Stadt Leipzig

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 436

„Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße“

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lindenthal

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt

Planverfasser:

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur
Prießnitzstraße 7 Telefon 0351 3179341 mail@hamann-krah.de
01099 Dresden Fax 0351 3179343 www.hamann-krah.de

Terra IN Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Kochstraße 28 04275 Leipzig

26.08.2021

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG ... 4
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes ... 4
2. Planungsanlass und -erfordernis ... 4
3. Ziele und Zwecke der Planung ... 4
3.1 Ziele und Zwecke ... 4
3.2 Städtebauliches Konzept ... 5
3.3 Erschließungskonzept ... 6
4. Verfahrensdurchführung ... 8
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 9
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes ... 9
5.1 Topografie ... 9
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 9
5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung ... 9
5.4 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur ... 9
5.5 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen ... 9
6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen ... 10
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen ... 10
6.1.1 Raumordnung ... 10
6.1.2 Flächennutzungsplan ... 11
6.1.3 Landschaftsplan ... 12
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben ... 12
6.2 Sonstige Planungen ... 12
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ... 12
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP-Zentren) ... 12
7. Umweltbericht ... 15
7.1 Einleitung ... 15
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung) ... 15
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes ... 16
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 20
7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 28
7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 29
7.5 Zusammenfassung ... 29
8. Ergebnisse der Beteiligungen ... 30
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ... 30
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 30
8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf ... 32
8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf ... 34

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 35
9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 35
10. Gliederung des Plangebietes 35
11. Baugebiet 35
11.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] 35
11.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] 37
11.3 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] 37
12. Fläche für PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB] 38
13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] 38
13.1 Versickerung von Niederschlagswasser 38
13.2 Befestigung von Oberflächen 39
13.3 Insektenfreundliche Beleuchtung 39
14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB] 39
15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 41
15.1 Anpflanzen von Bäumen 41
15.2 Anpflanzen von Sträuchern 42
15.3 Dachbegrünung 42
15.4 Fassadenbegrünung 43
16. Örtliche Bauvorschriften 43
16.1 Dachgestaltung 43
16.2 Werbeanlagen 44
16.3 PKW-Stellplätze, Fahrradabstellplätze 44
17. Nachrichtliche Übernahmen 45
17.1 Ver- und Entsorgungsleitungen 45
18. Hinweise 45
18.1 Artenschutz 45
18.2 Bodendenkmalpflege - Archäologie 45
Anhang I: Hinweise 1
Anhang II: Pflanzempfehlungen 1
Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB] 1

A. EINLEITUNG

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 436 befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Lindenthal, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 177/1 und 174/1 der Gemarkung Lindenthal (öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- im Osten von einer Sportplatzanlage (TSV Einheit Lindenthal e.V.), Flurstück 177/8 der Gemarkung Lindenthal
- im Süden von dem Flurstück 183/a der Gemarkung Lindenthal
- im Westen von der Straßenverkehrsfläche „Lindenthaler Hauptstraße“ (Flurstück 322 der Gemarkung Lindenthal)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 174/2, 177/2 und 177/3 der Gemarkung Lindenthal. Das Gebiet hat eine Größe von 4.950 m².

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Ausgangslage

Auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 174/2 und 177/2 der Gemarkung Lindenthal) befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m².

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers, einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² (inkl. Backshop mit ca. 60 m²) als erweiterten Ersatzneubau zu errichten. Der Antrag auf Einleitung des Planverfahrens wurde am 29.01.2017 gestellt.

Das Erfordernis für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte und oben dargestellte Entwicklung unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Belange geschaffen werden kann.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes unter Beachtung folgender Planungsziele geschaffen werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen Planungen der Stadt Leipzig
- Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich
- Sicherung der verkehrs- und stadttechnischen Erschließung
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z. B. Immissionsschutz)
- angemessene Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Nutzung mit all ihren Bestandteilen - insbesondere unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders mit den angrenzenden Nutzungen - erreicht werden.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Verbrauchermarktes in Leipzig-Lindenthal vor. Es ist geplant, den bestehenden Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche zu ersetzen. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wird der Nahversorgungsstandort gestärkt und ein attraktives, qualitätsvolles Warenangebot für die Bevölkerung im Ortsteil geschaffen.

Das Plangebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert: im Norden befinden sich - wie bisher auch - die Zufahrt und die PKW-Stellplatzfläche, im Süden entsteht der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m². Die verkehrliche Erschließung sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Warenverkehr erfolgt ausschließlich über die nach Osten abgezweigte Lindenthaler Hauptstraße. Die Fußgänger/innen und Radfahrer/innen sollen eine gesonderte Anbindung von der Lindenthaler Hauptstraße zum Eingang des Marktes aus Richtung Westen erhalten.

Der in der Höhe gestufte Baukörper bildet eine Raumkante zur Lindenthaler Hauptstraße, die die vorhandene Bebauung fortsetzt. Der Eingangsbereich befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Der großzügige Windfang wird von einem Backshop flankiert. In diesem Bereich ist auch ein Obergeschoss zur Unterbringung notwendiger Technikräume vorgesehen, welches mit ca. 8,50 m den Hochpunkt des Baukörpers ausbildet. Um die Verkaufsfläche des Marktes gruppieren sich Logistikflächen und andere nutzungsbedingte Nebenräume. Entsprechend dieser Funktionsgliederung ist der Baukörper höhenmäßig gestaffelt. Vor dem Eingangsbereich entsteht durch die Bündelung der Nutzungen und Wegebeziehungen ein kleiner Platz für Aufenthalt und Kommunikation.

