



Stadt Leipzig

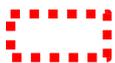
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“

Stadtbezirk: Südost

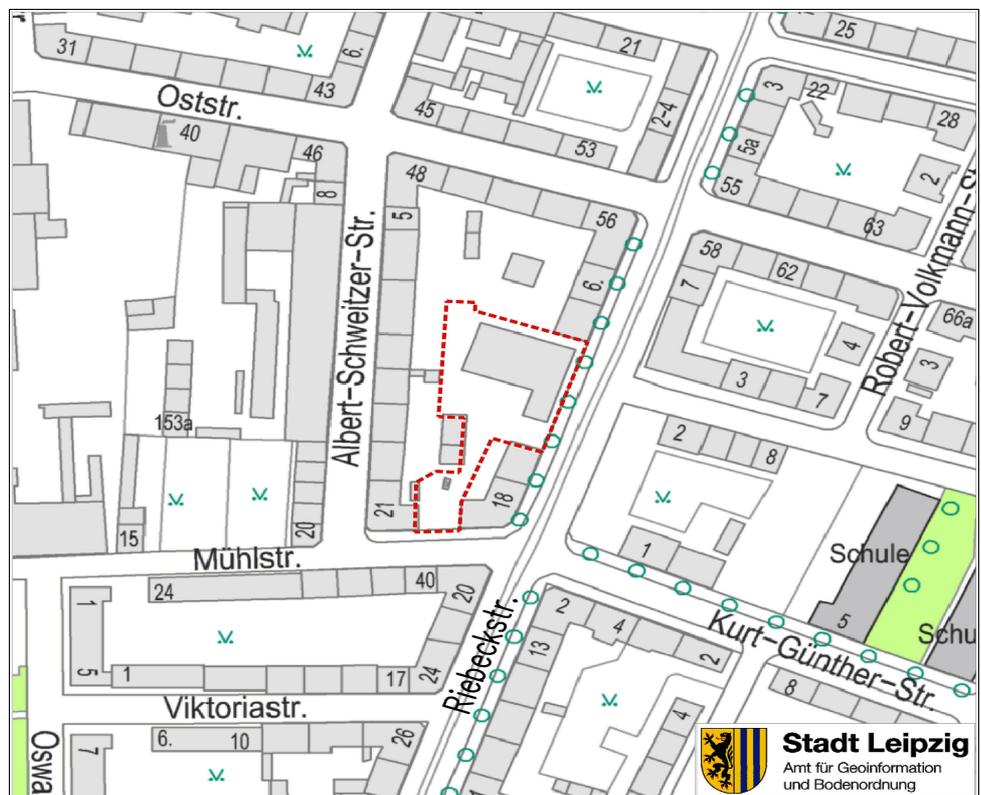
Ortsteil: Reudnitz-Thonberg

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungs-
plangebietes



Plangebiet



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Kühnl + Schmidt Architekten AG, Niederlassung Leipzig
Christianstraße 25, D-04105 Leipzig
Tel.: 0341/98401-0; Fax: 0341/98401-10; email@ks-architekten.de

14.10.2015

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240; Telefax: 0341 4243246;
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahrensdurchführung.....	5
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	5
5.1.	Topografie.....	5
5.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	6
5.3.	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	6
5.4.	Technische Infrastruktur.....	6
5.4.1.	Verkehrsinfrastruktur.....	6
5.4.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	7
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	8
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	8
6.1.1.	Ziele der Raumordnung.....	8
6.1.2.	Flächennutzungsplan.....	8
6.1.3.	Landschaftsplan.....	8
6.1.4.	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	9
6.2.	Sonstige Planungen.....	9
6.2.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig	9
6.2.2.	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	9
6.2.3.	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung.....	10
6.2.4.	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	11
6.2.5.	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	11
7.	Umweltbericht.....	11
7.1.	Einleitung.....	11
7.1.1.	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes.....	12
7.1.2.	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	13
7.1.2.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	13
7.1.2.2.	Sonstige fachliche Grundlagen.....	13
7.1.2.3.	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	14
7.1.3.	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	16
7.2.	Beschreibung u. Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	17
7.2.1.	Luft und Klima.....	17
7.2.2.	Pflanzen.....	18
7.2.3.	Tiere.....	19
7.2.4.	Menschen.....	20
7.2.5.	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
7.2.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	21
7.3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
7.4.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
7.5.	Zusammenfassung.....	24
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	24
8.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf anderer Grundlage.....	24
8.2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgervereine.....	25
8.3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf.....	27
8.4.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	28
9.	Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan.....	29
9.1.	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	29
9.2.	Erschließungskonzept.....	30
9.3.	Grünordnerisches Konzept.....	30
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	31

11.	Festsetzungen.....	32
11.1.	Art der baulichen Nutzung [§ 12 Abs. 3 BauGB].....	32
11.2.	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]	33
11.3.	Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO].....	33
11.4.	Nebenanlagen und Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB].....	34
11.4.1.	Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO].....	34
11.4.2.	Flächen für Stellplätze [§ 12 Abs. 1 BauNVO].....	34
11.4.3.	Flächen für Fahrradstellplätze [§ 12 Abs. 1 BauNVO].....	35
11.4.4.	Flächen für Zu- und Ausfahrten	35
11.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	36
11.6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].....	36
11.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB].....	36
11.7.1.	Pflanzempfehlungen [Anhang III der Begründung].....	38
11.8.	Sonstiges [§ 12 Abs. 3a BauGB].....	38
12.	Flächenbilanz des Plangebietes.....	39
Anhang		
I:	Gehölzbestand	
II:	Hinweise	
III:	Pflanzempfehlungen	
IV:	Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]	

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Reudnitz-Thonberg und umfasst innerhalb einer geschlossenen Blockrandbebauung einen seit den 1960iger Jahren betriebenen Einzelhandelsbetrieb. Es wird umgrenzt

- im Norden durch die Oststraße,
- im Osten durch die Riebeckstraße,
- im Süden durch die Mühlstraße und
- im Westen durch die Albert-Schweitzer-Straße.

Die räumliche Lage des ca. 0,35 ha großen Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für dieses Planverfahren war die gegenüber der Stadt Leipzig geäußerte Absicht eines Vorhabenträgers, am Standort Riebeckstraße 10-14 für eine größere Verkaufsfläche den bestehenden Einzelhandelsbetrieb durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.050 m² ebenerdiger Verkaufsfläche sowie einer ergänzenden, ca. 65 m² umfassenden Konzessionärsfläche des Typs „Leipziger Laden“ (z.B. ein Bäcker mit Café und Imbissangebot).

Das **Planungserfordernis** begründete sich mit den fehlenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bebauungsanliegen. Obwohl das Grundstück Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist und sich im unbeplanten Innenbereich befindet, konnte eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB nicht erteilt werden, weil sich das Vorhaben insbesondere hinsichtlich des angestrebten Maßes der baulichen Nutzung und der für die Bebauung beanspruchten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Darüber hinaus ergab sich das Planungserfordernis aus der Ermittlung und Prüfung der Auswirkungen aus dem beabsichtigten, ca. 1.200 m² Verkaufsfläche umfassenden großflächigen Lebensmittelmarktes in Bezug auf dessen Ansiedlung innerhalb eines allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im Rahmen des Planverfahrens war eine sachgerechte Abwägungsentscheidung zum angestrebten Vorhaben unter Berücksichtigung der

- nachbarlichen Belange,
- zu erwartenden Verkehrsbelastungen und damit verbundenen Emissionen sowie
- Nachweisführung zur städtebaulichen Verträglichkeit als Voraussetzung für die Ansiedlung des ca. 1.200 m² Verkaufsfläche umfassenden großflächigen Lebensmittelmarktes

herbeizuführen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung war es, am Standort Riebeckstraße 10-14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.050 m² ebenerdiger Verkaufsfläche, für die Errichtung einer ca. 65 m² umfassenden Konzessionärsfläche sowie für die Umgestaltung der Außenanlagen einschließlich der Errichtung von 15 Kundenparkplätzen zu schaffen. Die Planung erfolgte mit dem Zweck, an diesem Standort auch weiterhin wichtige Funktionen der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

Die erarbeitete planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des neuen Lebensmittelvollsortimenter hat darüber hinaus

- die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abgegrenzt,
- Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen,
- die verkehrliche sowie medientechnische Erschließung planungsrechtlich gesichert und
- die schützenswerten Belange von Natur und Umwelt, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes berücksichtigt. Hierzu wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Fachgutachten zum Immissionsschutz und zum Baumbestand erstellt

4. Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV-00369/14, bekannt gemacht in der Leipziger Volkszeitung (LVZ) Seite 24 Nr. 164/2015 vom 17.07.2015	08.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	23.01.2013 / 01.02.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	28.07.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht in der Leipziger Volkszeitung (LVZ) Seite 24 Nr. 164/2015 vom 17.07.2015	28.07.2015 bis 27.08.2015

Nachstehende Besonderheit **der Durchführung des Verfahrens** ist zu nennen:

- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Der Vorhabenträger hat am 06.11.2012 eine öffentliche Veranstaltung im Beisein von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes in der 125. Mittelschule Leipzig, Heinrichstraße 43/45 durchgeführt, in der die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung unterrichtet wurde und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand. Unabhängig davon wurden bestimmte Bürgervereine zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt. Siehe auch Kap. 8.1.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Topografie

Das Plangebiet weist nur ein geringes Gefälle auf, so dass die Topografie durch keine Besonderheiten gekennzeichnet wird. Die durchschnittliche Höhenentwicklung bewegt sich i.R. zwischen 118,5 m NHN¹ bis 119,5 m NHN, wobei zwischen beiden Höhenwerten Abstände von 40 m bis zu 130 m zu verzeichnen sind. Die Tiefpunkte befinden sich insbesondere im Bereich der Anlieferzone der Kaufhalle und sind bei deren Errichtung durch eine entsprechende Geländemodellierung angelegt worden, um die Rampenhöhe von ca. 1,10 m für die Lieferfahrzeuge zu erreichen.

¹ Normalhöhennull.

Dadurch entstand im Hof der Kaufhalle zum bestehenden Geländeniveau ein Geländesprung mit ähnlicher Höhe, der an der westlichen Grenze zu den Nachbarflurstücken 303/6 und 303/8 durch eine Stützwand abgefangen wurde.

5.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das rd. 3.313 m² große Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Lage in einer als Folge des II. Weltkrieges entstandenen Baulücke in einer ansonsten noch nahezu geschlossenen und überwiegend viergeschossigen gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit vorherrschender Wohnnutzung. Die Baulücke wird seit den 1960iger Jahren durch eine freistehende, eingeschossige Typenkaufhalle in Metalleichtbauweise ausgefüllt.

Mit seiner gegenwärtig etwa 700 m² umfassenden Verkaufsfläche beansprucht der vorhandene Einzelhandelsbetrieb über 40 % der Grundstücksfläche. Die Warenanlieferung erfolgt über die Grundstückszufahrt an der Mühlstraße. Diese Zu- und Ausfahrt müssen auch Kunden mit Pkw nutzen, die im Innern des Grundstückes Stellplätze aufsuchen. Der Eingang in den bestehenden Einzelhandelsbetrieb liegt an der Riebeckstraße.

Infolge der beengten Verhältnisse ist der Standort fast vollständig versiegelt, wozu neben der Verkaufseinrichtung insbesondere die innere verkehrliche Erschließung beiträgt.

Als Besonderheit des Plangebietes ist seine Lage in einem archäologischen Relevanzbereich zu nennen, belegt durch aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale².

5.3. Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Umkreis mit einem Radius von 500 m (= 78,5 ha) um den Bestandmarkt leben nahezu 10.000 Einwohner in über 5.000 Haushalten. Das Umfeld des Plangebietes im Ortsteil Reudnitz ist durch eine heterogene Wohnbevölkerung mit einem deutlich unter dem Altersdurchschnitt der Stadt Leipzig (43,0 Jahre) liegenden Durchschnitt (37,3 Jahre) gekennzeichnet. Die frühere soziale Durchmischung ist infolge der in den Jahren nach 1990 eingetretenen Abwanderungen nur noch partiell vorhanden.

Diesbezüglich kann ggf. mit dem Marktneubau eine Stabilisierung einhergehen, weil seine größere Verkaufsfläche eine übersichtlichere Präsentation des erweiterten Angebotssortimentes erlaubt und damit die von der Kundschaft angenommene Nahversorgungsfunktion der Verkaufseinrichtung qualitativ und quantitativ verbessert. Ein überlegter Wegzug in vermeintlich besser versorgte Wohnquartiere könnte damit eventuell nicht mehr zur Diskussion stehen.

5.4. Technische Infrastruktur

5.4.1. Verkehrsinfrastruktur

Straßenverkehr

Im Süden erfolgt die Anbindung des Plangebietes über die Mühlstraße an die östlich angrenzende Riebeckstraße und die westlich gelegene Prager Straße. Beide Hauptverkehrsstraßen verbinden das Plangebiet direkt mit dem Stadtzentrum sowie den Stadtteilen und dem Stadtumland im Osten und Südosten.

Aufgrund gegenwärtig nicht hinreichender Tragfähigkeit des Gleiskörpers der Straßenbahn in der Riebeckstraße ist das Queren dieser Straße am Knoten Mühlstraße/Kurt-Günter-Straße sowie das Linksabbiegen aus der Riebeckstraße in diese beiden Straßen nicht möglich³.

² Gemäß Stellungnahme vom 06.02.2013 des Landesamtes für Archäologie.

³ Gemäß Stellungnahme vom 20.03.2013 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB).

Öffentlicher Personennahverkehr

Wie bereits oben erwähnt befinden sich im Straßenraum der Riebeckstraße Gleisanlagen der Straßenbahn mit Haltestellen der Linie 4 am Verbrauchermarkt, die auch durch die dort verkehrende Buslinie 70 genutzt werden. Damit ist langfristig eine sehr gute Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum und die östlichen Stadtteile gewährleistet.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Riebeckstraße ist für den Fußgängerverkehr durch eigene Gehwege gut nutzbar. Für Radfahrer ist in dieser Straße beidseitig kein Radfahrstreifen vorhanden.

Ruhender Verkehr

Gegenwärtig stehen für die Abdeckung des Bedarfs an Abstellmöglichkeiten für Kunden-Pkw im Hof des bestehenden Einzelhandelsbetriebes 20 Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich sind außerdem noch mehrere Stellplätze (Parkbuchten) in der Riebeckstraße am Markt vorhanden, die auch durch Kunden genutzt werden können. Zudem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere öffentlich nutzbare Stellplätze. Insgesamt ist aber das Stellplatzangebot auf den Straßen im Umfeld des Plangebietes beschränkt und wird im Wesentlichen durch die Anwohner ausgelastet.

5.4.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist seit über 100 Jahren bebaut und mit allen Medien (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) entlang der Riebeck- und Mühlstraße grundsätzlich erschlossen. Somit kann zur Ver- und Entsorgung des neuen Einzelhandelsbetriebes auf die bestehenden Netzstrukturen des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen werden.

Energie-, Gas- und Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet kann ausreichend energetisch versorgt werden. In den angrenzenden Straßen befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Leipzig GmbH. Abhängig vom künftigen Bedarf können Netzerweiterung notwendig werden. Im südlichen Bereich der Mühlstraße befinden sich außerdem Fernwärmeversorgungsanlagen, auf die für die Heizung des Einzelhandelsbetriebes zurückgegriffen werden kann⁴.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann gesichert werden, da eine Erschließung des Baugebietes entsprechend den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig über die Mühlstraße gewährleistet ist⁵.

Trinkwasserversorgung

Das Grundstück ist trinkwasserseitig voll erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Erfordernis und Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen anzupassen⁶.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Grundstück ist abwasserseitig ebenfalls voll erschlossen. Die bestehenden Anschlüsse sind nach Erfordernis und Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen anzupassen. Ergänzend weist das Versorgungsunternehmen zur Regenwasserentsorgung darauf hin, dass bisher nicht alle versiegelten Flächen des Bestandes im Plangebiet abflusswirksam im Regenwetterfall sind. Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers von den künftig versiegelten Flächen über den vorhandenen Mischwasseranschluss in der Riebeckstraße ist eine gedrosselte Einleitung erforderlich. Die Drosselmenge ergibt sich aus den Bestandsflächen mit 25 l/s.

