahmen für Baugebiete
Kompensationsmaßnahmen mit GE – und GI-Baugrundstücken: Summe 52.919,00 €	m²	11.400		
Summe Bauleistung				104.140,00
Baunebenkosten	+10%			
Summe Baukosten				114.554,00
Planungskosten	+ 8%			
Summe Baumaßnahmen netto				123.718,00
Mehrwertsteuer	+19%			
Summe Baumaßnahmen brutto				147.224,80
Summe / Jahr				
			ca.	0,15 Mio €

18.2 Kosten für Verkehrsflächen

Kostenschätzung Verkehrsflächen					
	Einheit	ca.	Bemerkungen	Kosten je Einheit in €	Gesamtkosten in €
Straßenverkehrsfläche					
öffentliche Straßenverkehrsfläche	m²				
davon Planstraße B	m²	661		50,00	33.050,00
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	m²				
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich", "Fußgängerbereich"	m²				
davon Planweg A	m²	1.750	Ausbau für Option: Feuerwehr	70,00	122.500,00
davon Planweg B	m²	784		70,00	54.800,00
davon Planweg C	m²	3.838		50,00 ⁴⁰	191.900,00
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"	m²	3.037	realisiert im Zuge Logistikunternehmen		0,00
Nebenarbeiten (Entwässerung, Borde, Markierung, Schilder): Flächen bes. Zweckbest. "Verkehrsberuhigter Bereich": Planstr. C „Fußgängerbereich"	m²	3.838		10,00	38.380,00

⁴⁰ Minimierung auf 50,0 €/m²- da tw. bereits im Rahmen der Herstellung der Planstraße A realisiert- Abstimmung mit LA s.o.

Kostenschätzung Verkehrsflächen					
	Einheit	ca.	Bemerkungen	Kosten je Einheit in €	Gesamtkosten in €
Beleuchtung (Tiefbau und Lampen) Flächen bes. Zweckbestimmung					
einseitig: alle öff. Verkehrsflächen	lfd. m	640		65,00	41.600,00
Summe Bauleistung					482.310,00
Baunebenkosten		+10%			
Summe Baukosten					530.541,00
Planungskosten		+ 8%			
Summe Baumaßnahmen netto					572.984,28
Mehrwertsteuer		+19%			
Summe Baumaßnahmen brutto					681.851,29
				ca.	0,68 Mio €

18.3 Folgekosten für Verkehrsanlagen

Kostenschätzung Verkehrsanlagen Folgekosten/ Jahr				
	Einheiten - ca.-		Brutto-kosten je Einheit in €	Gesamtkosten in €
Verkehrsflächen (Planstraße A-C, Planweg A-C, öffentliche Parkfläche)	m ²	13.274,00	1,10	14.601,40
Straßenbäume in den Planstraßen und -wegen	Stück	64	53,32	3.412,48
Summe / Jahr				18.013,88
				ca. 0,018 Mio €

18.4 Folgekosten für Grünanlagen

Kostenschätzung Grünanlagen Folgekosten/ Jahr				
	Einheiten - ca.-		Brutto-kosten je Einheit in €	Gesamtkosten in €
öffentliche Grünflächen				
öG1	m ²	26.490		9.447,00
davon - mähen 2x pro Jahr			0,15	7.947,00
davon- Müllbeseitigung			1500	1.500,00
öG 2	m ²	20.027		7.508,10
davon- mähen 2x pro Jahr			0,15	6008,10
davon - Müllbeseitigung			1500	1.500,00
Maßnahmen für Natur und Landschaft	m ²	3.455	0,3	1.036,50
- mähen 1x pro Jahr				
Summe / Jahr				17.991,60
				ca. 0,018 Mio €

18.5 Gesamtkosten

Herstellungskosten

Kosten für öffentliche Grünflächen
Kosten für Verkehrsflächen

ca. 0,15 Mio €
ca. 0,68 Mio €

Folgekosten für Pflege pro Jahr

- Verkehrsgrün
- Grünflächen

ca. 0,02 Mio €
ca. 0,02 Mio €

Grunderwerbskosten

ca. 0,14 Mio €

18.6 Weitere Hinweise:

In der RV vom 20.09.2006 wurde der Bau- und Finanzierungsbeschluss (RBIV-689/06) zur Erschließung des Gewerbegebietes „Torgauer Straße Heiterblick“ gefasst. Darin wurden zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für das Jahr 2007 50.000,00 € brutto in den Haushaltsplanansatz aufgenommen.

Die detaillierten Maßnahmen und die dadurch entstehenden Kosten sollten durch gesonderte Vorlagen eingebracht werden.