Zur städtebaulichen Einbindung des Vorhabens wurde ein Grünkonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, den Baukörper durch Strauch- und Heckenpflanzungen einzugrünen und die Parkplatzfläche zu gliedern. Dies geschieht durch grüne Bänder in Form von dichten Strauch- und Heckenpflanzungen. Hier werden punktuell auch Einzelbäume eingeordnet, die sich jedoch auf den Teilbereich außerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 110 kV-Freileitung beschränken müssen. Durch diese Restriktion ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume begrenzt. Ergänzend zur Baumpflanzung auf der Stellplatzfläche sind drei Spalierbäume an der straßenseitigen Fassade geplant. Die West- und die Südfassade erhalten zudem eine Begrünung mit geeigneten Kletterpflanzen. Eine Begrünung der Ostfassade kann nicht erfolgen, da das Gebäude als Grenzbebauung errichtet wird. Auch besteht dafür kein zwingendes Erfordernis, da sich dieser Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 327 befindet und hier bereits eine Pflanzmaßnahme festgesetzt ist (dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern).

Die vorgesehene Dachbegrünung bewirkt einen verzögerten Abfluss des Regenwassers, verhindert das schnelle Aufheizen und die nächtliche Wärmeabstrahlung der Dachflächen und schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Darüber hinaus besteht die Option, Solaranlagen auf den Dachflächen vorzusehen.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die derzeit gewerblich genutzte und teilweise brachgefallene Fläche aufgewertet und in die Ortslage Lindenthal städtebaulich eingebunden.

3.3 Erschließungskonzept

Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Warenverkehr über die nach Osten abzweigende Lindenthaler Hauptstraße erschlossen. Die Fußgänger/innen und Radfahrer/innen erhalten eine gesonderte Anbindung von der Lindenthaler Hauptstraße zum Eingang des Marktes aus Richtung Westen.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sollen auf der dafür festgesetzten Fläche nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan wird eine Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen festgesetzt. Konkret bedeutet das, dass je 40 m² Verkaufsfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Innerhalb dieser Stellplatzfläche soll auch der Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen und an Ladestationen für E-Fahrzeuge sichergestellt werden. Angesichts der innerörtlichen Lage sowie der, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen, Bushaltestelle kann so der erforderliche PKW-Stellplatzbedarf abgedeckt werden. Da der Lebensmittelmarkt der Nahversorgung der Bevölkerung dient, wird der Erreichbarkeit durch den Fahrradverkehr eine besondere Bedeutung beigemessen. So sind auf dem Grundstück im unmittelbaren Eingangsbereich des Marktes Abstellplätze für mindestens 20 Fahrräder geplant. Darüber hinaus werden mindestens 2 weitere Abstellflächen für Lastenfahrräder bzw. Fahrräder mit Anhänger untergebracht. Die Lage und Größe der Stellplatzanlagen, die Wegebeziehungen und die Einfahrten bzw. Zugänge sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Technische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Vorhabens erfolgt über die in der Lindenthaler Hauptstraße verlaufende Trinkwasserleitung DN 175.

Aufgrund der geplanten Ausführung des Vorhabens (Stahlbetonwände und harte Bedachung), der aus dem Baukörper selbst resultierenden Geschossflächenzahl GFZ 0,43 sowie der angrenzenden unbebauten Flächen wird nach Maßgabe der entsprechenden Richtwerte ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h angenommen, der an dem Hydranten H4409 auf Höhe des Gebäudes bereitgestellt werden kann. Sofern im Zuge des weiteren Planverfahrens oder im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens davon abweichend von der Brandschutzbehörde ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gefordert werden sollte, kann der Mehrbedarf entweder an dem Hydranten H24050 an der Erich-Thiele-Straße oder auch aus einem bauseitig auf dem Grundstück zu errichtenden Löschwasserbehälter bereitgestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Aufgrund der gegenüber der Bestandsbebauung höheren Anschlussleistung des Vorhabens werden dafür eine Trafostation im Bereich der Lindenthaler Hauptstraße und ein neuer Hausanschluss installiert. Zur Sicherung der Kabeltrasse ist ein Schutzstreifen von 2 m Breite bzw. ein Mindestabstand der Kabeltrasse zu Baumpflanzungen von 1,50 m unerlässlich. Die innerhalb des Plangebietes im Bereich der festgesetzten Pflanzfläche PF 2 bestehenden Verteilungsanlagen für die Bestandsbebauung werden zurückgebaut.

Das geplante Vorhaben kann aus der in der Lindenthaler Hauptstraße verlaufenden Niederdruckleitung der MITNETZ Gas versorgt werden; dazu ist die Herstellung einer neuen Anschlussleitung erforderlich.