Alternativ kann eine ev. ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in die in der östlichen Fahrbahn der Riebeckstraße vorhandene Mischwasserleitung DN 500 erfolgen, wobei jedoch aufgrund

⁴ Gemäß Stellungnahme vom 22.02.2013 der Netz Leipzig GmbH.

⁵ Gemäß Stellungnahmen vom 14.02.2013 und 24.08.2015 der Stadtreinigung Leipzig.

⁶ Gemäß Stellungnahmen vom 01.03.2013 und 28.08.2015 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL).

der zu erwartenden Regenwassermenge trotzdem davon auszugehen ist, dass ebenfalls eine zumindest anteilige Rückhaltung erforderlich wird.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Ziele der Raumordnung

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt deren Grundsätze und sonstigen Erfordernisse angemessen. Sie passt sich somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an⁷. Die Ziele zur Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels wurden damit gesetzeskonform umgesetzt⁸. Das gilt ebenso für die regionalplanerischen Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Siedlungsräume (Ziel 5.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008 [RPIWS 2008], verbindlich seit 25.07.2008) und zur verbrauchernahen Sicherung der Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes in allen Teilräumen (Ziel 6.2.1 RPIWS 2008)⁹.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt auch dem Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013)¹⁰, wonach die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Der Bedarf der erweiterten Baufläche entspricht zudem der Fortschreibung¹¹ des 2009 von der Ratsversammlung beschlossenen Stadtentwicklungsplanes (STEP) Zentren als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (siehe hierzu Kap. 6.2.2.).

6.1.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP (Amtsblatt Nr. 10 am 16.05.2015) enthält für das Plangebiet die Darstellung „Wohnbaufläche“. Damit ist dieser Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt.

6.1.3. Landschaftsplan

Für das gesamte Stadtgebiet wurden im Rahmen der Überarbeitung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1999 die Zielkonzepte für die Schutzgüter neu bearbeitet, deren wesentliche Planaussagen untereinander abgewogen und in einem Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) zusammengeführt. Dieser flächendeckende Landschaftsplan ist im März 2012 öffentlich ausgelegt und am 16.10.2013 vom Stadtrat beschlossen worden (RBV-1806/13).

Dessen Inhalte sind für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung heranzuziehen. Für das Plangebiet enthält der Landschaftsplan u.a. die Entwicklungsziele des teilträumlichen Leitbildes 6 - Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung - und hier speziell als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. die

- Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern,
- Anpflanzung von Straßenbäumen,

⁷ Gemäß Stellungnahme vom 31.08.2015 der Landesdirektion Sachsen.

⁸ Ebenda.

⁹ Ebenda.

¹⁰ Verbindlich seit 31.08.2013.

¹¹ Beschlossen von der Ratsversammlung am 18.03.2009 (Beschluss-Nr. RBV-544/09).

- Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen und
- Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

6.1.4. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die nähere Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst wird durch eine straßenbegleitende viergeschossige Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Die durchschnittliche Bautiefe der straßenbegleitenden Bebauung weist 14,5 m auf.

Im Blockinnenbereich befinden sich vereinzelte mehrgeschossige Gebäude, die der Wohnnutzung dienen. Der vorhandene Gebäudebestand ist fast vollständig saniert. Lediglich die Erdgeschosszonen der Gebäude an der Riebeckstraße sind teilweise gewerblich genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist das Plangebiet wie auch dessen Umgebung Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der im Plangebiet liegende eingeschossige Baukörper, in dem eine der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelseinrichtung eingeordnet ist, stellt innerhalb des Blockes, der hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wie auch der überbauten Grundstücksfläche eine homogene Bebauungsstruktur aufweist, einen städtebaulichen „Fremdkörper“ dar.

6.2. Sonstige Planungen

6.2.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB fasst seit 2009 die verschiedensten Bereiche zu einer Zukunftsstrategie der Stadtentwicklung zusammen. Berücksichtigt wurden bisher die Fachthemen Wohnen, Kultur, Verkehr und Technische Infrastruktur, Freiraum und Umwelt, Wirtschaft und Beschäftigung, Bildung, Denkmalpflege, Sport, Soziales, Nahversorgung sowie die Wissenschaft.

Im Oktober 2011 wurde vom Leipziger Stadtrat das Fachkonzept Hochschulen und Forschungseinrichtungen als 11. Fachkonzept beschlossen. Im Mai 2014 bestätigte der Stadtrat das fortgeschriebene Fachkonzept Bildungslandschaft, das aktuelle Rahmenbedingungen, Entwicklungstendenzen und Ziele und Schwerpunkträume für die Bildungslandschaft beschreibt.

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

Die Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere dem Zielbereich Lebensqualität erhalten und verbessern und hier den inhaltlichen Handlungsschwerpunkten Infrastrukturangebot erhalten und verbessern sowie Stärkung der Zentren.

6.2.2. Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren verfolgt die Stadt Leipzig seit 1999 das Ziel der Sicherung, Stärkung und Entwicklung multifunktionaler Versorgungsbereiche im Herzen der Wohnquartiere. Der STEP Zentren unterstützt die Entwicklung eines Zentrumsystems, das den Anforderungen einer ausgewogenen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen ebenso gerecht wird, wie der Bedeutung der Zentren als Identifikationspunkte urbanen Lebens.

Damit leistet er auch einen Beitrag zum Erhalt und zur nachhaltigen Nutzung wichtiger Geschäftsstraßen und Magistralen.

Der fortgeschriebene¹² STEP Zentren von 2009¹³ bildet den verbindlichen Orientierungsrahmen für die räumliche Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Aktuell liegt der Ratsbeschluss zur Teilfortschreibung 2014 mit dem Schwerpunkt fortgeschriebene "Leipziger Sortimentsliste 2014" vor. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt trifft. Das war bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leipzig. Der STEP Zentren weist den Bereich um den bestehenden Einzelhandelsbetrieb an der Riebeckstraße unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes, des städtebaulich gut integrierten Standortes und des Nachfragepotenzials aus dem Umfeld als Nahversorgungslage aus.

Zwar kommt der Ausweisung als Nahversorgungslage gemäß STEP Zentren hier vor allem eine Schutzwirkung für die im Bestand bereits vorhandene Nahversorgungsfunktion zu. Dem steht jedoch die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit ca. 700 m² Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche nicht entgegen. Aus der Sicht des STEP Zentren ist die geplante Erweiterung als Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der Nahversorgungslage zu werten.

Da in seinem unmittelbaren Kerneinzugsbereich (500-Meter-Radius) mit fast 10.000 Einwohnern ein ausreichend großes Einwohnerpotenzial zu versorgen ist, führt die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes nicht zu einem Kaufkraftentzug zu Lasten der benachbarten Zentren bzw. Nahversorgungslage. Das sind das leistungsstarke C-Zentrum Reudnitz entlang der Dresdner Straße sowie das D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße und die Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißplatz in Stötteritz.

Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielen des STEP Zentren.

6.2.3. Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Stadtentwicklungsstrategien für das Wohnen in Leipzig werden in verschiedenen Konzepten formuliert.

- Der **Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau- und Stadterneuerung** (STEP W+S) wurde 2000 vor dem Hintergrund der mit dem Wohnungsleerstand und Stadtumbau verbundenen Herausforderungen beschlossen. Er besteht aus den Teilplänen Wohnungs(neu)bau, Stadterneuerung und Großsiedlungen, die zwischenzeitlich einzeln fortgeschrieben wurden.
- Das **Wohnungspolitische Konzept** formuliert die Schwerpunkte für die Sicherung einer ausgewogenen Wohnraumversorgung in Leipzig. Es wurde in der aktuellen Fassung 2009 vom Stadtrat beschlossen und wird derzeit aktualisiert.

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan (TP) Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab.

Die grundlegenden Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen wurden mit der Neufassung des TP Wohnungsbau konkretisiert. Der TP Wohnungsbau ist im April 2011 von der Leipziger Ratsversammlung (RBV-771/2011) beschlossen worden. Eine der gesamtstädtischen Kern-

¹² Teilfortschreibung, beschlossen von der Ratsversammlung am 18.06.2014 (Beschluss-Nr. RBV-2107/14).

¹³ Beschlossen von der Ratsversammlung am 18.03.2009 (RBV-1544/09).

aussagen ist, dass der Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) auf den Planungsraum der Inneren Stadt und den dort aus städtebaulichen Gründen notwendigen Umfang zu begrenzen ist.

Im STEP W+S ist für das Plangebiet keine Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aber Voraussetzungen zur Qualifizierung der wohnungsnahen Grundversorgung geschaffen. Die Gewährleistung der Nahversorgung stellt einen wichtigen Wohn- und Standortfaktor für die Kommune und die Wohnungsunternehmen dar. Damit unterstützt der Beschluss der Ratsversammlung vom 08.07.2015 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ziele des STEP W+S.

6.2.4. Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen setzt die planerischen Ziele der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen fest. Im STEP werden räumliche Schwerpunkte sowie die besonderen Stärken und Schwächen der Gewerbegebiete herausgearbeitet.

Vor dem Hintergrund knapper finanzieller Ressourcen hilft der STEP, räumliche Handlungsschwerpunkte zu setzen. Im Mittelpunkt stehen Gewerbegebiete, in denen Maßnahmen notwendig sind und die zugleich eine positive Entwicklung erwarten lassen. Hierfür wurden die Untersuchungsgebiete an Hand ausgewählter Kriterien sogenannten Zielkategorien zugeordnet und im Zielplan festgehalten.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen, für den absehbar ist, dass er nach über zehn Jahren auch punktuelle Anpassungen an die in dieser Zeit eingetretenen Entwicklungen benötigt¹⁴, sind für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine zu beachtenden Sachverhalte ausgewiesen. Damit werden weder die Belange des Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

6.2.5. Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der am 25.02.2015 durch die Ratsversammlung beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum als langfristiges, gesamtstädtisches Steuerungsinstrument für die Verkehrsplanung enthält keine planungsrelevanten Sachverhalte für das Plangebiet Riebeckstraße 10 bis 14. Die den Standort östlich tangierende Riebeckstraße ist dort als Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung in der Planung des Straßennetzes der Stadt eingestuft.

Im STEP wurden bezüglich der Verkehrsbelastung für die Riebeckstraße max. 20.000 Kfz/24 h bis 2025 prognostiziert. Der Stadtentwicklungsplan geht dabei nicht von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs gegenüber der jetzigen Situation aus, weil angenommen wird, dass zusätzlicher Verkehr aufgrund erwarteten Bevölkerungszuwachses durch veränderte Verkehrsgewohnheiten – wie z.B. Rückgang der Neigung zum Auto jüngerer Leute – ausgeglichen wird.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren zur Ermittlung der durch das Vorhaben voraussichtlich eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt worden. In diesem Umweltbericht werden sie beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Dazu wurde wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

¹⁴ Die Schwerpunktsetzung für die geplanten Gewerbeflächen (Entwicklungsflächen) wurde bereits im Fachkonzept Wirtschaft und Beschäftigung des SEKo 2009 aktualisiert.

- b) Festlegung der Stadt auf der Grundlage der Einschätzung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist (siehe dazu Kap. 7.1.3.).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2.).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit als Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1. Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden festgesetzt:

- Begrenzung der Stellplatzanzahl auf max. 15 Abstellmöglichkeiten für den Kfz-Kundenverkehr¹⁵ zur Vermeidung der Zunahme der Lärm- und Abgasemissionen.
- Versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze außerhalb ihrer Fahrgassen¹⁶ zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und Entlastung von Abwassersystemen sowie besserer Wasser- und Luftversorgung der Wurzeln angrenzend gepflanzter Gehölze.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch
 - abrollgeräuschgeminderte Ausbildung der Fahrgassen innerhalb der Stellplätze und Installation schallreduzierter technischer Anlagen für das Vorhaben zur Gewährleistung schalltechnischer Verträglichkeit zu diesbezüglichen Anforderungen benachbarten Wohngebäude¹⁷.
 - Errichtung einer ca. 2 m hohen mauerartigen Lärm- und Sichtschutzanlage¹⁸ entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage zur vorsorglichen Dämpfung der durch Ein- und Ausparken der Kundenfahrzeuge auf die angrenzenden Wohngrundstücke einwirkenden Schallimmissionen.
- Begrünung von rd. 41 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern, hochstämmigen mittelkronigen Laubbäumen, Bodendeckern, Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen und extensiver Dachbegrünung
 - zur Unterstützung bestehender Durchgrünung im Wohngebiet,
 - zum Erhalt des örtlichen Mikroklimas,
 - zur Entwicklung von Großgrünstrukturen,
 - als qualitativ höherwertigen Ausgleich für zu fällenden Bestandsgehölze,
 - zur Entwicklung neuer Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt,
 - zum Abbau örtlicher lufthygienischer Belastungen und somit dort zur besseren Luftqualität,
 - zur Verschattung der Stellplatzflächen und damit zu deren verminderten Erwärmung,
 - zur verzögerten Ableitung anfallenden Niederschlagswassers.

¹⁵ Im Gegensatz zu in der Richtzahltablelle § 49 VwVSächsBO empfohlenen Richtwerten für großflächige Verbrauchermärkte.

¹⁶ Weiteres siehe nächster Anstrich.

¹⁷ Gemäß entsprechenden Empfehlungen der Schallimmissionsprognose vom 22.04.2013. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen, Büro Leipzig, Kantstraße 2, 04275 Leipzig. Bekannt gegeben als Messstelle §§ 26, 28 BImSchG (Q, R). VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN.

¹⁸ Aufgrund eines Geländesprungs im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze entsteht für die westlichen Wohngrundstücke eine lediglich etwa 1,00 m hohe Wand.

7.1.2. Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 BNatSchG aufgestellt. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig zu berücksichtigen.

Zusätzliche Gutachten waren zur Untersuchung der Lärmbelastung¹⁹ für die Umgebung infolge der mit dem Neubau verbundenen Erhöhung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² und hinsichtlich der Auswirkungen des größeren Gebäudes auf den Gehölzbestand²⁰ erforderlich.

7.1.2.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Naturschutzfachliche Schutzgebiete gemäß § 22 SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, Europäische Vogelschutzgebiete nach Richtlinie 79/409/EWG²¹, Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiete²²) sowie Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Art. 6 (Gebietsschutz) und Art. 12, 13, 16 (Artenschutz) werden nicht berührt.

Durch den beabsichtigten verbindlichen vorhabenbezogenen Bauleitplan werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach den §§ 14 bis 19 SächsNatSchG beeinträchtigt.

Ebenso befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 21 SächsNatSchG im Plangebiet. Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind somit nicht zu befürchten.

7.1.2.2. Sonstige fachliche Grundlagen

Landschaftsplan

Infolge der Standortverhältnisse sind die Planungsziele²³ des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berührt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, insbesondere die zur angestrebten Dachbegrünung und den Pflanzmaßnahmen an der westlichen Plangebietsgrenze folgen jedoch inhaltlich den Zielstellungen des Landschaftsplanes.

Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) konnte für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ganz abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt bereits berücksichtigt sind:

Für die ebenerdige Grünordnung stehen nur rd. 290 m² (rd. 9 % des Geltungsbereiches) in drei Teilflächen sowie drei Baumscheiben in der nördlichen Stellplatzanlage zur Verfügung. Aufgrund dieser Situation konnten die grünordnerischen Belange unmittelbar als Festsetzungen aus der dazu vorgenommenen Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie aus dem Landschaftsplan abgeleitet werden, der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

19 Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ vom 22.04.2013. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2; 04275 Leipzig. Tel.: 0341 393645-0; Fax: 0341 393645-1; eMail: info@gaf-online.de

20 Stellungnahme Gehölzbestand Neubau REWE Markt Leipzig, Standort Riebeckstraße vom 09.04.2013. Verfasser: Anke Grundmann Landschaftsarchitekten, Hardenbergstraße, 04275 Leipzig. Tel.: 0341 3014580; eMail: info@grundmann-la.de.