Weiterhin können Kosten für die mögliche Realisierung des Mulden- Rigolen- Systems als Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet in den nordwestlichen Teil der ehemaligen Manöverfläche als Minderungsmaßnahme gemäß UVS und Umweltbericht sowie Kosten für das Monitoring entstehen. (vgl. Kap. 7.2 ff, 7.4 und 9.3)⁴¹

Da die derzeitige Niederschlagsentwässerung des Teileinzugsgebietes 1 eine Zwischenlösung darstellt (vgl. Kap. 9.3), und für die vollständige Umsetzung des Regenwassermanagements die Herstellung des Bürgersees notwendig wird, ist mit nachfolgenden konkreten Planungsabschnitten auch die Kostenbereitstellung zu sichern.⁴² Die entstehenden Kosten und die Prüfung förderfähiger Maßnahmen sollten durch gesonderte Vorlagen eingebracht werden.

19. Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der Planungsumsetzung sind folgende Auswirkungen zu erwarten und zu beachten:

- Städtebauliche Stabilisierung und Aufwertung des Industrie- und Gewerbebestandes Heiterblick als Teil des Industrie- und Gewerbebestandes Leipzig Nord-Ost.
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände auf der Restbrachfläche des ehemaligen Militärgeländes
- Einstellung der erforderlichen Mittel von ca. 0,68 Mio Euro für die öffentliche Erschließung in die Finanzplanung der Stadt Leipzig (in Bezug auf die Planstraßen ist eine Refinanzierung über die Straßenausbaubeitragssatzung und/oder im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen zu regeln)
- Einstellung der erforderlichen Mittel von ca. 0,15 Mio Euro für die öffentlichen Grünmaßnahmen in die Finanzplanung der Stadt Leipzig
- Einstellung der erforderlichen Mittel von ca. 0,14 Mio Euro für den Grunderwerb der Flurstücke 3/6 der Gemarkung Heiterblick und 801/5 der Gemarkung Paunsdorf in die Finanzplanung der Stadt Leipzig. Das Flurstück 3/6 befindet sich in privatem Eigentum und ist als öffentliches Grün festgesetzt (öG2). Das Flurstück 801/5 befindet sich im Eigentum der KWL GmbH und ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Altlasten im Zuge der einzelnen Standortentwicklungen.

Insgesamt wird mit der Planung für das Gebiet die Grundlage für wesentliche Verbesserungen geschaffen, so dass die aufgeführten Auswirkungen als Konsequenzen im Rahmen der Umsetzung angemessen erscheinen.

Leipzig, den

K u n z
Leiter des
Stadtplanungsamtes

⁴¹ vgl. SN AfU vom 14.10.2008

⁴² vgl. SN ASG vom 16.10.2008

Anhang I: Hinweise

1. Abfall

Gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vom 14.11.2007 müssen sämtliche Zufahrtswege für Abfallsammelfahrzeuge 3,25 m breit und so befestigt sein, dass sie mit einer Gesamtlast von 26 t und einer maximalen Achslast von 18 t dauernd befahren werden können.⁴³

2. Archäologische Kulturdenkmale

Hinweise: Das Vorhabenareal ist Teil eines archäologischen Relevanzbereiches. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Auflagen: Mindestens drei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss das Landesamt für Archäologie schriftlich über das Bauvorhaben informiert werden.

Gründe: 1. Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (redaktionell: hier in Leipzig der unteren Denkmalschutzbehörde in Leipzig), wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. 2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale („Vorwerk“, vermutlich Siedlung/ Gräberfeld, Siedlung/ Jüngstbronzezeit), die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.⁴⁴

3. Brunnen und Grundwassermessstellen

Die im Plangebiet vorhandenen Brunnen und Grundwassermessstellen sind grundsätzlich zu erhalten und deren Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern.

Die Brunnen 2 und 3 sind nach derzeitigen Planungen als Notwasserversorgung der Stadt Leipzig favorisiert.

Sollten sich Brunnen oder Grundwassermessstellen in zukünftigen Baubereichen von Gebäuden, Erschließungsanlagen etc. befinden, ist der weitere Verfahrensweg mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig abzustimmen.⁴⁵

4. Bodenverunreinigungen/Altlasten

In die Sanierungsmaßnahmen nicht einbezogen wurde die Kontaminationsverdachtsfläche Nr. 97 (Ölabscheider/Öltanks), die im Plangebiet in der Fläche GE 1 gelegen ist. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurden hier Bodenbelastungen mit MKW und BTEX festgestellt, die auch in die wassergesättigte Bodenzone reichen. Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen in diesem Bereich sind durch ein unabhängiges Fachgutachterbüro baubegleitend zu überwachen und zu untersuchen.