Die Telekommunikations-Versorgung des Vorhabens erfolgt über die in der Lindenthaler Hauptstraße verlaufende Versorgungsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Die Abwasserentsorgung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den in der Lindenthaler Hauptstraße verlegten Mischwasserkanal DN 600 B erfolgen. Die Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Kanal sollte vorzugsweise über die bereits vorhandene Anschlussleitung erfolgen; alternativ kann eine neue Anbindung des Vorhabens auf die Schächte 22950007, 22950008 oder 22950009 erfolgen.

Auf der Grundlage eines Baugrundgutachtens und eines Versickerungsnachweises wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens bewertet. Daraufhin wurden verschiedene Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück geprüft und die abgestimmte Lösung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fahrgassen des Parkplatzes sowie der Anlieferzone sind aus Gründen des Immissionsschutzes in Asphalt oder Betonpflaster ohne Fase und damit wasserundurchlässig auszuführen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die bereits bestehende Rückhaltung unterhalb der Stellplatzfläche in den Mischwasserkanal eingeleitet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist auf die Ableitung von Niederschlagswasser der befestigten Fläche begrenzt. Mit dieser Beschränkung reduziert sich die Einleitmenge auf einen Abfluss von maximal 5 l/s im Vergleich von ehemals 15 l/s. Zur Sicherstellung des Abflusses wird ein mechanischer Abflussbegrenzer als Drosselorgan für die Einleitmenge eingesetzt.

Die Dachflächen des Gebäudes erhalten auf 70 % der Gesamtfläche eine Dachbegrünung. Diese Maßnahme dient u. a. dem verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das auf den Dachflächen des Gebäudes sowie auf den Vordächern anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Zur Versickerung dient eine Kiesrigole, die sich unterhalb der Stellplatzfläche vor dem Gebäude befindet. Die genaue Lage und Größe der Kiesrigole sowie der Rückhaltung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Befestigung der PKW-Stellplätze wird so ausgeführt, dass das dort anfallende Niederschlagswasser vollständig auf diesen Flächen versickern kann. Um dies zu gewährleisten, ist die Ausführung der Stellplätze in versickerungsfähigem Pflaster mit Bauartzulassung geplant. Versickerungsfähiges Pflaster mit Bauartzulassung sichert einen vollständigen Abfluss eines Niederschlagsereignisses sowie die Verwendung eines Bauproduktes zur Behandlung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse von Verkehrsflächen. Des Weiteren muss der Untergrund sicherstellen, dass das behandelte Wasser rückstau- und schadstofffrei abgeleitet werden kann, was lediglich die Umsetzung ausgewählter Naturprodukte ermöglicht.

Die Entsorgung des anfallenden Gewerbemülls erfolgt durch den Betreiber des Marktes. Im Bereich der Anlieferzone auf der Ostseite des Vorhabens wird ein Presscontainer aufgestellt.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-04066, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2017 vom 02.09.2017	23.08.2017
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	13.11.2019
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2019 vom 07.12.2019	10.12.2019 bis 17.01.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	31.05.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2021 vom 22. Mai 2021	01.06.2021 bis 30.06.2021

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das nahezu ebene Plangebiet liegt auf einem Geländeniveau von ca. 134 m über NHN. Am östlichen Rand befindet sich zu der angrenzenden Sportanlage hin eine Böschung.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter mit befestigten Stellplatzflächen genutzt; die Stellplatzfläche wird im Norden von einer 110 kV-Freileitung gequert. Auf der südlichen Teilfläche (Flurstück 177/3) besteht eine überwiegend befestigte Brachfläche.

Die gewachsene Bebauung im Norden, Westen und Süden des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Stellplatzfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes wird durch einen schmalen Geländestreifen mit ruderaler Vegetation gegliedert; zur Verkehrsfläche der Lindenthaler Hauptstraße hin besteht eine Grünzäsur mit teilweiser Heckenpflanzung. Insbesondere in den Randbereichen der Brachfläche im Süden des Plangebietes haben sich ruderale Gehölzstrukturen entwickelt.

Im Osten grenzen eine Grünfläche und Freisportanlagen an das Plangebiet an. Zwischen dem Plangebiet und der gewachsenen Bebauung im Süden besteht aktuell noch eine weitgehend ungeordnete Grünzäsur. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 327 „Lange Trift / Nordseite“. Eine Entwicklung der Flächen hat bisher noch nicht stattgefunden.

5.4 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch die direkt angrenzende Lindenthaler Hauptstraße (Kreisstraße K 6570) erschlossen. Über die Lindenthaler Hauptstraße bestehen in einer Entfernung von ca. 1,3 km im Süden (Bundestraße B 6) bzw. von ca. 1,4 km im Norden (Staatsstraße S 1) Anbindungen an das überörtliche Straßennetz.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Nahbereich des Plangebietes liegen die Haltestellen „Leipzig, Lindenthaler Hauptstraße“ und „Leipzig, Lange Trift“, die von mehreren Buslinien der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) angefahren werden. Über den Busverkehr ist das Plangebiet auch an das S-Bahn-Netz der Stadt Leipzig angebunden.

Fuß- und Radverkehr

Die Lindenthaler Hauptstraße weist in beiden Richtungen vom Fahrzeugverkehr getrennt verlaufende gemeinsame Geh- und Radwege auf.