21 Special Protected Area [SPA] gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie).

22 Gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

23 Siehe Kap. 6.1.3.

Bebauungsplanes konkretisierte örtliche Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege empfiehlt²⁴.

Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt, weil das Vorhaben den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB durch die angestrebte Grundfläche des Gebäudes sowie die dazugehörigen Betriebsflächen (Anlieferung, Stellplätze, etc.) überschreitet. Unter Berücksichtigung der im Bestand bereits vorhandenen Versiegelung von ca. 2.640 m² werden durch die Neubebauung mit ca. 3.020 m² rd. 380 m² = 11,5 % neu versiegelt, so dass eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz zunächst nur auf die Erweiterung des Vorhabens zu beschränken wäre.

Gleichwohl ist die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz auf der Grundlage des investkonkreten Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ für das gesamte Plangebiet erstellt worden, da die Erweiterungsflächen nicht zusammen hängen und eine Bewertung der Einzelflächen ein u.U. „verzerrtes“ Ergebnis liefern würde. Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz erfolgte nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“, Stand Mai 2002.

Die auf der nachfolgenden Seite dargestellte Bilanzierung zeigt das Ergebnis der auf dieser Grundlage vorgenommenen Bewertung

- des im Sommer 2014 vorgefundenen Zustandes des Baugrundstückes und
- der für die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Baugrundstück vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung.

Als kartografische Grundlagen dienten der Bestand (siehe hierzu Anhang I)²⁵ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Danach wird der Eingriff durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und die geplante extensive Dachbegrünung kompensiert.

7.1.2.3. Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Bodensituation, Geologie

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bis zu 3 m mächtige anthropogene Auffüllungen mit Bauschuttanteilen zu erwarten²⁶. Diese werden von Sanden (Saale-Kaltzeit) unterlagert, die wechselnde kiesige Anteile, ggf. auch schluffige tonige Lagen enthalten können. Die rolligen Lockergesteine sind bis mindestens 8 m unter Gelände erkundet worden. Die liegenden Lockergesteine des Quartärs wurden nicht erreicht.

Die quartäre Schichtenfolge wird von tertiären Lockergesteinen (d.h. Wechsellagerungen aus bindigen und rolligen Lockergesteinen und ggf. Braunkohlen) abgelöst. In den saalekaltzeitlichen Sanden ist eine Grundwasserführung möglich, die verstärkt insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten auftreten kann.

b) Lärmgutachten

Da mit dem Neubau des in seiner Verkaufsfläche erweiterten Einzelhandelsbetriebes eine Nutzungsintensivierung eintreten kann ist eine Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms nicht auszuschließen. Deshalb wurde für das Vorhaben ein mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Lärmschutzgutachten nach TA Lärm²⁷ erstellt²⁸. Weiteres siehe Kap. 7.2.4.

²⁴ Ebenda.

²⁵ Hinweis: Da gemäß der Stellungnahme zum Gehölzbestand am Marktstandort die Mehrzahl der Bäume Verletzungen im Stammbereich, Anfahrtschäden, Totholzanteile, Schrägstellungen, einseitige Kronenausbildungen, Brandschäden, Stammrisse und nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen aufweisen erfolgte auf der Grundlage entsprechender Regelungen im Leipziger Bewertungsmodell für die Einzelbäume ein Abzug von fünf Wertpunkten.

²⁶ Stellungnahme vom 18.02.2013 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

²⁷ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz.

²⁸ Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ vom 22.04.2013. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2;

Tabelle 1: Bewertung Bestand													
Biotoyp/Nutzungstyp	Fläche in m ²	Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% Wertzahl gewichtet	
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Nutzungstyp	Wertzahl
Baumgruppen - Kronenanteile über Dachflächen	6	20	120	30	180	50	300	46	276	20	120	222	
Baumgruppen - Kronenanteile über Ruderaufflächen	118	20	2360	30	3540	50	5900	72	8496	20	2360	5900	
Baumgruppen - Kronenanteile über vegetationslosen Flächen	83	20	1660	30	2490	50	4150	60	4980	20	1660	3652	
Baumgruppen - Kronenanteile über versiegelten Flächen	57	20	1140	30	1710	50	2850	46	2622	20	1140	2109	
Einzelbäume - Kronenanteile über Dachflächen	2	20	40	30	60	50	100	39	78	20	40	67	
Einzelbäume - Kronenanteile über Gebüschern, Sträuchern, Hecken	5	20	100	30	150	50	250	88	440	20	100	290	
Einzelbäume - Kronenanteile über Ruderaufflächen	80	20	1600	30	2400	50	4000	65	5200	20	1600	3720	
Einzelbäume - Kronenanteile über vegetationslosen Flächen	6	20	120	30	180	50	300	53	318	20	120	243	
Einzelbäume - Kronenanteile über versiegelten Flächen	50	20	1000	30	1500	50	2500	39	1950	20	1000	1675	
Gebüsche, Sträucher, Hecken	155	20	3100	30	4650	50	7750	53	8215	20	3100	6277,5	
Ruderaufflächen	223	15	3345	30	6690	50	11150	30	6690	20	4460	6299,75	
Dachflächen, nicht begrünt	1352	0	0	0	0	0	0	4	5408	20	27040	6760	
Völlig oder stark versiegelte ebenerdige Flächen	1.176	0	0	0	0	0	0	4	4.704	20	23.520	5.880	
Summe Bestand	3.313												
Wertzahl Schutzgut			14.585		23.550		39.250		49.377		66.260		43.095
Wertzahl Schutzgut gewichtet			2.188		2.355		3.925		24.689		9.939		43.095
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):													43.095

Tabelle 2: Bewertung Planung													
Versiegelbare Fläche gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Marktgebäude, Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten, Wege), davon	Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% Wertzahl gewichtet		
	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Nutzungstyp	Wertzahl	
- Völlig oder stark versiegelte Verkehrsflächen	1.124	0	0	0	0	0	0	4	4.496	20	22.480	5.620	
- wasserdurchlässige Grundstücksflächen gemäß Festsetzung im Teil B: Text: wassergebunden bzw. mit Rasengittersteinen o.ä. hergestellte wasserdurchlässige Stellplatzflächen	138	5	690	15	2.070	15	2.070	8	1.104	20	2.760	1.484	
- Dachflächen, nicht begrünt	703	0	0	0	0	0	0	4	2.812	20	14.060	3.515	
- Dachflächen, extensiv begrünt (Substratschicht ≥ 5 cm)	1.055	10	10.550	30	31.650	35	36.925	24	25.320	20	21.100	24.265	
Bepflanzungen in dazu festgesetzten Bereichen	293	40	11.720	30	8.790	50	14.650	35	10.255	20	5.860	10.109	
Summe Planung	3313												
Wertzahl Schutzgut			22.960		42.510		53.645		43.987		66.260		44.992
Wertzahl Schutzgut gewichtet			3.444		4.251		5.365		21.994		9.939		44.992
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):													44.992
Differenz Bestand - Planung													1.897

c) Gutachten Gehölzbestand

Die Lage und Flächenanteile der Vegetationszusammensetzung wurden kartiert und im Bestandsplan dargestellt (Anhang I, Seite 1 bis 4). Aufgenommen und gutachterlich bewertet sind der aus 27 Laubbäumen bestehende Baumbestand im Plangebiet sowie zehn Laubbäumen auf den angrenzenden Liegenschaften²⁹. Weiteres siehe Kap. 7.2.1. und 7.2.2.

7.1.3. Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** sind als Ergebnis dessen wie folgt festgelegt worden:

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Klima/Luft	Beeinträchtigung durch Nutzungsintensivierung	Auswertung - Luftreinhalteplan 2009 - Stadtklimauntersuchung Leipzig 2010 - Energie und Klimaschutzprogramm 2014-2020
2. Pflanzen	Beeinträchtigung und Zerstörung vorhandener Gehölzstrukturen	- Einzelbaumkartierung
3. Tiere	Beeinträchtigung und Zerstörung von vorhandenen Nist-, Brut-, Wohn- u. Zufluchtsstätten in den Gehölzstrukturen	- Auswertung Einzelbaumkartierung hinsichtlich Aussagen zur Habitateignung - aktuelle Vogelbeobachtungen, ggf. Auswertung Brutvogelkartierung 2003/2004 der Stadt Leipzig
4. Menschen:		
4.1 Gewerbelärm	Exposition der Bewohner durch den Gewerbelärm des Marktes	- Auswertung Schallimmissionsprognose
5. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Erheblich, da mit der Durchführung der Planung der Erhalt möglicher archäologischer Denkmale gefährdet ist.	Hinweis im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die §§ 2 und 14 SächsDSchG (archäologische Untersuchungen und ggf. Grabungen vor Beginn von Bodeneingriffen sind nicht ausgeschlossen).

Die Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte. **Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen** waren erforderlich zu:

Belang / Teilaspekt	
6. Boden/Wasser	Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt und die natürliche Bodendecke abgetragen. Überdies sind anthropogene Auffüllungen (u.a. mit Bauschuttanteilen) zu erwarten, deren Mächtigkeit bis 3 m erreichen kann ³⁰ . Es handelt sich um die mit Trümmerschutt verfüllten Keller der im II. Weltkrieg durch Bomben zerstörten bei-

29 Stellungnahme Gehölzbestand Neubau REWE Markt Leipzig, Standort Riebeckstraße vom 09.04.2013.
 Verfasser: Anke Grundmann Landschaftsarchitekten, Hardenbergstraße, 04275 Leipzig. Tel.: 0341 3014580;
 eMail: info@grundmann-la.de.

30 Stellungnahme vom 18.02.2013 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Belang / Teilaspekt	
	den Wohnhäuser, mit denen der Standort bestanden war. Dadurch ist nur ein sehr geringer Beitrag zur Grundwasserneubildung gegeben. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, die wertvolle Bodenfunktionen, insbesondere Versickerung und Grundwasserneubildung fördern würde, ist mit dem Marktneubau nicht verbunden. Nur 293 m ² (rd. 9 % des Geltungsbereiches) bleiben unversiegelt.
7. Landschaft	Nicht erheblich. Die Durchführung der Planung berührt das Stadtbild ohne es wesentlich zu verändern.
8. Erholungspotential	Nicht erheblich, da mit dem neuen Markt kein Erholungspotential verbunden ist.

7.2. Beschreibung u. Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

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

7.2.1. Luft und Klima

Die Durchführung der Planung ist wegen der damit verbundenen Nutzungsintensivierung als Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft zu bewerten. Verschärfend kommt hinzu, dass sich der Marktstandort im städtischen Überwärmungsbereich „Innenstadtklima“ befindet³¹, mit hohen Tages- und Nachttemperaturen³², geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte³³, stark reduziertem Luftaustausch, erhöhtem Aerosolgehalt der Luft³⁴, stark turbulentem Windfeld einschließlich damit eintretender Böigkeit und verbundenen Zegerscheinungen.

Die Stadtklimauntersuchung 2010 schätzt das Klima im Überwärmungsbereich „Innenstadt“ bioklimatisch stark belastend ein, dessen Ursachen die dichte Bebauung mit dadurch ausgedehnter Bodenversiegelung sowie die Energie- und Schadstoffausstöße in Leipzig sind.

Während sowohl Warenanlieferung als auch die motorisierte Kundenzahl sich wegen der Vergrößerung der Verkaufsfläche des neuen Verbrauchermarktes nicht nennenswert erhöhen wird und deshalb kaum zusätzliche Emittenten entstehen werden, wirkt sich der radikale Eingriff in den Gehölzbestand durch den Neubau insbesondere mikroklimatisch ungünstig aus. So werden alle 27 Laubbäume mit einer Gesamtkronenfläche von ca. 550 m² gefällt.

Wenn auch der Baumbestand wegen Mängeln im Habitus und der Vitalität nur mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit beurteilt wird³⁵, so gehen ihre dennoch vorhandenen und ein im Quartier gesundes Klima fördernden Eigenschaften verloren, wie z.B. Feuchtigkeitsbindung und -regulierung, Schattenbildung, Windschutz, die Luft verbessernde Staub- sowie CO₂-Bindung.

Obwohl mit der Durchführung der Planung der Versiegelungsgrad steigt erhöht sich damit aber auch die Vegetationsfläche. Verursacht wird das durch die vorgesehene Begrünung des gegenüber der bestehenden Kaufhalle über 400 m² größeren Daches des neuen Marktes auf mindes-

31 Stadtklimauntersuchung Leipzig 2010, Klimafunktionskarte. Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz.

32 Im Stadtgebiet liegt die Lufttemperatur in Bodennähe gegenüber dem Umland bis zu 3°C höher, bei Extremwetterlagen im Sommer bis zu 7°C (nach Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig 2009).

33 Der hohe Versiegelungsgrad der Stadt verringert die relative Feuchte um ca. 10 % (nach Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig 2009).

34 Um bis zu 1000 % (nach Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig 2009).

35 Stellungnahme Gehölzbestand Neubau REWE Markt Leipzig, Standort Riebeckstraße vom 09.04.2013.

Verfasser: Anke Grundmann Landschaftsarchitekten, Hardenbergstraße, 04275 Leipzig. Tel.: 0341 3014580;

eMail: info@grundmann-la.de.

tens 60 % seiner Fläche. Diese rd. 1.055 m² große und zusammenhängende extensiv begrünte Vegetationsfläche trägt zur Stabilisierung der klimatischen Standortbedingungen bei, im konkreten Fall als klimatisch-lufthygienisch wirkungsvoller Ersatz für die durch den Neubau zu fällenden Bäume.

Zusammen mit den geplanten ebenerdigen Pflanzmaßnahmen im Bereich der Kundenstellplätze (Pflanzfläche rd. 290 m²), in deren Rahmen auch mindestens neun mittelkronige Laubbäume angepflanzt werden, ist die neue Vegetationsfläche doppelt so groß wie die bestehende. Mit diesem Potential ist zwar keine spürbare Verbesserung des bioklimatisch ungünstigen Klimas am Standort des Verbrauchermarktes verbunden, aber mit seiner Realisierung durch den Marktneubau wird eine Verschärfung der klimatischen Situation verhindert.

7.2.2. Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet sind keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen. Die Lage des aus 27 Laubbäumen bestehenden Baumbestandes im Plangebiet und der zehn geltungsbereichsnahen Laubbäume auf den angrenzenden Liegenschaften sowie die Flächenanteile der Vegetationszusammensetzung sind im Bestandsplan dargestellt (Anhang I, Seite 1 bis 4).

Der nachfolgenden Übersicht können die Flächenanteile der ermittelten flächigen Biotoptypen entnommen werden.

Biotoptypen	Fläche in m ²
<u>Arten der Bäume, Sträucher und Hecken:</u> Pappel (<i>Populus spec.</i>), Scheinakazie (<i>Robinia pseudacacia</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Götterbaum (<i>Alianthus altissima</i>), Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>), Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>), schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Spierstrauch (<i>Spiraea</i>), gemeiner Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Heckenkirsche (<i>Lonicera</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Schneebere (<i>Symphoricarpus</i>), Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>), Forsythia (<i>Forsythie</i>)	447
Ruderaflur	223
Dachflächen	1.360
Nahezu vegetationsfreie, versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen mit geringem Ruderalaufwuchs)	1.283
Summe	3.313

Die kartierten Baumarten sind typisch für in den 1960iger und 1970iger Jahren vorgenommene Gehölzpflanzungen. So dominieren am Standort Pappel, Scheinakazie (Robinie) und Berg-Ahorn. Nur der Götterbaum als Einzelexemplar fällt da etwas aus dem Rahmen, wenn von der kleinen Trauben-Kirsche abgesehen wird.

Der Baumbestand weist Mängel im Habitus und der Vitalität auf³⁶. Wesentliche Gründe hierfür sind die meist gebäudenahen Standorte der Bäume, die teilweise starken Schrägstellungen der Stämme und einseitige Kronenausbildungen verursachten. Dazu tragen auch die oft geringen Abstände der Baumstandorte zueinander bei. Hinzu kommen noch Stammschäden und -verletzungen, vermutlich zum Teil durch Lieferfahrzeuge herbeigeführt. Sichtbar sind auch umfangreich unsachgemäß durchgeführte Schnittmaßnahmen.