TF 97	Ölabscheider, Öltanks	Hochwert 5692305	Rechtswert 4531750	Fläche in m ² 100
-------	--------------------------	---------------------	-----------------------	---------------------------------

Für die TF 97 liegt eine Detailerkundung aus dem Jahre 1997 vor, die im Rahmen der Altlastbearbeitung erstellt wurde. Im Ergebnis dieser Detailerkundung wurde im Altlastkataster der Handlungsbedarf mit „Überwachen“ festgelegt, d.h. bei zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung dieser Fläche erforderlich.⁴⁶

⁴³ SN Stadtreinigung vom 10.03.2008

⁴⁴ Landesamt für Archäologie Schreiben vom 13.12.2007/26.02.2008

⁴⁵ Afu, Schreiben vom 6.03.2007

⁴⁶ Afu, Schreiben vom 14.07.2008

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Gehölzartenliste 1-Bepflanzung Lärmschutzwall

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	459 Stück
Corylus avellana	-	Haselnuss	459 Stück
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	459 Stück
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster	441 Stück
Prunus padus	-	Traubenkirsche	459 Stück
Syringa chinensis	-	Königsflieger	441 Stück
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	441 Stück
Rosa multiflora	-	Wildrose	441 Stück
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose	459 Stück
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball	441 Stück

Gehölzartenliste 2-Auswahlliste Heckenpflanzung

Für den Heckenaufbau sind folgende heimische Arten im Wechsel zu verwenden:

1. Leitgehölze (Bäume)

Leitgehölze (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang).

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche

2. Begleitgehölze (hohe Sträucher)

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Evonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3. Randgehölze (mittelhohe Sträucher)

Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere

4. Saumzone (Breite mindestens 0,5 – 1,0 m)

Ausbildung durch Sukzession

Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Diese zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange**, auf die dieser Bebauungsplan im Ergebnis der Umweltprüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, erfolgte auf folgende Art und Weise:

Bei nachfolgend genannten Umweltbelangen wurden die Prognose der Entwicklung des Bestandes innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens und die Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Verhältnis gesetzt.

Umweltbelang „Tiere“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, dass sich die vorhandenen Populationen entsprechend den Gegebenheiten weiter ausbreiten und entwickeln.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind: Die faunistisch wertvollen Bereiche sind von direkter Überformung nicht betroffen. Sowohl das vorhandene Kleingewässer im Osten des Plangebietes als auch die umliegende Grünfläche bleiben als Lebensraum für Amphibien von der Planung unberührt. Ebenfalls wird der dichte Gehölzbestand im Westen des Plangebietes als Grünfläche im B-Plan festgesetzt. (siehe Kap. 7.2.1 der Begründung)

Umweltbelang „Pflanzen“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, dass im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und –vermeidung sowie der Ausgleichsmaßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ erreicht werden können. (siehe Kap. 7.2.2 der Begründung)

Umweltbelang „Boden“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, dass im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass sich der Bodenwasserhaushalt verändert, da durch Abführung des Niederschlagswassers aus den Baugebieten Veränderungen der oberflächennahen Grundwasserströme entstehen können. Für die grund-/ stauwasserbeeinflussten Böden der ehemaligen Manöverfläche verändern sich die Standortbedingungen. Erhebliche Auswirkungen auf die Böden der Manöverfläche lassen sich nur mit Umsetzung der komplexen Maßnahmen zum Regenwassermanagement ausschließen.

Es wird eingeschätzt, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes, sparsamer und schonender Umgang mit Boden sowie Minimierung des Anteils versiegelter Flächen, bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen erreicht werden. (siehe Kap. 7.2.3 der Begründung)

Umweltbelang „Wasser“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, das im Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass mit den vorgeschlagenen Lösungsvarianten des Entwässerungskonzeptes aus der Fortschreibung der UVS das Risiko einer unzureichenden Wasserversorgung und damit einer Beeinträchtigung der Biotope innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gemindert werden kann.