5.5 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation sowie Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung) erfolgt über die in der angrenzenden Lindenthaler Hauptstraße verlegten Leitungsnetze.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist derzeit auf einen Abfluss von 15 l/s (Maximalwert) begrenzt. Die gedrosselte Einleitung wird durch eine Rohrrückhaltung gesichert.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

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

Landesentwicklungsplan

Im System der „Zentralen Orte“ des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013[1] ist die Stadt Leipzig als Oberzentrum in der Metropolregion „Sachsendreieck“ ausgewiesen. Oberzentren sind gemäß Ziel (Z) 1.3.6 des Landesentwicklungsplanes (LEP) als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiter zu entwickeln. Die „Zentralen Orte“ sind gemäß Z 1.3.1 so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Gemäß Z 2.2.1.7 sind brachliegende und brachfallende Bauflächen (…) zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Gemäß Z 2.3.2.3 ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Außerdem darf gemäß Z 2.3.2.5 von diesen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes sowie der benachbarten zentralen Orte substanziell beeinträchtigt werden.

Das geplante Vorhaben überschreitet die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche. In der Fortschreibung des STEP Zentren von 2016 wird der bisherige zentrale Versorgungsbereich „Lindenthaler Hauptstraße“ (D-Zentrum) nun als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Somit entspricht das Vorhaben nicht idealtypisch dem Ziel Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes. Die flächenbezogene Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist deshalb gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO in der Weise zu widerlegen, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang weder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als unwesentlich auswirken kann; die im Sinne dieser Vorgabe zu berücksichtigenden Auswirkungen sind in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgeführt. Hierzu wurde eine Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse erstellt, in der sowohl die Erfüllung der genannten Kriterien der Baunutzungsverordnung als auch des Steuerungsgrundsatzes 2 des STEP Zentren für Nahversorgungsstandorte nachgewiesen wird. Auf die detaillierten Ausführungen im Kapitel 6.2.2 (STEP Zentren) wird verwiesen. Ergänzend wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Kapitel 7 Bezug genommen, denen zufolge mit der Umsetzung der Planung in der Summe keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit den Zielen des Landesentwicklungsplanes entsprochen. Er schafft unter Einbeziehung einer brachgefallenen Fläche die planungsrechtlichen

[1] Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (in der Fassung vom 31.08.2013)

Voraussetzungen für den erweiterten Ersatzneubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Lindenthal.

Regionalplan Westsachsen

Die im Landesentwicklungsplan (LEP) ausgewiesenen Zentralen Orte wie das Oberzentrum Leipzig sind nachrichtlich in den Regionalplan Westsachsen 2008[2] übernommen. Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert.

Gemäß Ziel (Z) 6.2.1 ist die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes in allen Teilräumen der Region verbrauchernah sicherzustellen. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen (Ziel Z 6.2.4).

Der Regionalplan Westsachsen 2008 wird im Wege der Gesamtfortschreibung an die Ziele und Grundsätze des LEP 2013 angepasst. Am 14.12.2017 hat die Verbandsversammlung den Planentwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen betroffenen Stellen freigegeben (Beschluss Nr. VI/VV/09/01/2017). Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden Teile des Regionalplans geändert. In diesem Zusammenhang wurde Ziel 2.3.2.2 geringfügig angepasst. Anschließend wurde der Entwurf nochmals öffentlich ausgelegt. In weitgehender Übereinstimmung mit Ziel Z 6.2.4 des Regionalplanes 2008 ist gemäß Ziel Z 2.3.2.2 des Planentwurfes zum Regionalplan die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.

Das geplante Vorhaben überschreitet die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche. In der Fortschreibung des STEP Zentren von 2016 wird der bisherige zentrale Versorgungsbereich „Lindenthaler Hauptstraße“ (D-Zentrum) nun als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Somit entspricht das Vorhaben nicht idealtypisch Z 6.2.4 des Regionalplanes bzw. Z 2.3.2.2 des Regionalplanentwurfes. Die flächenbezogene Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist deshalb gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO in der Weise zu widerlegen, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang weder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als unwesentlich auswirken kann; siehe hierzu obenstehende Ausführungen zum Landesentwicklungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den vorstehend genannten Zielen des Regionalplanes 2008 bzw. des aktuellen Regionalplanentwurfes. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erweiterten Ersatzneubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Lindenthal.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (Flurstücke 174/2 und 177/2) bzw. als Wohnbaufläche (Flurstück 177/3) dargestellt. In den vorstehenden Ausführungen zur Raumordnung wird erläutert, dass das geplante Vorhaben zwar die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, jedoch entgegen der flächenbezogenen Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO damit keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden sind. Aufgrund dieser Atypik ist anstelle der Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO auch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt. Da Einzelhandelsbetriebe auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären, bleibt die Grundkonzeption der im Flächennutzungsplan