Daher kann der Gutachter insbesondere für die Bäume mit ausgeprägter Schrägstellung und einseitigem Kronenwuchs die Standsicherheit perspektivisch nicht garantieren. Deshalb ist der Baumbestand nur mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit zu beurteilen.

Die derzeit vorhandenen Gehölzstrukturen können in ihrer jetzigen Form bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. So weist die Kartierung und Dokumentation des Baumbestandes nach, dass die Gehölze wegen der geplanten Gebäudekubatur, den erforderlichen Geländemodell-

³⁶ Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung der Stellungnahme Gehölzbestand Neubau REWE Markt Leipzig, Standort Riebeckstraße vom 09.04.2013. Verfasser: Anke Grundmann Landschaftsarchitekten, Har denbergstraße, 04275 Leipzig. Tel.: 0341 3014580; eMail: info@grundmann-la.de.

lierungen und der Neuordnung der Außenanlagen zu großen Teilen entfernt werden müssen. Für den verbleibenden Bestand entstehen durch die geplante Baumaßnahme erhebliche Beeinträchtigungen mit zu erwartenden Folgeschäden nach deren Durchführung, so dass es fachlich und bautechnisch nicht ratsam ist, diesen auf dem Baugrundstück zu erhalten³⁷.

Zusammenfassend wird deshalb eingeschätzt, dass die derzeit bestehenden Biotopstrukturen mit ihren Lebensräumen weitgehend verloren gehen. Damit entstehen Auswirkungen für die Pflanzenwelt, die jedoch mit geplanten Gehölzpflanzungen gemindert werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig ist für notwendige Maßnahmen zu beachten, wobei auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken z.B. Pappeln (unabhängig vom Stammumfang) nicht durch die Satzung geschützt sind. Ebenfalls nicht geschützt sind auf diesen Grundstücken Laubbäume (ausgenommen die in der Satzung aufgeführten Arten) mit einem Stammumfang bis zu einem Meter, gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter.

Der Großbaumbestand auf den angrenzenden Nachbargrundstücken sollte während der Baumaßnahme entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 geschützt und im Anschluss die angrenzenden Bäume B und C³⁸ im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regelmäßig kontrolliert werden.

7.2.3. Tiere

Es erfolgte ausschließlich eine Betrachtung der Avifauna, weil im Hinblick auf die derzeitige Nutzung bzw. Biotoptypenausstattung des Plangebietes kein Vorkommen beispielsweise von Amphibien oder besonders schützenswerten Insekten zu erwarten ist. Ergänzend zu den nun schon teilweise über zehn Jahre alten Daten der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig aus den Jahren 2003 und 2004³⁹ sind die im Rahmen der für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mehrfach notwendigen Ortsbegehungen auch genutzt worden, die örtliche Vogelwelt zu beobachten.

Relevante Zufallsentdeckungen wurden dabei nicht gemacht. Im Plangebiet und insbesondere in der näheren Umgebung dominierten bei den festgestellten Vogelarten Amsel, Blau- und Kohlmeise, Sperling, Fink, Rotschwanz, Star und Wildtaube sowie die Krähe. Niststätten konnten im Gehölzbestand des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ausgemacht werden.

Das muss nicht verwundern, weil das Plangebiet neben seiner geringen Größe insbesondere wegen des geringen Anteils spezialisierter Pflanzenarten wenig Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann und somit als Lebensraum für die Tierwelt eine geringe Bedeutung hat. Überdies wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neben dem gewerblichen Lärm des Einzelhandelsbetriebes durch den Verkehrslärm auf der Riebeckstraße belastet.

Das kann sich insbesondere auf die Vogelwelt nachteilig auswirken, weil z.B. die Balzgesänge der Männchen übertönt werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass im Plangebiet hauptsächlich Vögel mit einer Toleranzschwelle für Lärm bzw. großer Fluchtdistanz vorkommen, wie z.B. der Sperling.

Das Arteninventar setzt sich deshalb aus siedlungstoleranten Vogelarten zusammen. Daher wird zur Beurteilung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotope als Lebensraum für Tiere, und hier insbesondere für Vögel, als Maßstab der Lärm herangezogen. Eine Beeinträchtigungsgrenze für Vögel liegt, wie in der einschlägigen Literatur publiziert, bei einem Dauerschallpegel von 47 dB(A). Wird dieser Wert überschritten liegt eine verminderte Lebensraumeignung vor. Ein Dauerschallpegel ab 54 dB(A) reduziert die Lebensraumeignung bereits um 40 %.

Für das Plangebiet ist ein Pegel für den Tagwert des insbesondere von der Riebeckstraße ausgehenden Verkehrslärms von 40 dB(A) bis < 70 dB(A) ableitbar⁴⁰. Im zentralen Geltungsbereich be-

37 Ebenda.

38 Siehe Anhang I, Seite 1 bis 4.

39 Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2005, Amt für Umweltschutz.

40 Lärmkarte Tag Kfz-Straßenbahn, Planausschnitt Riebeckstraße. Juli 2012. Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz.

trägt er 55 dB(A) bis < 70 dB(A). Damit ist von einem mittleren Wert des Standortes als Lebensraum für Vögel auszugehen.

Bei Durchführung der Planung ist eine Verschlechterung der heutigen Situation nicht auszuschließen, weil der vorhandene Lebensraum der überwiegend siedlungstoleranten Avifauna nur bedingt gesichert werden kann. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind wegen des baulich vergrößerten Marktgebäudes bei gleichbleibender Grundstücksgröße nur teilweise durch adäquate Maßnahmen ausgleichbar.

Die im Plangebiet lebenden Tierarten können aber in gleichwertige Lebensräume im Umfeld der Baumaßnahme ausweichen. Das vorgesehene eingriffsnaher Anpflanzen von Laubbäumen und Strauchgehölzen kann ggf. Verluste und Funktionen nach einer längeren Entwicklungszeit übernehmen, z.B. als Ansitz bzw. Brutrevier für lärmtolerante Vogelarten. Die dadurch entstehenden internen Habitats ermöglichen die faunistische Wiederbesiedlung - auch in Form der Rückkehr - und sichern damit Lebensräume für die Fauna.

Dazu trägt auch der 1.055 m² große begrünte Teil der Dachfläche der Verkaufseinrichtung bei. Hier werden sich Insekten ansiedeln, die dann als Nahrungsreservat für Vögel dienen.

Betriebsbedingt erfolgt durch die Nutzung des neuen größeren Einzelhandelsbetriebes gegenüber dem jetzigen kaum eine stärkere Störung der Lebensräume. Vor allem sind Lärmimmissionen von Bedeutung, wobei dieser Sachverhalt infolge der Vorbelastung durch den vorhandenen Verkehrslärm relativiert werden muss. Zudem ist das ermittelte Vogelvorkommen dahingehend zu werten, dass aufgrund dieser Vorbelastung lärmtolerante Arten im Plangebiet verbleiben werden.

Schlussfolgernd kann also festgestellt werden, dass trotz der im Plangebiet erfolgten und mit der Umsetzung des Vorhabens fortgeführten weitgehenden anthropogenen Überprägung natürliche Lebensgrundlagen für Tiere möglich sind. Dennoch steht das Vorhaben dem Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern nur bedingt zur Verfügung, was aber auch auf den jetzigen Nutzungszustand zutrifft.

7.2.4. Menschen

Mit dem Neubau des in seiner Verkaufsfläche erweiterten Einzelhandelsbetriebes kann es zur schon erwähnten Nutzungsintensivierung kommen. Dadurch ist eine Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms nicht auszuschließen. Deshalb wurde für das Vorhaben ein Lärmschutzgutachten nach TA Lärm⁴¹ erstellt⁴². Das mit der zuständigen Behörde abgestimmte Resultat der vorgenommenen Schallimmissionsprognose weist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm um bis zu 1,8 dB durch mit Kfz ihren Einkauf erledigende Kunden aus.

Zur Vermeidung der Erhöhung der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht noch tolerierbaren Überschreitung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan max. 15 Pkw-Stellplätze fest. Diese Festsetzung basiert auf einer an zwei Tagen durchgeführten Analyse zur Nutzung der vorhandenen Stellplätze im Hofbereich des Einzelhandelsbetriebes durch die Kunden. Die Untersuchung ergab für die Spitzenstunde eine Frequentierung von maximal 17 Pkw insgesamt⁴³.

Damit zeigt sich ein in diesem Verhältnis unerwartetes Übergewicht der ohne Kfz ihren Einkauf erledigenden Kunden. Die überaus dominante Größenordnung dieses Kundenstromes beweist, dass der vorhandene Einzelhandelsbetrieb ein ausschließlicher Nahversorger für die in seiner Umgebung lebenden Einwohner ist, deren Anzahl sich in der Zukunft quantitativ kaum oder nur unwe-

41 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz.

42 Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ vom 22.04.2013. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2; 04275 Leipzig. Tel.: 0341 393645-0; Fax: 0341 393645-1; eMail: info@gaf-online.de

43 Aktennotiz vom 11.07.2013 zur durchgeführten Kundenanalyse der Kfz-Benutzung des REWE-Marktes Riebeckstraße. Verfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung, Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig. Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246; eMail: paatz.gmbh@t-online.de.

sentlich verringern wird. Es kann auch ausgeschlossen werden, dass das erweiterte Warensortiment infolge der vergrößerten Verkaufsfläche Kunden aus entfernteren Stadtgebieten anlockt und deshalb zusätzliche Pkw-Stellplätze nötig sind.

Trotz der Überschreitung der Immissionsrichtwerte des Anlagenlärms des Einzelhandelsbetriebes um 1,8 dB tritt durch die nahezu geschlossene Straßenfront des neuen Gebäudes eine Verringerung der Lärmbelastung infolge des Fahrverkehrs auf der Riebeckstraße für die dahinter befindlichen Wohngebäude werktags tagsüber um bis zu 12 dB im Vergleich zur jetzigen Verkehrslärmimmission ein⁴⁴.

Für die Bewahrung der Wohnqualität in der Nachbarschaft des Einzelhandelsbetriebes ein nicht zu unterschätzendes Resultat. Hinzu kommt noch die auch dadurch eintretende Reduzierung der nächtlichen Lärmbelastung, die für das Wohlbefinden der Menschen hinsichtlich eines gesunden Schlafes zumindest eine gleichgroße Bedeutung hat wie eine geringere Lärmimmissionsbelastung tagsüber. Damit kann festgestellt werden, dass mit dem Neubau wesentliche negative Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des vorhandenen Wohnumfeldes nicht verbunden sind.

7.2.5. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine relevanten oberirdischen Sach- und Kulturgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch den beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht. Allerdings besitzt das Areal eine archäologische Relevanz, die belegt ist durch aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Bezüglich des archäologischen Denkmalschutzes wird in diesem Zusammenhang auf die §§ 2 und 14 SächsDSchG hingewiesen. Danach sind archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal nicht ausgeschlossen.

Durch die Umsetzung der Planungsabsicht ist kein Risiko für ggf. in der Nachbarschaft vorhandene Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden. Allerdings erfolgt auch nicht deren Aufwertung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Möglicher Bestand an archäologischen Kulturdenkmälern kann durch eine archäologische Rettungsgrabung geborgen werden.

Damit sind die Schutzziele für diese Umweltbestandteile gewahrt, weil sie nicht negativ beeinträchtigt werden. Das trifft auch für die im Plangebiet eventuell vorhandenen unterirdischen archäologischen Kulturdenkmale zu, die durch eine vorsorgliche Erkundung und Ausgrabung der Nachwelt erhalten bleiben können.

7.2.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung nachteiliger Auswirkungen sind in der Planung berücksichtigt:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ sowie am geplanten Baukörper angepasste Baugrenzen bzw. Baulinien.
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen einschließlich mindestens 60% der Dachfläche des Gebäudes zur Schaffung einer ökologischen Wertigkeit (ähnliche Habitats) für die potentiell vorkommenden Tierarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Habitats.

⁴⁴ Markt Riebeckstraße - Lärmbelastung, Differenzbetrachtung öffentlicher Fahrverkehr vom 10.09.2013. Darstellung der Verbesserung der Innenhof-Lärmsituation infolge des Fahrverkehrs am Standort Markt Riebeckstraße durch Schließung der Baulücken mit dem geplanten Markt im Vergleich zur gegenwärtig bestehenden baulichen Situation. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2; 04275 Leipzig. Tel.: 0341 393645-0; Fax: 0341 393645-1; eMail: info@gaf-online.de.

- Das Freiräumen des Baufeldes erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gemäß § 5 Abs. 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig⁴⁵.
- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zur Sicherung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden.
- Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit durch folgende aktive Schallschutzmaßnahmen:
 - Zur Minderung der Abrollgeräusche ist für die Fahrgassen innerhalb der Stellplätze eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung).
 - Bei Installation technischer Anlagen auf dem Dach des Vorhabens, wie Wärmerückgewinnungsgeräte und Kaltwassersätze hat deren Ausführung und Betreibung entsprechend dem Ansatz der Untersuchungsvariante 2 der Schallimmissionsprognose⁴⁶ vom 22.04.2013 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 zu erfolgen⁴⁷.
- Befestigung der Stellplätze außerhalb ihrer Fahrgassen in der Form, dass darauf anfallendes Niederschlagswasser weitgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- Wegfall der ursprünglich vorgesehene Abgrabung des Hofbereiches im Grenzbereich zum nordwestlichen Nachbarflurstück 303/2 zum Schutz des auf diesem Grundstück befindlichen dreistämmigen Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*).
- Aufweitung des Pflanzstreifens im Bereich der Zufahrt von der Mühlstraße.

Durch folgende Maßnahmen des Vorhabenträgers/Betreibers des Einzelhandelsbetriebes kann über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Bedingungen im Wohngebiet beigetragen werden

- Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs.
- Nutzung regenerativer Energieformen.

7.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu Beginn legte die Planung den Schwerpunkt auf die Unterbringung des ruhenden Kfz-Kundenverkehrs im Hinblick auf die beabsichtigte Flächenvergrößerung und des relativ kleinen verfügbaren Grundstücks. Die mit dem Bauordnungsamt abgestimmte Mindestausstattung lag zunächst bei 27 Stellplätzen⁴⁸. Um die damit verbundenen Versiegelungen und Schallemissionen zu mindern, wurde die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem neuen Marktgebäude bzw. auf dessen Dach untersucht.

Als Resultat musste festgestellt werden, dass die Einordnung der notwendigen Rampen und der Anlieferzone im beengten Grundstück nicht nur kompliziert ist, sondern auch keine entscheidende Ersparnis versiegelter Flächenanteile bringt. Der Lösungsansatz bestand vielmehr in der Zählung der mit Kfz den Einkauf erledigenden Kunden, um entsprechend dem Resultat ggf. von den Empfehlungen der Richtzahltablelle im § 49 VwVSächsBO abweichen zu können.

Die vorgenommenen Zählungen zeigten ein deutliches Übergewicht der ohne Kfz ihren Einkauf erledigenden Kunden⁴⁹, was letztendlich zur Ausarbeitung der jetzt vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seines zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes führte.

45 Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig (Baumschutzsatzung). Beschluss Nr. 580/92 der Ratsversammlung vom 16.10.1992 (veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 3 vom 08.02.1993).

46 Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen, Büro Leipzig, Kantstraße 2, 04275 Leipzig. Bekannt gegeben als Messstelle §§ 26, 28 BImSchG (Q, R). VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN.

47 Die Maßnahme ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger.

48 Ca. sieben Stellplätze mehr als der bestehende Einzelhandelsbetrieb aufweist.

49 Weiteres siehe Kap. 7.2.3.

Als weitere Planungsmöglichkeit wurde untersucht, ob nicht die durch den II. Weltkrieg verursachte Baulücke durch ein sich einfügendes mehrgeschossiges Wohngebäude bebaut werden kann, was als Funktionsunterlagerung den geplanten neuen und in seiner Verkaufsfläche vergrößerten Verbrauchermarkt aufweist. Diese Bebauungsvariante basiert auf der in den letzten Jahren gestiegenen und auch weiter anhaltend starken Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum.