Das stark verlandete Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit wird den Zielen des Umweltschutzes Rechnung getragen Gewässer zu erhalten und nachhaltig zu schützen. (siehe Kap. 7.2.4 der Begründung)

Umweltbelang „Klima/ Luft“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, das im Hinblick auf die Schutzgüter „Klima/ Luft“ kurzfristig keine messbaren Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung mit den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen, Wiesenansaat, Fassaden- bzw. Dachbegrünungen, Baumerhalt) die zu erwartende erhöhte stadtklimatische Belastung gemindert und damit Beeinträchtigungen des Klimas verhindert werden. Damit werden die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten. (siehe Kap. 7.2.5 der Begründung)

Umweltbelang „Landschaft“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, das im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaft“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass überwiegend mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden eingehalten, unter Berücksichtigung des bereits hohen Versiegelungsgrades und des prägenden Baumbestandes. Der Erhalt der Gehölzstreifen an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze, die Baumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges sowie die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen dienen der Eingrünung des Plangebietes und somit einer Verbesserung des Landschaftsbildes. (siehe Kap. 7.2.6 der Begründung)

Umweltbelang „Biologische Vielfalt“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, dass die biologische Vielfalt erhalten bleibt.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass bei einer Realisierung der geplanten Bebauungen eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten ist.

Es ist zu erwarten, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und -vermeidung sowie der Ausgleichsmaßnahme „Aufforstung Restfläche Willwisch“ erreicht werden können. (siehe Kap. 7.2.7 der Begründung)

Umweltbelang „Menschen“

In der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird eingeschätzt, dass die erheblichen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Torgauer Straße und den Gewerbe-/ Industrielärm der umliegenden Flächen weiterhin zu erwarten sind.

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch minimiert werden können. Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen, werden durch die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen und zusätzliche grünordnerische Maßnahmen eingehalten. Bei Einhaltung der Emissionskontingente für die jeweiligen Gewerbegebiete ist mit keiner erhöhten Lärmbelastung als derzeit zu rechnen. (siehe Kap. 7.2.8 der Begründung)

Umweltbelang „Kultur- und sonstige Sachgüter“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind. (siehe Kap. 7.2.9 der Begründung)

Umweltbelang „Wechselwirkungen“

Im Plangebiet ist zusammenfassend festzustellen, dass die größten Auswirkungen bei den Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen und deren Lebensraumfunktionen zu erwarten sind. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können insbesondere auf die bauliche Inanspruchnahme derzeit nicht bebauter Böden zurückgeführt werden. Der Verlust einzelner Bodenfunktionen auf diesen Flächen wirkt sich auf andere Schutzgüter aus. Besonders wirksam werden Veränderungen des oberflächennahen Grundwasserspiegels oder der Grundwasserfließrichtung mit Auswirkung auf den Boden, die Pflanzen und Tiere. Diese Wechselwirkungen werden über das Plangebiet hinaus, vor allem im Bereich der ehemaligen Manöverfläche wirksam. (siehe Kap. 7.2.10 der Begründung)

Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde nur eine Anregung des in der Zeit vom 13.01.2009 bis 12.02.2009 öffentlich ausgelegten Bebauungsplansentwurfs vorgebracht, die jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens war. (siehe Kap. 8.6 der Begründung)

Die **Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** wurden in der Planung berücksichtigt, soweit sie Gegenstand des Planverfahrens waren. Die geäußerten Bedenken, die keine Berücksichtigung im Plan finden konnten, wurden mit entsprechender Begründung aufgelistet. (vgl. Kap. 8.7 der Begründung)

Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Die Hinweise und Anregungen, die den abzuwägenden Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der TöB- Beteiligung entnommen wurden, führten nicht zu **anderweitigen Planungen**.

In einem Hinweis der im Rahmen der TöB- Beteiligung einging, äußerte die Stadt Taucha Bedenken zur Notwendigkeit der weiteren Ansiedlung von Gewerbeflächen. Da sich die Planungsabsichten der Stadt Leipzig aus den übergeordneten Rahmenplänen entwickeln und mit den Planungsvorstellungen der Landesdirektion Leipzig konform sind, führten die Bedenken und Anregungen -entsprechend begründet- nicht zu anderweitigen Planungen. (siehe ebenso Kap. 8.7 der Begründung)

Maßgebliches Ziel des Planentwurfes ist, die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens entsprechend der beabsichtigten Nutzung: Entwicklung eines flächenintensiven Gewerbe- und Industriegebietes, um damit die Voraussetzung für deren Realisierung zu sichern. Dabei ist besonders herauszustreichen, dass

- Konversionsflächen wieder genutzt werden
- Flächen mit einem enormen verkehrsgünstigen Standortvorteil und mit der Anbindung an bestehende Infrastrukturen aktiviert werden und
- die benachbarten schutzwürdigen Bereiche, z.B. über die Kontingentierung der Lärmemissionen für Gewerbe- und Industriegebiete, und allgemein die Belange von Natur und Landschaft, berücksichtigt werden.

Nach erfolgter und geprüfter Abwägung wurde der Bebauungsplan nicht geändert. (siehe Kap. 2 und 3 der Begründung)