[2] Regionaler Planungsverband Westsachsen (2008): Regionalplan Westsachsen 2008

dargestellten gemischten Baufläche bei der Festsetzung eines Sondergebietes für einen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieb gewahrt. Der in der dargestellten Wohnbaufläche liegende Teil des Plangebietes ist relativ gering. Da diese Wohnbaufläche zudem insgesamt ca. 57 ha umfasst, kann für das geplante Vorhaben hier eine dienende Funktion zur Nahversorgung unterstellt werden. In der Summe kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für deren Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die für diesen Bebauungsplan relevanten Inhalte werden in Kapitel 7 dieser Begründung erläutert.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 174/2 und 177/2 der Gemarkung Lindenthal) befindet sich derzeit noch ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² sowie den erforderlichen Stellplatzflächen. Die Baugenehmigung wurde vor dem Jahr 1999 von der damals noch selbständigen Gemeinde Lindenthal auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt. Der südliche Teil des Plangebietes (Flurstück 177/3) ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen (VI-DS-04159-NF-01). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind insbesondere folgende Inhalte des INSEK relevant:

Das Vorhaben liegt im fachübergreifenden Schwerpunktgebiet Nordraum als zentralem Wirtschaftsraum Leipzigs. Für die zukünftige Entwicklung im Nordraum ist ein besonderer Schwerpunkt auf die Ausgewogenheit der Arbeitsfelder Lebensqualität, Gewerbe, Grün und Landwirtschaft zu legen.

In der Ortsteilstrategie des INSEK ist der Ortsteil Lindenthal der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. Hier sollen die Entwicklung gestärkt sowie Infrastruktur und Angebote bedarfsorientiert weiter ausgebaut werden. Eine zentrale Rolle spielt hierbei auch die Stärkung der Nahversorgung. Dies ist als Handlungsansatz „Baurecht schaffen für neues Nahversorgungszentrum und Stärkung vorhandener Standorte“ im Ortsteilsteckbrief für Lindenthal verankert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt damit insbesondere den Handlungsschwerpunkt „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“ des strategischen Zielbildes Leipzig 2030, welcher auch einen Ausbau der quartiersnahen wirtschaftsstrukturellen Angebote beinhaltet.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP-Zentren)

Der STEP Zentren aus dem Jahr 1999 als räumlich-funktionales Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wurde weiterentwickelt und in der Endfassung der Fortschreibung 2016 am 20.09.2017 vom Stadtrat beschlossen (Vorlage VI-DS-04512).

In der Fortschreibung 2016 wird der bisherige zentrale Versorgungsbereich Lindenthaler Hauptstraße (STEP Zentren 2009) nun als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Ge-

nussmittel nach Maßgabe definierter Kriterien (integrierte Lage und Erreichbarkeit, Mindestentfernung zu zentralen Versorgungsbereichen, begrenzte Kaufkraftabschöpfung etc.) als Nahversorgungsstandort zugelassen bzw. erweitert werden.

Anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse[3] erstellt, die sich mit den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auseinandersetzt. Die Analyse unterstellt für den Supermarkt und bezogen auf die vorgesehene Verkaufsfläche folgende Sortimentsgestaltung:

- 80 % Nahrungs- und Genussmittel
- 10 % Drogeriewaren
- 10 % sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente

Grundsätzlich wird ausgeführt, dass mit dem nun anstelle des bestehenden Lebensmitteldiscounters vorgesehenen ‚Vollsortimenter‘ insbesondere die Qualität der Nahversorgung im Ortsteil Lindenthal verbessert wird. Auf der Grundlage der für 2018 (damals angenommener Realisierungszeitpunkt) im zugeordneten Versorgungsgebiet prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung, der Wettbewerbssituation und der sortimentsbezogen zu erwartenden Kaufkraftbindung sowie der betriebstypischen ‚Flächenproduktivität‘ wird das geplante Vorhaben als absatzwirtschaftlich tragfähig eingestuft; dabei wurde auch berücksichtigt, dass die gegenüber dem bestehenden Lebensmitteldiscounter vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche aufgrund der qualitativen Anforderungen an wettbewerbsfähige Märkte nicht zu einem flächenproportional höheren Umsatzerfordernis führt und die größere Sortimentsbreite bzw. -tiefe eine verbesserte Marktdurchdringung zur Folge hat.

In der Auswirkungsanalyse wird nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen und Steuerungsgrundsätzen der Fortschreibung 2016 des STEP Zentren übereinstimmt:

- Der Standort erfüllt weitgehend das Kriterium der städtebaulichen Integration und ist fußläufig erreichbar. Im Zuge der im Umfeld perspektivisch zu erwartenden ergänzenden Wohnbebauung wird sich die städtebauliche Integration weiter verbessern.
- Das dem Vorhaben zugeordnete Versorgungsgebiet weist keine Überschneidungen mit den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen (Radius 500 m bzw. 800 m) auf.
- Aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilung sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

Der Auswirkungsanalyse liegt ein Untersuchungsraum zugrunde, der nach Maßgabe relevanter Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, Attraktivität des geplanten Vorhabens, Standorten systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber sowie nicht zuletzt der Einschränkung durch Zeit- und Distanzfaktoren abgegrenzt worden ist; im Norden schließen sich unbesiedelte Teilräume mit der Autobahn A 14 als städtebaulicher Barriere an. Der so abgegrenzte Untersuchungsraum berücksichtigt neben dem Nahversorgungsbereich Lindenthal primär die zentralen Versorgungsbereiche der D-Zentren Rathaus Wahren / Am Viadukt und Wiederitzsch mit Standorten systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber. Darüber hinaus sind substanzielle städtebauliche bzw. absatzwirtschaftliche Auswirkungen weder zu erwarten noch belastbar zu ermitteln: dies gilt beispielsweise auch hinsichtlich der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schkeuditz 2018 ausgewiesene Nahversorgungslage im Ortsteil Radefeld nördlich der auch als städtebauliche Barriere wirkenden A 14. In der Auswirkungsanalyse werden für das geplante Vorhaben sogenannte Streuumsätze von insgesamt lediglich 0,1 bis 0,2 Mio. Euro. p.a. zulasten von Anbietern außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes unterstellt.