Überdies würde damit ein gründerzeitlich geprägtes mehrgeschossiges Stadtquartier in seiner Blockrandbebauung auch bezüglich seiner bestehenden Höhenentwicklung wieder vollständig geschlossen, was stadtplanerisch unbedingt zu vertreten ist, auch wenn der STEP W+S zum Beschlusszeitraum 2011 noch räumlich einschränkende Aussagen zum Geschosswohnungsbau enthält.

Neben nicht einfachen Projektlösungen für die brandschutzgerechte Einordnung der Treppenhäuser hinsichtlich ihrer Funktion als Fluchtwege ist das Grundstücksangebot nicht hinreichend zur ebenerdigen Einordnung des ruhenden Verkehrs für den Markt und das Wohngebäude. Eine Verkleinerung des Marktgebäudes und damit der Verkaufsfläche scheidet aus, weil dann der Planungszweck hinfällig wird, am Standort auch weiterhin wichtige Funktionen der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

Als denkbarer Lösungsansatz verbliebe die Anordnung einer Tiefgarage für das Wohngebäude unter dem Markt mit Zu- und Ausfahrt von bzw. zur Riebeckstraße. Hier befinden sich aber die Haltestellen der in dieser Hauptverkehrsstraße verkehrenden Busse und Straßenbahnen und zudem der Kundenzugang zur Verkaufseinrichtung, was beachtliche Nutzungskonflikte nicht ausschließt.

Ein mögliches Wohngebäude erfordert überdies auch einen Außenbereich, z.B. zur Nutzung als Begegnungsort und Kinderspielplatz. Diese Funktionen könnten dann nur noch auf dem Dach des Verbrauchermarktes angeordnet werden. Damit ginge ein großer Teil der dem Eingriffsausgleich dienenden Dachbegrünung verloren.

Nach Abwägung dieser Gesichtspunkte, bei der natürlich auch die nicht die zu unterschätzenden finanziellen Aufwendungen eine Rolle spielten, wurde diese Planungsvariante wegen nicht darstellbarer Wirtschaftlichkeit und komplizierten funktionellen Problemen verworfen.

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 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine weiteren⁵⁰ erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben⁵¹.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

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

⁵⁰ In Bezug auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Menschen (Lärm) ist der Standort vorbelastet. Siehe hierzu Kap. 7.2.

⁵¹ Unabhängig davon sind die an das Marktgrundstück angrenzenden Bäume B und C (siehe Anhang I, Seite 1 bis 4) auf den Nachbargrundstücken 303/2 und 398/1 im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regelmäßig zu kontrollieren.

7.5. Zusammenfassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines neuen Einzelhandelsbetriebes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche einschließlich 15 Kundenparkplätzen auf dem 3.313 m² großen Grundstück eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes im unbeplanten Innenbereich schaffen soll, um dort weiterhin die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten, wurden die Umweltauswirkungen auf die dadurch besonders beeinträchtigten Schutzgüter ermittelt.

In Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Menschen (Lärm) ist der Standort als erheblich bis stark vorbelastet einzustufen. Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Naturbestandteile. So können zwar die geplanten Gehölzpflanzungen die verloren gehenden adäquaten Biotopstrukturen mit ihren Lebensräumen nicht vollständig ersetzen weil die ebenerdige Pflanzfläche für Gehölze durch den geplanten Neubau um fast die Hälfte schrumpft, aber den Ausgleich schafft hier die rd. 1.055 m² umfassende extensiv gepflegte Dachbegrünung.

Das beweist die durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Nach der kann der Eingriff in die Naturbestandteile des Standortes vollständig durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kompensiert werden. Auch die durch den neuen Markt um ca. 10 % steigende Versiegelung im Vergleich zur bestehenden. Die dadurch eintretenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aber als gering einzuschätzen, weil der Boden durch den bereits hochversiegelten Zustand des Standortes und weiterer vergangener anthropogener Handlungen⁵² hinsichtlich seines ursprünglichen Zustandes zerstört ist und praktisch nicht mehr existiert.

Dagegen bewirkt die Umsetzung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen, dass mit dem künftigen Verbrauchermarkt keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes verbunden sind.

Abschließend ist einzuschätzen, dass insbesondere bei Umsetzung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. der Schutzgüter zu erwarten sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf anderer Grundlage [§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB]

Von der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch die Stadt wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Der Vorhabenträger hat am 06.11.2012 in der Zeit von 18.00 Uhr bis 19.30 Uhr in der 125. Oberschule Leipzig in der Heinrichstraße 43/45 eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Anwesenden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über das geplante Projekt unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand. Eingeladen wurde dazu mit ca. 200 im Wohnumfeld des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes verteilten Handzetteln und durch Aushänge im Einzelhandelsbetrieb. Bei der Veranstaltung waren auch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zugegen.

52 U.a. Zerstörung der früher auf dem Grundstück befindlichen beiden Gründerzeithäuser durch Bombentreffer im II. Weltkrieg.

Im Rahmen der Erörterung wurde die Planung von den anwesenden ca. 8 Bürgern begrüßt. Insbesondere sind Fragen zur energetischen Ausbildung des neuen Gebäudes, zu dessen Fassadengestaltung sowie zur Informationsmöglichkeit zum Planungsstand gestellt worden.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgervereine

Es wurden 16 Träger öffentlicher Belange und 4 Bürgervereine mit Schreiben vom 23.01.2013 des Ingenieurbüros Dr. Paatz und Partner von der Planungsabsicht durch Übersendung des Bauungskonzeptes sowie zugehöriger Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Zusätzlich sind die Träger öffentlicher Belange durch das Schreiben der Stadt Leipzig vom 01.02.2013 unterrichtet worden, wobei auf die schon am 23.01.2013 übergebenen Unterlagen verwiesen wurde.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine gaben entweder keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig,
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen,
- Handwerkskammer zu Leipzig,
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., LV Sachsen,
- Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.,
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM),
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS),
- GDMcom im Auftrag der VNG Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH,
- Bundesnetzagentur,
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle,
- Netz Leipzig GmbH (Stadtwerke Leipzig).

Eine grundsätzliche Ablehnung der Planung bzw. Belange, die dieser prinzipiell entgegenstehen würden, wurden auch von den anderen Trägern öffentlicher Belange und Bürgervereinen nicht vorgebracht. Folgende wichtige Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt⁵³:

- *Angaben zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung⁵⁴ des Plangebietes*
Diese Angaben als Bestandteil der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachzuweisenden gesicherten Erschließung des neuen Einzelhandelsbetriebes wurden zur Information für die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung in das Kap. 5.4. Technische Infrastruktur → 5.4.2. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie in das Kap. 9. Städtebauliches Konzept → 9.2. Erschließungskonzept der Begründung zum vorhabenbezogenen Bauleitplan übernommen.
- *Archäologische Relevanz⁵⁵ des Plangebietes*
Die übermittelten Sachverhalte wurden in das Kap. 7. Umweltbericht der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in deren Anhang II Hinweise übernommen.
- *Fachliche Hinweise zur Geologie und zum vorsorgenden Radonschutz im Plangebiet⁵⁶.*
Die diesbezüglichen Hinweise wurden in das Kap. 7. Umweltbericht der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Kap. 7.1.2.3. Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes) sowie in deren Anhang II Hinweise übernommen.

53 Die Anregungen, Bedenken und Hinweise sind sinngemäß wiedergegeben und kursiv aufgeführt.

54 Stellungnahmen vom 01.03.2013 und 28.08.2015 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL).

55 Stellungnahme vom 06.02.2013 des Landesamtes für Archäologie.

56 Stellungnahme vom 18.02.2013 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

- *Hinweis zu notwendigen Fahrradabstellflächen am Haupteingang des Verbrauchermarktes⁵⁷*
Es sind sieben mit „Leipziger Bügeln“ ausgestattete Fahrradabstellplätze an der Riebeckstraße vorgesehen. Diese sind aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit auch nicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sondern des Durchführungsvertrages als städtebauliche Maßnahme als Folge des geplanten Vorhabens. Der Sachverhalt wurde im Kap. 9. Städtebauliches Konzept → 9.2. Erschließungskonzept der Begründung zum vorhabenbezogenen Bauleitplan dargelegt.
- *Nachweisführung hinsichtlich der Einhaltung des Zieles 5.1.3 des LEP 2003⁵⁸. Begründet wird die Forderung, dass der Bedarf neuer Bauflächen durch integrierte Entwicklungs- und/oder Teilentwicklungskonzepte zu belegen ist. Auszugehen sei von der gegenwärtigen Einordnung des Standortes als Nahversorgungslage. Nach dem Grundsatz 2 des STEP Zentren zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Leipzig komme den in das Zentrensystem integrierten Nahversorgungslagen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung eine Schutzwürdigkeit gegenüber relevanten Ansiedlungen außerhalb der Zentren zu. Das gälte unumstritten für den Standort Riebeckstraße. Seine Erweiterung zu Lasten benachbarter Zentren sei jedoch nicht Ziel des STEP Zentren. Entsprechend ist für den Einzelfall Neubau mit Erweiterung Lebensmittelsupermarkt Riebeckstraße der Nachweis zu führen, dass weder vom C-Zentrum Reudnitz noch von dem D-Zentrum Holzhäuser Straße/ Kolmstraße und auch nicht von den Nahversorgungslagen Zweinaundorfer Straße und Papiermühlstraße Kaufkraft in einer solchen Größenordnung entzogen wird, die die genannten Standorte substanziell beeinträchtigen könnte.*
Der alleinige Verweis auf eine STEP-Fortschreibung könne diesen Nachweis nicht bringen. Einem solchen Verweis fehlt die Legitimation des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, im Konkreten die Außerkraftsetzung des Abschnitts „Nahversorgung“ des 1999 beschlossenen STEP und eine Billigung der Fortschreibung durch Stadtratsbeschluss. Die Nachweisführung zur städtebaulichen Verträglichkeit sei auch Voraussetzung, um die Ansiedlung des nunmehr ca. 1.000 m² Verkaufsfläche umfassenden, damit großflächigen Lebensmittelsupermarktes in einem allgemeinen Wohngebiet zu begründen bzw. die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Supermarkt auszuschließen.
Der STEP Zentren wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RBV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt trifft. Das wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 411 berücksichtigt.
Das Plangebiet dieses Bauleitplanes liegt im tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leipzig. Der STEP Zentren 2009 weist den Bereich um den Einzelhandelsbetrieb an der Riebeckstraße unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes, des städtebaulich gut integrierten Standortes und des Nachfragepotenzials aus dem Umfeld als Nahversorgungslage aus.
Zwar kommt der Ausweisung als Nahversorgungslage gemäß STEP Zentren hier vor allem eine Schutzwirkung für die im Bestand bereits vorhandene Nahversorgungsfunktion zu. Dem steht jedoch die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche nicht entgegen. Aus der Sicht des STEP Zentren ist die geplante Erweiterung als Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der Nahversorgungslage zu werten.
Da in seinem unmittelbaren Kerneinzugsbereich (500-Meter-Radius) mit fast 10.000 Einwohnern ein ausreichend großes Bevölkerungspotenzial zu versorgen ist, führt die geplante Erweiterung nicht zu einem Kaufkraftentzug zu Lasten des leistungsstarken C-Zentrums Reudnitz entlang der Dresdner Straße sowie des D-Zentrums Holzhäuser Straße/Kolmstraße und der Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißplatz in Stötteritz.

57 Stellungnahme vom 20.02.2013 des Umweltbundes Ökolöwe Leipzig e.V.

58 Stellungnahme vom 25.02.2013 der Landesdirektion Sachsen.

Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ den Zielen des STEP Zentren.

Die unlängst erfolgte Fortschreibung des STEP Zentren⁵⁹ sieht für den Bereich Riebeckstraße den Ausweis eines Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) vor. Auch dieser Zielsetzung entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

- *Hinweis zu eingeschränkten Fahrbeziehungen am Knoten Riebeckstraße/Mühlstraße/Kurt-Günther-Straße*⁶⁰.

Das Fortbestehen des durch entsprechende Beschilderung unterbundenen Querens der dafür wegen fehlender hinreichender Tragkraft nicht geeigneten Straßenbahngleise am genannten Knoten wurde in das Kap. 9. Städtebauliches Konzept → 9.2. Erschließungskonzept der Begründung zum vorhabenbezogenen Bauleitplan eingearbeitet.

Folgende Sachverhalte in Stellungnahmen sind entweder in der Planung bereits berücksichtigt oder nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens bzw. beziehen sich auf nachfolgende Planungen (z.B. für die Erschließung) nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- *Forderungen zur baulichen Gestaltung der neu zu schaffenden Ein- und Ausfahrt einschließlich der Anordnung geplanter Baumscheiben im Bereich der Zufahrt*⁶¹.

Es wird keine neue Einfahrt geschaffen, sondern die seit über 40 Jahren benutzte weitgehend unverändert weiter genutzt. Deshalb sind auch keine neuen Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum als Ergänzung zu den vorhandenen oder als Ersatz geplant.

- *Hinweise bzw. Forderungen zu der Abfallentsorgung gemäß der Abfallwirtschaftssatzung*⁶².

Die Sachverhalte sind in der Planung bereits berücksichtigt.

- *Empfehlung zur Begrünung des vorgesehenen Flachdaches des Verbrauchermarktes*⁶³.

Die Begrünung ist in der Planung bereits berücksichtigt.

8.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Mit Schreiben vom 28.07.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs.2 BauGB über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden sieben Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von diesen haben die Folgenden keine Stellungnahme eingereicht bzw. ihre Zustimmung zur Planung erklärt:

- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH,
- Stadtreinigung Leipzig,
- Polizei,
- Regionaler Planungsverband,
- Landesdirektion Sachsen,
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig.

Durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH wurde in deren Stellungnahme vom 28.08.2015 darauf hingewiesen, dass

1. bislang nicht alle versiegelten Flächen des bestehenden Verbrauchermarktes abflusswirksam im Regenwetterfall sind und die Einleitung des künftig anfallenden Regenwassers nach wie vor nur gedrosselt in den vorhandenen Mischwasseranschluss in der Riebeckstraße (Westseite) erfolgen kann.

59 Beschlossen von der Ratsversammlung am 18.06.2014 (Beschluss-Nr. RBV-2107/14).

60 Stellungnahme vom 20.03.2013 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB).

61 Stellungnahme vom 12.02.2013 der Polizeidirektion Leipzig.

62 Stellungnahme vom 14.02.2013 der Stadtreinigung Leipzig.

63 Stellungnahme vom 21.02.2013 des Stadtbezirksbeirates Südost.

2. Alternativ kann eine ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in die in der östlichen Fahrbahn der Riebeckstraße vorhandene Mischwasserleitung DN 500 erfolgen, wobei jedoch aufgrund der zu erwartenden Regenwassermenge davon auszugehen ist, dass ebenfalls eine zumindest anteilige Rückhaltung erforderlich ist. Im Falle dieser Entsorgungslösung ist die Neuverlegung einer Hausanschlussleitung zu Lasten des Grundstückseigentümers notwendig und hierbei die stark befahrenen Riebeckstraße einschließlich der Straßenbahngleise zu unterqueren.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahmen sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt. Mit den einzelnen Punkten wurde wie folgt umgegangen:

Die Frage der genauen technischen Lösung zur (ggf. gedrosselten) Ableitung des Niederschlagswassers **ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens**. Aus der Stellungnahme der KWL GmbH ist zu entnehmen, dass die gefahrlose Ableitung des Niederschlagswassers auf unterschiedlichen Wegen grundsätzlich möglich ist. Worauf sich letztlich der Vorhabenträger mit dem Entsorgungsträger einigt, bedarf keiner Klärung im Rahmen des Planverfahrens. Die beabsichtigte Entsorgungslösung ist unter Kap. 9.3 dargelegt.

Die durch die KWL unter 2. alternativ angeführte Unterquerung der Riebeckstraße verfolgt der Vorhabenträger wegen des damit verbundenen Aufwandes nicht weiter.

8.4. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Leipziger Volkszeitung (LVZ) Seite 24 Nr. 164/2015 vom 17.07.2015 bekannt gemacht. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 28.07.2015 bis 27.08.2015 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei gleichlautende Stellungnahmen einer Arbeitsgemeinschaft anerkannter Naturschutzvereinigungen und eines Umweltverbandes ein. Darin wird der Bebauungsplan-Entwurf in seiner öffentlich ausgelegten Fassung abgelehnt. Begründet wurde dies mit den ausgeprägten Baumfällungsmaßnahmen und den als unzureichend erachteten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) Satz 2 BauGB. Gefordert wurde eine Überarbeitung dahingehend, dass im Sinne des Vermeidungsprinzips der größtmögliche Erhalt der Bäume, die sich im Randbereich des Plangebietes befinden, vorgesehen wird.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahmen sorgfältig geprüft und für die Abwägung zugrunde gelegt. Im Ergebnis wird der Forderung nach einer Überarbeitung der Planung zum Zweck des größtmöglichen Erhalts der Bäume **aus folgenden Gründen nicht entsprochen** werden.

Der gesamte **Baumbestand** wurde im Hinblick auf dessen Habitus, Vitalität und langfristige Standsicherheit gutachterlich geprüft. Das vorliegende Gutachten weist für alle im Plangebiet befindlichen Bäume diesbezüglich zum Teil erhebliche Mängel aus, welche insbesondere aus den schlechten Standortbedingungen resultieren. Zusätzlich ist der Baumbestand durch Stammschäden und -verletzungen sowie unsachgemäß durchgeführte Schnittmaßnahmen stark beeinträchtigt. Aufgrund der Vorschädigungen, der mangelnden Standsicherheit und zu erwartenden Beeinträchtigungen während der Bauphase wurde der Neuanpflanzung von Bäumen der Vorzug gegeben, da so langfristig die Begrünung im Gebiet gewährleistet wird.

Dass sich die Fällung aller 27 Bäume belastend auf die ohnehin schon ungünstige klimatische Situation im Plangebiet auswirken wird, ist nicht auszuschließen. Die Stadt entscheidet sich aber dennoch für das Vorhaben in der vorliegenden Form, weil damit eine spürbare Verbesserung der Nahversorgungsqualität im Stadtteil erzielt werden kann. Daraus und in Verbindung mit der zentralen Lage und der ÖPNV-Anbindung ist aus dem näheren und weiteren Umfeld ein größerer Zustrom von Kunden, die ihre Einkäufe ohne KFZ erledigen, zu erwarten. Dies führt wiederum zu positiven klimatischen Effekten. Zudem erfolgt durch die Dachbegrünung und durch Baum- und sonstige Bepflanzungen ein klimawirksamer Ausgleich.

Der geforderten Beachtung des im § 13 BnatSchG enthaltenen Vermeidungsgebotes erheblicher Beeinträchtigungen und dem Abwägungsgebot gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB wurde umfassend Rechnung getragen. So wurde z.B. im nordwestlichen Teil des Plangebietes zugunsten des Erhaltes einer Baumgruppe auf eine vollständige Abgrabung der Hochebene verzichtet (siehe dazu Kap. 9.1 der Begründung) und im Weiteren die Gründe für die Fällung der Bäume sowie die Gründe für eine Neupflanzung umfassend dargelegt und in die Abwägung berücksichtigt. Ferner wird durch die hier zu vollziehende vollständige Kompensation des durch die Planung verursachten Defizits den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes in angemessener Weise entsprochen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Ergebnis der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Ausgleichsmaßnahmen** sind nicht unzureichend. Die erforderliche Eingriff-Ausgleichs-Bilanz wurde nach dem in der Stadt Leipzig verwendeten „Leipziger Bewertungsmodell“ erarbeitet. Hierbei wurden die im Bewertungsmodell angemessenen Biotopwerte angesetzt. Die auf dieser Grundlage vorgenommene Bewertung des Ist-Zustandes des Baugrundstückes und der durch die Planung beabsichtigten Entwicklung ergab eine für die Planung positive Bilanz. Die wesentlichen Gründe liegen insbesondere in den sehr guten Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung auf die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser.

Die Bilanzierung wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde geprüft und vollumfänglich bestätigt. Im Ergebnis kann der Eingriff (die zusätzliche Versiegelung und die Beseitigung des Baumbestandes) infolge der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und der großflächig geplanten extensiven Dachbegrünung im Plangebiet vollständig kompensiert werden.

9. Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan

9.1. Bebauungs-/Nutzungskonzept

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des am Standort Riebeckstraße 10-14 derzeit betriebenen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese durch einen neu zu errichtenden Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.050 m² ebenerdiger Verkaufsfläche zu ersetzen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für die bauliche Umsetzung definierte Funktionsbereiche vor. Der Eingangsbereich des Einzelhandelsbetriebes befindet sich wie bisher an der Riebeckstraße, wobei der Zugang durch eine Passage erfolgt. Hier ist auch eine separate rd. 65 m² große Konzessionärsfläche eines Einzelhandelsbetriebes des Typs „Leipziger Laden“, wie z.B. ein Bäcker mit Café und Imbissangebot als Sortimentsergänzung zur Erhöhung der qualitativen Vielfalt der Nahversorgungsfunktion geplant.

Der bislang vorhandene Geländesprung von etwa 1,10 m zu den Nachbarflurstücken 303/6 und 303/8⁶⁴ wird an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in nördliche Richtung zur Aufnahme von Kundenstellplätzen ausgedehnt. Die hierzu erforderliche Geländeregulierung (Abgrabung) endet aber im Grenzbereich zum nordwestlichen Nachbarflurstück 303/2 zum Schutz des auf diesem Grundstück befindlichen dreistämmigen Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*)⁶⁵.

Die als Folge dieser Geländemodellierung erforderlichen Stützwände zu den westlich angrenzenden Wohngrundstücken werden aber nicht nur ca. 1,10 m sondern rd. 2 m hoch ausgeführt⁶⁶ und dienen damit gleichzeitig als Schall- bzw. Sichtschutzwände entlang der dortigen Grundstücksgrenzen⁶⁷.

Die an der Westseite des geplanten Gebäudes angeordnete Anlieferzone des Einzelhandelsbetriebes ist zur weiteren Minderung von Lärmemissionen eingehaust. Das notwendige Wenden der Lieferfahrzeuge zum erforderlichen Rückwärtseinfahren in die Anlieferzone wird durch eine ent-

64 Siehe hierzu Kap. 5.1.

65 Siehe Kap. 7.2.6.

66 Vom Geländeniveau der westlichen Nachbargrundstücke nur ca. 1 m hoch.

67 Siehe hierzu auch Kap. 11.6.

sprechende Aufweitung der inneren Erschließungsfläche an der südlichen Gebäudefront gesichert. Sie ist auch für dreiachsige Lastkraftfahrzeuge bis 10 m Länge geeignet.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fassadengestaltung an der Riebeckstraße war gemeinsam mit weiteren diesbezüglichen Varianten Gegenstand eines Gestaltungsforums am 08.02.2013. Die dabei vorgebrachten Empfehlungen sind im Fassadenentwurf berücksichtigt worden.

9.2. Erschließungskonzept

Das Grundstück des Vorhabens ist hinsichtlich des Verkehrs und der Stadttechnik voll erschlossen. Der Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt unverändert von der Mühlstraße an der südlichen Grundstücksgrenze und ist getrennt vom fußläufigen Kundenzugang, mit dem der Einzelhandelsbetrieb direkt von der Riebeckstraße erreicht wird. Als gewisse Restriktion ist das Fortbestehen des durch entsprechende Beschilderung unterbundenen Querens der Straßenbahngleise am Knoten Riebeckstraße/Mühlstraße/Kurt-Günther-Straße zu beachten.

Der Grund hierfür ist die fehlende hinreichende Tragkraft des bestehenden Aufbaus der Gleisanlagen für eine regelmäßige Befahrung mit hohen Achslasten⁶⁸.

Die bestehende Erschließung des Ortsteiles Reudnitz durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) begünstigt die Lagequalität des Marktes. So liegen Straßenbahnhaltestellen der Linie 4 und der Buslinie 70 in unmittelbarer Nähe des Standortes.

Die in zwei Anlagen aufgeteilten Kundenstellplätze mit insgesamt 15 Pkw-Abstellmöglichkeiten, davon zwei behindertengerecht und drei für Erwachsene mit Kleinkindern, befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Weiterhin sind im Innenhof unmittelbar an der westlichen Seite der Eingangspassage sechzehn mit „Leipziger Bügeln“ ausgestattete, Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Außerhalb des Plangebietes werden weitere sieben gleichartige Fahrradabstellplätze an der Riebeckstraße als städtebauliche Maßnahme als Folge des Vorhabens eingerichtet.

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung sind Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Gas- und Telekommunikationsanschlüsse vorhanden. Sie werden an die neue Bebauung angepasst und weiter verwendet, wobei die bestehende Transformatorenstation verlegt und als nördlicher Abschluss in die südliche Stellplatzanlage eingeordnet wird.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll wie bisher über die dem Vorhaben nächstgelegene vorhandene Mischwasserleitung in der westlichen Fahrbahn der Riebeckstraße erfolgen. Die Einleitung erfolgt gedrosselt, wobei die Drosselmenge bei 25 l/s liegt. Zusätzlich erfolgt eine teilweise Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers über die mehr als 1.000 m² umfassende Dachbegrünung. Sollte darüber hinaus eine zusätzliche Rückhaltung erforderlich sein, wird hierzu eine entsprechende technische Anlage auf dem Grundstück eingeordnet.

9.3. Grünordnerisches Konzept

Aufgrund der hohen funktionell bedingten Bebauungsdichte, verbunden mit erheblichem Versiegelungsanteil steht für die Grünordnung wegen des relativ kleinen Grundstücks nicht mehr viel Pflanzfläche zur Verfügung. So kann das neben dem Gebäude durch befestigte Erschließungsanlagen geprägte Erscheinungsbild des Grundstücks im Wesentlichen nur durch drei Grünareale mit einer Gesamtfläche von rd. 290 m² durch das Anpflanzen von Gehölzen, davon wenigstens neun Laubbäume, aufgelockert werden⁶⁹.

Deshalb auch die Gestaltung eines Teiles des Flachdaches als extensiv begrüntes Dach. Damit wird nicht nur die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers verzögert, sondern auch ein

⁶⁸ Stellungnahme vom 20.03.2013 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB).

⁶⁹ In dieser der ebenerdigen Begrünung zur Verfügung stehenden Gesamtfläche sind auch drei Baumscheiben mit einer Gesamtfläche von rd. 35 m² zur Gliederung der nördlichen Stellplatzanlage enthalten.

klimatisch-lufthygienisch wirkungsvoller Ersatz für die zu fallenden Bäume geleistet, wodurch sich die mikroklimatische Situation nicht verschlechtert. Außerdem erhöht sich der Grünflächenanteil von ca. 670 m² (gegenwärtiger Bestand = rd. 20 % der Grundstücksfläche) auf 1.348 m² (rd. 41 % der Grundstücksfläche). Allerdings sinkt der ebenerdige Anteil auf die oben erwähnten rd. 290 m². Überdies zeigt die vorliegende Kartierung und Dokumentation des Gehölzbestandes⁷⁰ innerhalb des Plangebietes auf, dass er auf Grund der geplanten Gebäudekubatur, den erforderlichen Geländemodellierungen und der Neuordnung der Außenanlagen zu großen Teilen nicht erhalten werden kann. Für den verbleibenden Gehölzbestand entstünden nach Aussage des Gutachtens durch den geplanten Neubau erhebliche Beeinträchtigungen mit zu erwartenden Folgeschäden nach Durchführung der Baumaßnahme, so dass aus fachlichen und bautechnischen Gründen angeraten wird, diesen nicht zu erhalten.

Um jedoch den Baumbestand auf einem angrenzenden Grundstück erhalten zu können, wird im nördlichen Bereich auf eine Abgrabung des Geländes verzichtet⁷¹.

Für die Pflanzmaßnahmen empfiehlt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Liste mit zu bevorzugenden Arten, die im Anhang III dieser Begründung beigefügt ist. Darin sind insbesondere standortgerechte Pflanzenarten aufgeführt. Diese gewährleisten in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigen zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

C. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das zur Gemarkung Reudnitz gehörende Flurstück 399/1 des jetzigen Einzelhandelsbetriebes. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Ost nach West durch die
südliche Grenze des Flurstückes 399/2,
südliche und westliche Grenze des Flurstückes 1045,
südliche Grenze des Flurstückes 303b.
- im Osten von Süd nach Nord durch die
westliche Grenze des Flurstückes 398/1,
westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 398/3,
westliche Grenze des Flurstückes 893/3 (Riebeckstraße) bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 399/2.
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 890/1 (Mühlstraße) bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 398/1.
- im Westen von Nord nach Süd durch die
östlichen Grenzen der Flurstücke 303/2, 303/4 und 303/6,
nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 303/8,
östliche und südliche Grenze des Flurstückes 303k,
östliche Grenze des Flurstückes 303c.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 0,33 ha.

⁷⁰ Stellungnahme Gehölzbestand Neubau REWE Markt Leipzig, Standort Riebeckstraße vom 09.04.2013. Verfasser: Anke Grundmann Landschaftsarchitekten, Hardenbergstraße, 04275 Leipzig. Tel.: 0341 3014580; eMail: info@grundmann-la.de.

⁷¹ Siehe hierzu Kap. 7.2.6. und 9.1.

11. Festsetzungen

Im Folgenden werden alle in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

11.1. Art der baulichen Nutzung [§ 12 Abs. 3 BauGB]

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel und einem „Leipziger Laden“ (dieser als Konzessionärsfläche) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.200 m².

Davon abweichend kann ein Lebensmittelvollsortimenter (ohne zusätzlichen „Leipziger Laden“) auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zugelassen werden.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen ist das Bauvorhaben des Vorhabenträgers investkonkret wiedergegeben, wie das der § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgibt. Deshalb wird die Nutzung einschließlich ihrer Gliederung mit der dafür maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und ihren in diese Fläche einzurechnenden Flächenanteilen genau geregelt. Dazu werden folgerichtig die über den Regelungskatalog des § 9 BauGB hinausgehenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB genutzt.

Wichtigste Festsetzung ist hierbei die Begrenzung der Verkaufsfläche mit der das Ziel verfolgt wird, dass von möglichen Umsatzumverteilungseffekten keine wesentlichen städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne der Entstehung von Geschäftsleerständen in benachbarten C- und D-Zentren sowie Nahversorgungslagen ausgehen. Hierzu gehört auch die Wahrung der Wohnqualität in der Nachbarschaft des neuen Marktes, was hinsichtlich der Lärmimmissionsbelastung die dazu vorgenommene Schallimmissionsprognose⁷² bestätigt und damit nachweist, dass mit dem Neubau und dessen Betrieb keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes eintreten.

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, Schauflächen und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge).

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen.

Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugeordnet. 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 Einzel-

⁷² Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen, Büro Leipzig, Kantstraße 2, 04275 Leipzig. Bekannt gegeben als Messstelle §§ 26, 28 BImSchG (Q, R). VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN.

handelseinrichtungen)" vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g).

11.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,55 zeichnerisch festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- *Stellplätzen mit ihren Zufahrten und*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Begründung:

Die Errichtung des Lebensmittelmarktes erfordert für die geplanten hochbaulichen Anlagen die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,55. Für die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ist die Überschreitung der GRZ = 0,55 bis zu 95 vom Hundert notwendig. Damit übersteigt die GRZ für den größeren Gebäudeneubau des geplanten Einzelhandelsbetriebes die des Bestandes, die 0,8 als Größenordnung aufweist.

Zeichnerisch wird eine maximale Gebäudehöhe in m über NHN für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Mit der Höhenvorgabe, die zum einen die notwendigen lichten Raumhöhen der funktionellen Bereiche des Gebäudes zuzüglich der Dachkonstruktion und damit die Gesamthöhe des Bauwerkes von rd. 7,85 m sichert, soll zum anderen dessen höhenmäßige Anpassung auf vorhandene markante horizontal ausgerichtete Fassadenelemente der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäude orientiert werden.

11.3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Begründung:

Während für die Fassung der westlichen und südwestlichen Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche eng am vorgesehenen Baukörper festgesetzte Baugrenzen genügen und somit dessen städtebauliche Komposition unterstützen, ist entlang der Riebeckstraße eine maßgebliche Raumkante vorhanden. Somit kann eine Bauflucht in nordsüdlicher Richtung abgeleitet werden, die in der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baulinie entlang der Riebeckstraße markiert wurde.

Überdies ist durch die Festsetzung von Baulinien das Anbauen des Gebäudes an die vorhandenen Brandwände der außerhalb des Plangebiets nördlich und südlich gelegenen Wohnbauten vorgegeben. Dabei betrifft die festgelegte nördliche Grenzbebauung nicht nur den Brandgiebel des dort bestehenden Wohnhauses sondern verläuft westlich über die gesamte Grundstücksgrenze zu den nördlich angrenzenden Flurstücken 399/2 und 1045.

Die hierzu erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Übernahme der daraus resultierenden Baulasten auf ihre jeweilige Liegenschaft liegt dem Vorhabenträger vor. Dennoch muss konstatiert werden, dass damit insbesondere für das östliche Grundstück 399/2 gegenüber der jetzigen Situation eine gewisse Veränderung hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse eintritt.

Nicht nur, dass die vorhandenen, den bestehende Einzelhandelsbetrieb verdeckenden zahlreichen Bäume und Sträucher in der rd. 5 m tiefen Abstandsfläche zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 399/2 dem Neubau weichen müssen und damit nicht mehr für einen verträglichen

Übergang zum Außenwohnbereich des angrenzenden Wohngrundstückes zur Verfügung stehen, verursacht die Grenzbebauung auch eine größere Verschattung beim nördlichen Nachbarn als das höhenmäßig über 2 m kleinere und rd. 5 m südlicher stehende vorhandene Gebäude.

Betroffen ist hierdurch die südliche Erdgeschosswohnung im nördlichen Wohnhaus. Eine ange-stellte Verschattungsstudie⁷³ zeigt aber, dass die Verschattung erst nachmittags gegen 16:00 Uhr eintritt und 18:00 Uhr mit der beginnenden Verschattung durch die westlich benachbarten Wohn-häuser an der Albert-Schweitzer-Straße abgelöst wird. Andererseits trägt die Grenzbebauung aktiv zum Schutz gegen den beachtlichen Lärm infolge des intensiven Verkehrs auf der Riebeckstraße bei und verbessert dadurch diesbezüglich die gegenwärtige Situation, bei der die Lärmimmissionen durch die unbebaute Abstandsfläche zwischen Einzelhandelsbetrieb und nördlichen Wohnhaus insbesondere in den Außenwohnbereich des Grundstückes 399/2 eindringen können.

11.4. Nebenanlagen und Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

11.4.1. Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

Im Plangebiet ist eine Fläche zur Einordnung einer Transformatorenstation zeichnerisch festge-setzt.

Begründung:

Diese Anlage zur elektroenergetischen Versorgung dient ausschließlich dem Baugebiet für den Er-satzneubau des Verbrauchermarktes. Derartige Anlagen sind zwar auch ohne Festsetzung im Baugebiet ausnahmsweise zulässig, aber wegen der Beengtheit des Plangebietes und zur Minde-rung der Erschließungsaufwendungen wurde ein verträglicher Standort in der Nähe der jetzigen, aber infolge des Marktneubaus zu veränderten Trafostandortes festgesetzt.

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB schied aus, weil die Anlage nicht der Versorgung der Allgemeinheit dient.

11.4.2. Flächen für Stellplätze [§ 12 Abs. 1 BauNVO]

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes sind zeichnerisch zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Begründung:

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Flächen sind ausreichend bemessen, um den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen abdecken zu können. Die Bedarfsermittlung basiert auf einer an zwei Tagen durchgeführten Analyse zur Nut-zung der vorhandenen Stellplätze im Hofbereich des Einzelhandelsbetriebes durch die Kunden, die ein unerwartetes Übergewicht der ohne Kfz ihren Einkauf erledigenden Kunden zeigte⁷⁴.

Die daraufhin vorgenommene Flächenreduzierung führt zur deutlichen Unterschreitung der Stell-platzanzahl (15 Stellplätze) im Vergleich zu den 42 Stellplätzen, die auf der Grundlage der emp-fohlenen Richtwerte für großflächige Verbrauchermärkte und unter Berücksichtigung des Minde-rungsfaktors von 30 % aufgrund des gesicherten und leistungsfähigen ÖPNV-Anschlusses⁷⁵ ermit-telt wurden.

Die erhebliche Einschränkung der zulässigen Stellplätze resultiert aus dem Bestreben, eine Zu-nahme des emissionsbedingten Anlagenlärms einschließlich dem des Kundenverkehrs mit Kfz auszuschließen oder wenigstens abzumildern. Als zusätzlicher, nicht zu unterschätzender Effekt der reduzierten Stellplatzanzahl sind daraus resultierende verminderte Kfz-Abgasemissionen als weiteres wichtiges Ergebnis zur Wahrung gesunder Lebens- und Wohnbedingungen im vorhande-nen Wohnumfeldes zu nennen.

⁷³ Exposee Neubau REWE Markt Riebeckstraße, Seite 10; 08.02.2013. Kühnl + Schmidt Architekten AG, Niederlas-sung Leipzig, Christianstraße 25, 04105 Leipzig.

⁷⁴ Weiteres siehe Kap. 7.2.4.

⁷⁵ Richtzahlentabelle § 49 VwVSächsBO.

Eine in diesem Sinne erarbeitete Schallimmissionsprognose⁷⁶ weist dennoch die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm⁷⁷ um bis zu 1,8 dB durch den Anlagenlärm und die Benutzung der Stellplätze aus. Diese Überschreitung wird aber von der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht toleriert, weil infolge der nahezu geschlossenen Straßenfront des neuen Gebäudes eine Verringerung der Lärmbelastung infolge des Fahrverkehrs auf der Riebeckstraße für die dahinter befindlichen Wohngebäude werktags tagsüber um bis zu 12 dB im Vergleich zur jetzigen Verkehrslärmimmission eintritt⁷⁸. Insgesamt reduziert sich somit durch das Vorhaben die Lärmbelastung im Blockinnenbereich.

Innerhalb der nördlichen Stellplatzfläche sind drei Sonderstellplätze für Erwachsene mit Kleinkind(ern) und zwei für körperlich Behinderte vorgesehen⁷⁹, um den diesbezüglich erwarteten Bedarf nachzukommen.

Zulässigerweise kann im Bebauungsplan eine beschränkende Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Stellplätze oder gar zu deren Ausschluss auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO getroffen werden, da der unter § 12 Abs. 6 BauNVO genannte landesrechtliche Vorbehalt dem nicht entgegensteht. Allerdings ist aufgrund der hier angestrebten Beschränkung der möglichen Stellplätze die Erhebung von Ablösebeträgen unzulässig.

11.4.3. Flächen für Fahrradstellplätze [§ 12 Abs. 1 BauNVO]

Im Plangebiet ist eine Fläche für Fahrradstellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die bereits oben erwähnte Nutzungsuntersuchung der bestehenden Stellplätze hatte aufgezeigt, dass der bestehende Einzelhandelsbetrieb von einem unerwarteten Übergewicht ohne Kfz ihren Einkauf erledigenden Kunden frequentiert wird⁸⁰, darunter nicht wenige, die hierzu das Fahrrad benutzen. Zur Unterstützung des festgestellten Kundenverhaltens wird in der Nähe zum Eingang des Lebensmittelbetriebs eine Fläche für die Unterbringung der Fahrräder festgesetzt.

Insgesamt können in dieser Fläche mindestens 16 Fahrradstellplätze geschaffen werden. Zur Bedarfsbestimmung wurde die Richtzahltablette im § 49 VwVSächsBO für die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes und die des Konzessionärladens zugrunde gelegt. Zusätzlich, jedoch außerhalb des Plangebietes gelegen, werden an der Riebeckstraße weitere sieben Fahrradabstellplätze eingerichtet.

Diese Fahrradabstellplätze sind Bestandteil des Durchführungsvertrages, mit dem die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit zugehörigen Bürgschaften gesichert wird.

11.4.4. Flächen für Zu- und Ausfahrten

Im Plangebiet ist eine zusammenhängende Fläche für Zu- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

76 Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ vom 22.04.2013. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2; 04275 Leipzig. Tel.: 0341 393645-0; Fax: 0341 393645-1; eMail: info@gaf-online.de

77 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz.

78 Markt Riebeckstraße - Lärmbelastung, Differenzbetrachtung öffentlicher Fahrverkehr vom 10.09.2013. Darstellung der Verbesserung der Innenhof-Lärmsituation infolge des Fahrverkehrs am Standort Markt Riebeckstraße durch Schließung der Baulücken mit dem geplanten Markt im Vergleich zur gegenwärtig bestehenden baulichen Situation. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2; 04275 Leipzig. Tel.: 0341 393645-0; Fax: 0341 393645-1; eMail: info@gaf-online.de.

79 Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ in der Fassung vom 28.11.2014.

80 Siehe Kap. 7.2.4. und 7.2.6.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zu- und Ausfahrten zu bzw. von den Kfz- und Fahrradabstellplätzen, aber auch zur und von der Anlieferzone einschließlich hierzu ggf. erforderlicher Rangierfahrten ist eine hinsichtlich der bestehenden Grundstücksverhältnisse hinreichend große Fläche festgesetzt, mit der außerdem die ausschließliche Weiternutzung der Grundstücksein- und -ausfahrt an der Mühlstraße gewährleistet wird.

11.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung der Stellplätze ist so herzustellen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Die Festsetzung soll natürliche Versickerungsvorgänge ermöglichen und so zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beitragen. Für die versickerungsfähigen Flächen soll vorzugsweise sickerfähiges Pflaster ohne Fase zur Anwendung kommen. Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

Auf der Grundlage dieser Festsetzung zulässig wäre aber z.B. auch die Errichtung lärmindernde, wasserundurchlässige (Asphalt)Streifen innerhalb der einzelnen Stellplätzen, auf denen die Räder der Kfz rollen bzw. stehen können.

11.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage ist eine mauerartige Lärm- und Sichtschutzanlage zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die auf Seite des Marktgrundstückes ca. 2 m hohe Anlage⁸¹ dient vorsorglich zur Dämpfung der auf die westlich angrenzenden Wohngrundstücke einwirkenden Schallimmissionen durch das Ein- und Ausparken der Kundenfahrzeuge. Überdies soll damit auch der wenig erbauliche Anblick abgestellter Pkw von den Wohngrundstücken vermieden werden. Zusätzlich kann sich die Verwendung von Einkaufswagen mit lärmmindernder Ausstattung und deren Unterbringung in abgeschirmten Bereichen des Baukörpers positiv auf das Umfeld auswirken. Die Verankerung dieser Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

11.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Jede der mit „P1“ bezeichneten Flächen ist mit einer Gruppe von vier Gehölzen, darunter ein standortgerechter hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum (StU: 20 cm bis 25 cm), zu bepflanzen. Für den Baum ist ein Kronenansatz in 2,50 m Höhe zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die mit „P2“ bezeichnete Fläche ist vollständig mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die mit „P3“ bezeichnete Fläche gilt:

⁸¹ Aufgrund eines für die Einordnung von Kundenstellplätzen modellierten Geländesprungs im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen entsteht für die westlichen Wohngrundstücke lediglich eine etwa 1,00 m hohe Wand.

- *Entlang der festgesetzten „Fläche für Pkw-Stellplätze“ sowie der „Fläche für Zu- und Ausfahrten“ ist eine Strauchhecke anzupflanzen. Die Heckenpflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*
- *Innerhalb der Fläche sind vier standortgerechte hochstämmige mittelkronige Laubbäume (StU: 20 cm bis 25 cm) im Abstand von 8 m bis 10 m zu pflanzen. Für die Bäume ist ein Kronenansatz in 2,50 m Höhe zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*
- *Ausnahmsweise zulässig ist zudem die Errichtung eines Werbeträgers auf einer Grundfläche von bis zu 3 m² (weiteres siehe Werbekonzept des Vorhabenträgers in der Fassung vom 14.07.2014).*

Begründung:

Wie im Kap. 9.3 bereits dargelegt stehen für die ebenerdige Grünordnung infolge der Flächenvergrößerung nur noch drei unterschiedlich große Areale mit einer Gesamtfläche von rd. 290 m² für das Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Pflanzen zur Verfügung. Zuzüglich bilden noch drei Baumscheiben mit einer Gesamtfläche von rd. 35 m² weitere Pflanzflächen, die zur Gliederung der nördlichen Stellplatzanlage vorgesehen sind.

Diese Vegetationsflächen sollen die bestehende Durchgrünung im Wohngebiet unterstützen und leisten damit auch einen Beitrag zum Erhalt des örtlichen Mikroklimas.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von neun - wegen größtenteils beengter Standortverhältnisse - mittelkronigen Laubbäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zu einer gewissen Auflockerung des Erscheinungsbildes am Standort beiträgt. Gleichzeitig erfolgt damit auch ein zwar quantitativ geringerer, aber qualitativ höherwertiger Ausgleich für die wegen ihrer zum Teil sehr beeinträchtigten Vitalität zu fallenden Bestandsbäume.

Als nicht zu unterschätzende Nebeneffekte werden durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Die Begrünung der Freiflächen baut zudem lufthygienische Belastungen ab und kann somit auch zu einer verbesserten Luftqualität beitragen.

Bei der in der Pflanzfläche P3 ausnahmsweise zulässige Werbeanlage handelt es sich um die Neustationierung der bereits vorhandenen Werbeanlage auf der Grundlage der mit der Stadt Leipzig abgestimmten Werbekonzeption vom 14.07.2014.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten nördlichen Fläche für Pkw-Stellplätze sind drei standortgerechte hochstämmige mittelkronige Laubbäume (StU: 20 cm bis 25 cm) in regelmäßigen Abständen von 9,5 m bis 13 m (je nach Anordnung der Stellplätze) zu pflanzen. Für die Bäume ist ein Kronenansatz in 2,50 m Höhe zu gewährleisten. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Baumkronen verschatten versiegelte Stellplatzflächen und reduzieren somit die Erwärmung dieser Flächen. Das trägt zur Verminderung der bereits angespannten lokalklimatischen Situation und somit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Die Verdunstung von Niederschlagswasser von den Blattoberflächen erhöht die Luftfeuchtigkeit, was wiederum zur Unterstützung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dient.

Überdies relativieren die Baumanpflanzungen die optisch störende Wirkung von Stellplatzanlagen und tragen zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Sie können auch zur Markierung der unterschiedlichen Arten der Einstellplätze in der Stellplatzanlage dienen, wie das der Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorsieht. Die verlangte Mindesthöhe für den Kronenansatz der Laubbäume begründet sich im erforderlichen Lichtraumprofil für ein gefahrloses Befahren der Stellplätze.

An der dem Vorhabengrundstück zugewandten Seite der festgesetzten Lärm- und Sichtschutzanlage ist eine Wandbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1 m Mauerlänge sind mindestens zwei

Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Diese Maßnahme hat positive Effekte auf das Erscheinungsbild des Innenhofes des Einzelhandelsbetriebes, indem insbesondere der meist triste Anblick derartiger Wände durch die Klettergehölze kaschiert wird. Im Hinblick auf die Umwelt sind aber die damit entstehenden kleinräumigen Rückzugsräume für Tierarten wesentlich bedeutungsvoller.

Auf mindestens 60 % der Dachfläche des Vorhabens ist eine extensive Dachbegrünung (Substratschicht ≥ 5 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Dachbegrünung ist nicht nur zum Ausgleich der wegen der mit dem Neubau eintretenden verkleinerten ebenerdigen unversiegelten Grünflächen vorgesehen; der Grünflächenanteil vergrößert sich durch diese Maßnahme gegenüber dem Bestand um das doppelte ($670 \text{ m}^2 \rightarrow 1.348 \text{ m}^2$). Sie soll vor allem die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers verzögern, um nicht wegen der in nur begrenzter Menge in das öffentliche Abwassernetz einleitbaren Menge eine ggf. aufwendige Regenwasserrückhaltung, z.B. in Form von Staukanälen schaffen zu müssen⁸².

Zudem wird sich die rd. 1.055 m^2 umfassende Dachbegrünung als Lebensraum für Insekten entwickeln, der dann auch Nahrungsreservat für Vögel ist.

11.7.1. Pflanzempfehlungen [Anhang III der Begründung]

Für die vorgegebenen Pflanzgebote wird eine Pflanzenliste zur Orientierung empfohlen. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

11.8. Sonstiges [§ 12 Abs. 3a BauGB]

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt. Das ist notwendig, weil sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, so dass grundsätzlich auch andere Vorhaben zulässig wären, die sich im Rahmen der allgemeinen Festsetzungen im Bebauungsplan bewegen.

⁸² Gemäß Stellungnahmen vom 01.03.2013 und 28.08.2015 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL).

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

12. Flächenbilanz des Plangebietes

Nutzung	Bestand		Planung	
	Fläche [m ²]	%	Fläche [m ²]	%
Vegetationsfreie, versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen	2.643 (GRZ = 0,81)	79,8	3.020 (GRZ = 0,91)	91,2
Ebenerdige unversiegelte, weitgehend bepflanzte Flächen	670	20,2	293	8,8
Summe	3.313	100,0	3.313	100,0
Verkaufsfläche	ca. 700		1.115	

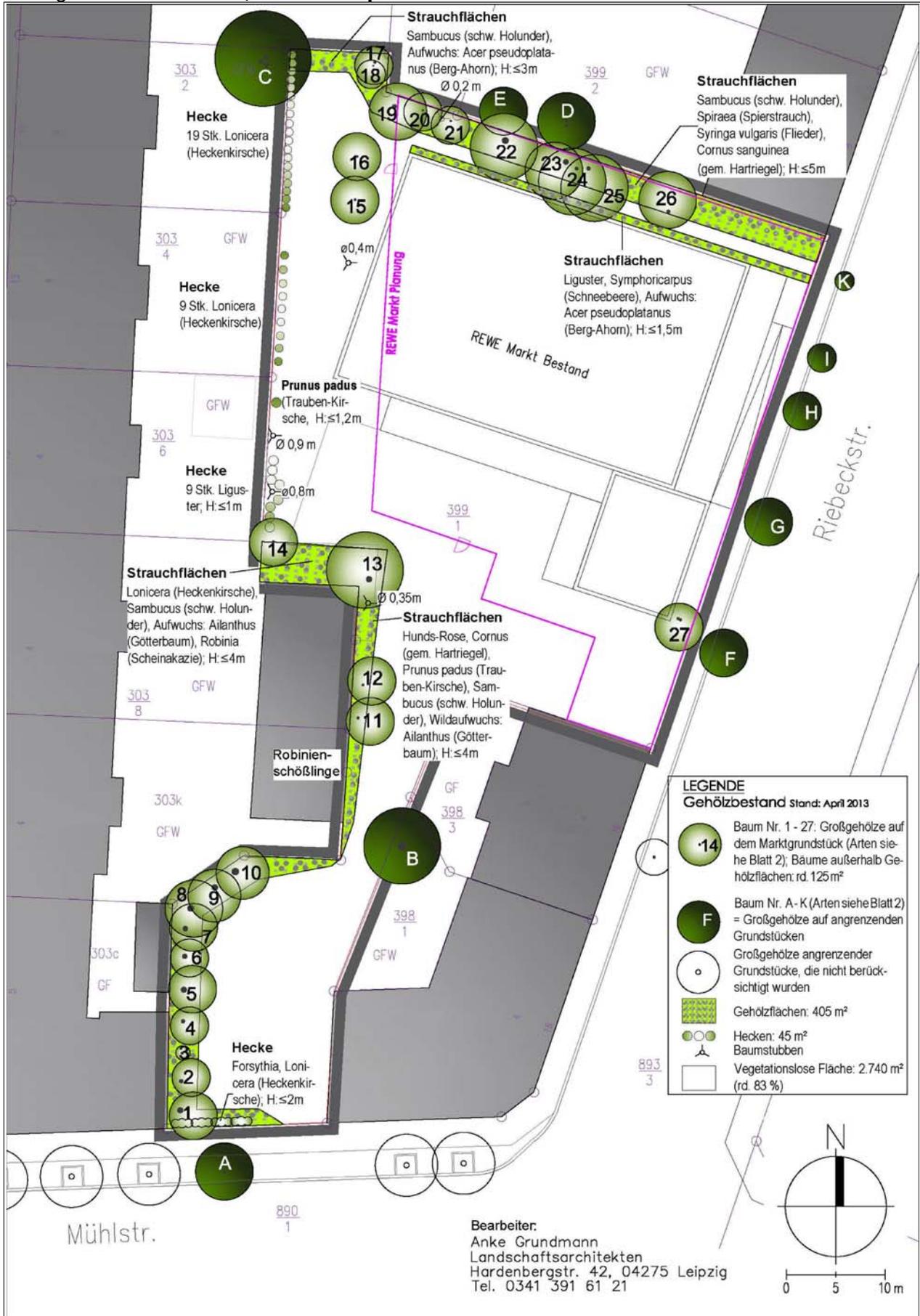
Leipzig, den 03.11.2015

gez.

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Gehölzbestand
II: Hinweise
III: Pflanzempfehlungen
IV: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Anhang I: Gehölzbestand, Übersichtsplan



Anhang I: **Gehölzbestand, Gehölzliste 1**

Baum Nr.	Baumart (Name)	Stammzahl (bei mehrstämmigen Bäumen.)	Höhe in m	Stammumfang in cm	Kronen ø in m	Bemerkung IST- Zustand
1.	Populus spec. (Pappel)		20	180	5	Krone: einseitig zur Straße Schnittmaßnahmen Totholz Stamm: extremer Schiefstand durch Nähe zum Gebäude
2.	Populus spec. (Pappel)		20	126	4	Krone: einseitig zum Parkplatz Schnittmaßnahmen Totholz Stamm: extremer Schiefstand durch Nähe zum Gebäude
3.	Populus spec. (Pappel)		18	88	1,5	Krone: kaum ausgebildet Schnittmaßnahmen Totholz Stamm: extremer Schiefstand durch Nähe zum Gebäude
4.	Populus spec. (Pappel)		18	112	4	Krone: einseitig zum Parkplatz Schnittmaßnahmen Totholz Stamm: extremer Schiefstand durch Nähe zum Gebäude
5.	Populus spec. (Pappel)		20	183	5	Krone: Schnittmaßnahmen Totholz Stamm: Schiefstand
6.	Populus spec. (Pappel)		18	150	4	Krone: Schnittmaßnahmen Stamm: Schiefstand
7.	Populus spec. (Pappel)		20	169	5	Krone: Schnittmaßnahmen Stamm: Schiefstand
8.	Populus spec. (Pappel)		20	200	6,5	Krone: einseitig zum Nachbar- grundstück Schnittmaßnahmen
9.	Populus spec. (Pappel)		20	192	6	Krone: einseitig zum Nachbargrundstück Schnittmaßnahmen Stamm: Stammschaden
10.	Populus spec. (Pappel)		18	220	6	Krone: einseitig zum Nachbargrundstück Schnittmaßnahmen Stamm: extremer Bewuchs durch Jungtriebe
11.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		10	84	5	Krone: einseitig Stamm: starker Schiefstand durch Nähe zum Gebäude
12.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		10	74	5	Krone: einseitig Astbruch durch Lieferfahrzeuge Stamm: starker Schiefstand durch Nähe zum Gebäude Stammschaden

Anhang I: Gehölzbestand, Gehölzliste 2

Baum Nr.	Baumart (Name)	Stammzahl (bei mehr- stämmigen Bäumen.)	Höhe in m	Stammumf ang in cm	Kronen ø in m	Bemerkung IST- Zustand
13.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		10	184	8	Krone: einseitig zum Gebäude Stamm: Schiefstand durch Nähe zum Gebäude Stammschaden Wurzel: beengt durch Standort zwischen Gebäude und Stützmauer
14.	Alianthus altissima (Götterbaum)		7	84	5	
15.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		8	74	5	Stamm: Stammriss
16.	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)		6	65	5	Stamm: Stammriss
17.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		9	87	4	Krone: einseitig zum Nachbargrundstück Totholz Stamm: Schiefstand
18.	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)		5	45	3	Krone: einseitig, dichter Stand zu Baum Nr. 17 Stamm: Schiefstand
19.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		10	240	6	Krone: einseitig
20.	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)		8	54	4	
21.	Robinia pseudoac. (Robinie)		8	65	4	Krone: einseitig durch dichten Baumbestand
22.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		13	208	7	
23.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		12	170	6	Krone: hoher Totholzanteil Baum absterbend Stamm: Schiefstand Stammriss
24.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		12	107	7	Krone: einseitig zum Nachbargrundstück Stamm: Schiefstand
25.	Robinia pseudoacacia (Robinie)		12	123	7	Krone: einseitig zum Markt Stamm: Schiefstand
26.	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)		13	112	6	Krone: einseitig zum Nachbargrundstück Stamm: Schiefstand

Anhang I: **Gehölzbestand, Gehölzliste 3**

Baum Nr.	Baumart (Name)	Stammzahl (bei mehrstämmigen Bäumen)	Höhe in m	Stammumfang in cm	Kronen ø in m	Bemerkung
27.	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	2	6	81 81	5	Krone: Totholz

A	Robinia pseudoacacia (Robinie)		12	100	6	
B	Aesculus hippocastanum (Kastanie)		15	260	8	
C	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	3	15	3x140	10	Krone: Schnittmaßnahmen Stamm: großer Schaden am Stammfuß
D	Robinia pseudoacacia (Robinie)	2	13	2x88	6	
E	Robinia pseudoacacia (Robinie)		8	88	5	
F	Acer platanoides (Spitzahorn)		6	71	5	
G	Acer pseudoplatanus (Spitzahorn)		5	59	4	
H	Acer platanoides (Spitzahorn)		5	56	4	
I	Acer platanoides (Spitzahorn)		5	50	3	
K	Acer platanoides (Spitzahorn)		5	46	2	

Anhang II: Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich mit Belegen, dass im Umfeld des Plangebietes gemäß § 2 SächsDSchG geschützte archäologische Kulturdenkmale bekannt sind. Danach ist gemäß § 14 SächsDSchG bei Erdarbeiten etc. an Stellen, von denen bekannt oder den Umständen nach vermutet wird, dass sich dort Kulturdenkmale befinden die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Das Landesamt für Archäologie ist deshalb vom exakten Baubeginn des Vorhabens (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren¹. In der Bauanzeige sind die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern zu nennen.

Im Zuge von/der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes ist uneingeschränkter Zugang zur Baustelle und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 18.02.2013 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. „Im Rahmen der weiteren Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.“

Weiteres siehe: www.umwelt.sachsen.de >> Strahlenschutz >> Radon.

¹ Anschrift: Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden.

Anhang III: **Pflanzempfehlungen**

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

Auswahl geeigneter Laubbaumarten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyrastra	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadtlinde
Fraxinus excelsior 'Atlas'	-	Gemeine Esche 'Atlas'
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	-	Scheinakazie 'Sandraudiga'

Auswahl geeigneter Straucharten:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Evonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Kartoffelrose
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Rubus idaeus	-	Himbeere

Auswahl geeigneter Bodendecker:

Chaenomeles japonica	-	Scheinquitte
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lamium maculatum	-	Gefleckte Taubnessel
Vinca major	-	Immergrün

Auswahl geeigneter Rank-, Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera peniclymenum	-	Deutsches Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Rosa spec.	-	Kletterrosen

Anhang IV: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Als Resultat konnte festgestellt werden, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dieses Ergebnis wurde insbesondere für die Schutzgüter mit möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen im Umweltbericht erläutert (vgl. Kap. 7.1.2 und 7.2).

Bestandteil der Umweltprüfung war auch die Durchführung einer Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“, Stand Mai 2002. Die auf dieser Grundlage vorgenommene Bewertung

- des vorgefundenen Zustandes des Baugrundstückes und
- der für die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Baugrundstück vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung

wies nach, dass der Eingriff durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und die geplante extensive Dachbegrünung der Verkaufseinrichtung kompensiert werden kann.

Da durch den geplanten Ersatzneubau des Verbrauchermarktes naturschutzfachliche Schutzgebiete gemäß § 22 SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, Europäische Vogelschutzgebiete nach Richtlinie 79/409/EWG¹, Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiete²) sowie Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Art. 6 (Gebietsschutz) und Art. 12, 13, 16 (Artenschutz) nicht berührt werden, war ein artenschutzrechtliches Gutachten entbehrlich.

Dagegen waren zusätzliche Gutachten zur Untersuchung der Lärmbelastung³ für die Umgebung infolge der mit dem Neubau verbundenen Erhöhung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² und hinsichtlich der Auswirkungen des größeren Gebäudes auf den Gehölzbestand⁴ erforderlich.

Mit dem Neubau des in seiner Verkaufsfläche erweiterten Einzelhandelsbetriebes kann es zur Nutzungsintensivierung kommen. Dadurch ist eine Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms nicht auszuschließen. Deshalb wurde für das Vorhaben ein Lärmschutzgutachten nach TA Lärm⁵ erstellt⁶. Das mit der zuständigen Behörde abgestimmte Resultat der vorgenommenen Schallimmissionsprognose weist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm um bis zu 1,8 dB durch mit Kfz ihren Einkauf erledigende Kunden aus.

1 Special Protected Area [SPA] gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie).

2 Gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

3 Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ vom 22.04.2013. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2; 04275 Leipzig. Tel.: 0341 393645-0; Fax: 0341 393645-1; eMail: info@gaf-online.de

4 Stellungnahme Gehölzbestand Neubau REWE Markt Leipzig, Standort Riebeckstraße vom 09.04.2013. Verfasser: Anke Grundmann Landschaftsarchitekten, Hardenbergstraße, 04275 Leipzig. Tel.: 0341 3014580; eMail: info@grundmann-la.de.

5 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz.

6 Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 411 „Verbrauchermarkt Riebeckstraße“ vom 22.04.2013. Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Büro Leipzig, Kantstr. 2; 04275 Leipzig. Tel.: 0341 393645-0; Fax: 0341 393645-1; eMail: info@gaf-online.de

Zur Vermeidung der Erhöhung der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht noch tolerierbaren Überschreitung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan verschiedene Lärmschutzmaßnahmen fest (vgl. Kap. 7.2.4. und 7.2.6.).

Hinsichtlich der Mängel im Habitus und der Vitalität aufweisenden Gehölzbestandes von insgesamt 27 Laubbäumen kann der begutachtende Sachverständige die Standsicherheit perspektivisch nicht garantieren. Daher ist es fachlich und bautechnisch nicht ratsam, diesen auf dem Baugrundstück zu erhalten. Mit ihrer deshalb notwendigen Fällung gehen deren derzeit bestehende Biotopstrukturen mit ihren Lebensräumen weitgehend verloren.

Damit entstehen Auswirkungen für die Pflanzenwelt, die jedoch mit geplanten Gehölzpflanzungen gemindert werden (vgl. Kap. 11.5. und 11.7.)

Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und einer Abwägung unterzogen, d.h. die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Es erfolgten insgesamt zwei wesentliche Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen zur Regenwasserentsorgung und zur Notwendigkeit der Baumfällungen (siehe dazu die zusammenfassenden Darstellungen in den Kap. 8.1. bis 8.4.) Die Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen des Plans sondern nur zu redaktionellen Anpassungen der Begründung.

Wahl des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorliegende Plan setzt die im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele (siehe dazu Kap. 2 u. 3) unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen um. Ohne diesen verbindlichen Bauleitplan wären die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans nicht umsetzbar, weil eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens § 34 nicht gegeben ist.

Die nähere Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst wird durch eine straßenbegleitende viergeschossige Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Der vorhandene Gebäudebestand ist fast vollständig saniert und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist das Plangebiet wie auch dessen Umgebung Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Anhaltspunkte dafür, dass Umweltbelange dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form entgegenstehen würden, liegen nicht vor. Es konnten auch keine Betroffenheiten von umliegenden Schutzgebieten oder der Fauna festgestellt werden. Die entstehenden Eingriffe sind nach durchgeführter Bilanzierung im Baugrundstück ausgleichbar.