[3] Stadt + Handel (2016): Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für einen Nahversorgungsstandort Lindenthaler Hauptstraße

Ergänzend wird auf die detaillierten Ausführungen der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse (2016) verwiesen. Da dieser Untersuchung zwangsläufig die damalige Datenbasis sowie eine Prognose der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung für 2018 zugrunde lag, wurden deren Ergebnisse in der Stellungnahme des Gutachters vom 15.05.2020[4] aktualisiert. Für einen unveränderten Untersuchungsraum bzw. (Nah-)Versorgungsbereich wurden dabei folgende Parameter überprüft:

- strukturprägende Veränderungen der Angebotsseite (Angebotsanalyse)
- Einwohner- und Kaufkraftentwicklung (Nachfrageanalyse)
- Umsatzprognose des Planvorhabens
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen und städtebauliche Einordnung
- Übereinstimmung des Vorhabens mit der Fortschreibung 2016 des STEP Zentren

In der Summe werden die Ergebnisse der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse (2016) für das geplante Vorhaben bestätigt. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die damalige Kaufkraftprognose 2018 für den relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 19,8 Mio. EUR mit tatsächlich 21,6 Mio. EUR zum 31.12.2019 deutlich übertroffen worden ist. Damit hat sich die Tragfähigkeit des Standortes verbessert und liegt tendenziell über der geplanten Verkaufsfläche des Vorhabens. Diese Erläuterungen können anhand der Stellungnahme des Gutachters detailliert nachvollzogen werden.

Neben dem oben dargestellten Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit und der Konformität der Planung zu den konzeptionellen Zielstellungen des STEP Zentren, liefert das zitierte Gutachten auch den Nachweis für die flächenbezogene Wiederlegung der Regelvermutung entsprechend der Maßgaben des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO. Wendet man die im Jahre 2017 durch die Fachkommission Städtebau[5] festgelegten Kriterien zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels an, lässt sich feststellen:

- Der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger als 10% der Verkaufsfläche.
- Aufgrund der vorrangigen Ausrichtung des Vorhabens auf den Nahbereich (Ortsteil) ist das Vorhaben hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich.
- Durch seine zentrale Lage im Ortsteil Lindenthal und die unmittelbare Einbettung in einen Wohnsiedlungsbereich handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Die Anbindung an den ÖPNV wird über die unmittelbar an den Standort angrenzende Bushaltestelle abgesichert.
- Der Umsatz des Vorhabens wird entsprechend der Aussagen des Gutachtens überwiegend aus dem Nahbereich (insbesondere OT Lindenthal) generiert.

Im Ergebnis der Aussagen der vorliegenden Gutachten lässt sich für das Planvorhaben demnach eine städtebauliche Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO begründen.

[4] Stadt + Handel (2020): Stellungnahme zur Prüfung der Aktualität der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für einen Nahversorgungsstandort Lindenthaler Hauptstraße vom 12.12.2016

[5] Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2017): Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels. Gemäß einem einschlägigen Gerichtsurteil des VGH Baden-Württemberg, kann der besagte Leitfaden „als sachverständig begründete fachliche Einschätzung im Rahmen seines in Nr. 1.2 beschriebenen Anwendungsbereichs als Orientierungshilfe bei der Handhabung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO herangezogen werden.“ (vgl. VGH BW, Urteil vom 27.03.2019 – 3 S 201/17 -)

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

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

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche und damit bei der Abwägung zu berücksichtigende Auswirkungen haben kann

b) Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist

c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad

d) gegebenenfalls Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (entfällt mangels erheblicher Umweltauswirkungen: siehe Kapitel 7.2)

e) gegebenenfalls Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes aufgrund der Beteiligungsergebnisse zum Entwurf

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgung im Einzugsbereich geschaffen werden. Dafür wird das bestehende Gebäude abgerissen. In dem geplanten Ersatzneubau ist ein Vollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (incl. ca. 60 m² für Backshop mit Bistro) vorgesehen. Außerdem sind eine Fläche für notwendige PKW-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder auf dem ca. 5.000 m² großen Gelände mit Zufahrt für die Anlieferung geplant. Mindestens 70 % der Dachflächen und Teilbereiche der Fassaden des Ersatzneubaus werden begrünt. Außerdem erfolgen insbesondere im Bereich der Stellplatzfläche Baumpflanzungen.

Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind vor allem Festsetzungen

- zur Art der Nutzung (Sondergebiet Nahversorgungsstandort),
- zur Höhe der baulichen Anlagen,
- zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie einer Fläche für PKW-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder,
- zur Grünordnung (Anpflanzen von 12 Bäumen sowie Sträuchern als Heckenpflanzungen, teilweise Begrünung der Süd- und der Westfassade des Gebäudes, Dachbegrünung),
- zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (versickerungsfähige Befestigung auf PKW-Stellplätzen, Rückhaltung und Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, helle Oberflächenbefestigung, insektenfreundliche Beleuchtung) sowie
- zu örtlichen Bauvorschriften nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

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

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Plangebiet liegt weder in einem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) noch in einem Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet. Auch nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, FND u. a.) befinden sich nicht im Plangebiet. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG) wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen bedarf es dazu nicht.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig [1][6] werden die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene konkretisiert; sie sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen und - soweit geeignet - als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen (§ 11 BNatSchG i. V. m. § 7 SächsNatSchG[7]).

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist die Umgebung des Plangebietes und der Standort dem Teilräumlichen Leitbild LB 9 ‚Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser‘ zugeordnet.

Die darin enthaltenen wesentlichen **Zielaussagen des Landschaftsplanes** werden wie folgt **berücksichtigt**:

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten, Wahrung des typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters:
  Von dieser Darstellung des Landschaftsplanes wird abgewichen, um im Sinne der Innenentwicklung einen vorhandenen Einzelhandelsstandort mit dem Ziel zu erweitern, die Nahversorgung im Einzugsbereich zu verbessern und damit dauerhaft zu sichern: hierbei handelt es sich um die Nachnutzung einer überwiegend bereits bebauten und versiegelten Fläche. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sichern ein Mindestmaß an Begrünung. Im Norden quert eine 110 kV-Freileitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 23 m das Plangebiet: Baumpflanzungen sind deshalb nur in einem begrenzten Bereich der nicht überbauten Fläche des Plangebietes möglich.
- Erhaltung der Erholungsfunktion sowie der Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund:
  Von der Darstellung des Landschaftsplanes wird in Bezug auf die - bereits im Bestand faktisch nicht vorhandene - Erholungsfunktion und die Biotopverbundfunktion abgewichen, um einen vorhandenen Einzelhandelsstandort weiter zu entwickeln und damit die Nahversorgung im Einzugsbereich zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sichern ein Mindestmaß an Begrünung.
  Die Bedeutung für das Stadtklima wird durch die vorgesehene Begrünung von 70 % der Dach-flächen berücksichtigt. Gegenüber dem Bestand stellt dies hinsichtlich der Auswirkungen auf das Lokalklima eine deutliche Verbesserung dar.
- Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt:
  Die durchgehenden Geh- und Radwegeverbindungen an der Lindenthaler Hauptstraße werden durch die Planung nicht berührt.

6 Stadt Leipzig, Landschaftsplan, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).
7 Sächsisches Naturschutzgesetz

- Außerdem wird im Landschaftsplan auf die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten und auf die Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils hingewiesen:
  Diese Hinweise werden nicht berücksichtigt: Planungsziel ist vielmehr die weitere Entwicklung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Nahversorgung im Einzugsbereich. Die bereits im Bestand intensive bauliche Nutzung des Plangebiets lässt eine Erhöhung des Grünanteils nicht zu. Jedoch werden insbesondere durch die Begrünung von 70 % der Dachflächen, teilweise Fassadenbegrünungen und Baum- und Strauchpflanzungen zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen.

In der Gesamtbetrachtung gilt dieses Leitbild für die Siedlungsteile der gesamten näheren Umgebung, der das Plangebiet des Verbrauchermarktes als Einzelhandelseinrichtung mit Bezug zu den Siedlungen zugeordnet wird. In der Umgebung befinden sich als Einrichtungen der Erholungsvorsorge die Kleingartenanlage „Erntesegen“ und ein Sportplatz unmittelbar angrenzend. Beide haben, wie auch die östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen, eine stadtklimatische Funktion als Kalt- und Frischluftgebiet mit guten und sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen sowie Erhaltungsgebot für die stadtklimatische Entlastungsfunktion (keine weitere Versiegelung, Sicherung der Durchlüftungsfunktion und Luftaustauschfunktion, Aufwertung, Ausdehnung).

7.1.2.3 Kommunale Strategien und Programme zum Klimaschutz

Städte gelten als Hauptverursacher von CO2-Emissionen und dem damit verbundenen Klimawandel. Gleichzeitig sind Städte besonders stark vom Klimawandel betroffen. Schon heute wirkt sich der Klimawandel in urbanen Bereichen aus, etwa durch sommerliche Hitzeperioden und Starkregenereignisse. Der Umgang mit dem Klimawandel erfordert daher eine Doppelstrategie. Die Senkung des CO2-Ausstoßes ist die eine, die Anpassung an die Folgen des Klimawandels die andere Seite. Die Stadt Leipzig hat zahlreiche Programme, Maßnahmen und Instrumente beschlossen, um die Klimawandelfolgen zu begrenzen und sich diesen anzupassen. Dazu zählen das Energie- und Klimaschutzprogramm 2014 - 2020, Stadtklimauntersuchungen, Klimawandel – Anpassungsstrategien für Leipzig (2016) und das Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020. Dort genannte Sofortmaßnahmen wie zum Beispiel “Regenwassermanagement und Geländewasserhaushaltsentwicklung“ werden im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Folgende Anpassungsstrategien werden für die Stadtplanung genannt, für die im Plangebiet Maßnahmen festgesetzt werden:

- Klimaverträgliche Nachverdichtung im Bestand - Nutzung der bereits als Einkaufsmarkt genutzten Fläche, Festsetzung von Dachbegrünung auf rund 70% der Dachfläche
- Städtische Überwärmungstendenzen begrenzen - Festsetzung von großflächiger Dachbegrünung
- Berücksichtigung stadtklimatischer Gesichtspunkte bei der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen – Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Klimawandelangepasstes Regenwassermanagement

Maßnahmen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich, jedoch nicht festgesetzt.

7.1.2.4 Grünordnungsplan

Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Nachnutzung einer bereits bebauten und überwiegend versiegelten Fläche vorbereitet. Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 11 BNatSchG i. V. m. § 7 SächsNatSchG) kann deshalb abgesehen werden.

7.1.2.5 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird berücksichtigt. Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2016). Bei Umsetzung der Planung erfolgt entsprechend der nachstehenden Bewertungstabelle eine rechnerische Aufwertung des Plangebiets um mehr als 38.000 Wertpunkte (WP). Diese ökologische Aufwertung resultiert primär aus der extensiven Begrünung von 70 % der Dachflächen des geplanten Gebäudes, die sich positiv auf alle Schutzgüter auswirkt. Zudem schlagen die festgesetzten Baumpflanzungen positiv zu Buche.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Tab. A.1: Bewertung des Bestands 2018

Größe des Geltungsbereichs 4.948 m²

Biotoptyp/ Nutzungstyp	Fläche m²	Boden 15%		Klima 10%		Wasser 10%		Flora/ Fauna 50%		Landsch. bild 15%		GL/NT	Wertzahl gewichtet je Nutzungstyp
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl		
Versiegelte Fläche Gebäude	1.188	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5.940	*1*	**891**
Versiegelte Fläche Verkehrsflächen, Lagerflächen, Zuwegungen	3.144	0	0	0	0	0	0	0	0	5	15.720	*1*	**2.358**
Ziergrün	137	45	6.165	55	7.535	80	10.960	17	2.329	5	685	*30*	**4.042**
Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs	479	45	21.555	70	33.530	80	38.320	54	25.627	5	2.395	*49*	**23.591**
Summe	4.948												30.881
Wertzahl Schutzgut			27.720		41.065		49.280		27.956		24.740		
Wertzahl gewichtet			**4.158**		**4.107**		**4.928**		**13.978**		**3.711**		
Gesamtwertzahl Bestand des Plangebietes (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):													**30.881**

GL/NT: gewichtete Wertzahl des Nutzungstyps

Tab. A.2: Bewertung des Planungszustands

Biotoptyp/ Nutzungstyp	Fläche m²	Boden 15%		Klima 10%		Wasser 10%		Flora/ Fauna 50%		Landsch. bild 15%		GL/NT	Wertzahl gewichtet je Nutzungstyp
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl		
Bebaute/bebaubare Fläche ohne Dachbegrünung	677	0	0	0	0	0	0	0	0	15	10.152	*2*	1.523
Bebaute Fläche mit Dachbegrünung (Substratschicht 12 cm)	1.579	10	15.792	30	47.376	50	78.960	24	37.901	15	23.688	*24*	37.506
Verkehrsfläche: versiegelte Fläche (Zufahrten, Stellplätze)	2.111	0	0	0	0	0	0	0	0	15	31.665	*2*	4.750
Heimische Sträucher	291	45	13.095	55	16.005	80	23.280	61	17.751	15	4.365	*53*	15.423
Extensivrasen	190	45	8.550	55	10.450	80	15.200	27	5.130	15	2.850	*36*	6.840
Abstandsfläche an Gebäude (Kies)	100	10	1.000	15	1.500	30	3.000	8	800	15	1.500	*12*	1.225
kronenüberschirmte Fläche (9 Bäume mit je 16m² kronenüberschirmter Fläche)	*144*							*32*	4.608				2.304
	4.948												69.571
Wertzahl Schutzgut			38.437		75.331		120.440		66.190		74.220		
Wertzahl gewichtet je Schutzgut			**5.766**		**7.533**		**12.044**		**33.095**		**11.133**		
Gesamtwertzahl Planung des Plangebietes (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):													**69.571**

Differenz zwischen Bestand und Planung (B-Plan)	**38.689**

7.1.2.6 Artenschutz

Es liegt **kein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** vor, der die Vollzugsunfähigkeit dieses Bebauungsplanes zur Folge hätte.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes[8] ist das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dann nicht gegeben, wenn dessen Verwirklichung dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote entgegenstehen würden. Derartige Verbote stehen diesem Bebauungsplan nicht entgegen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung[9] die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten und ihre Lebensräume sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit überschlägig ermittelt und bewertet. Aufgrund der

8 Vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.08.1997 - 4 NB 12.97 -

9 bioplan (2017): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 436 Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 06.04.2017

Untersuchungsergebnisse kann das Auslösen von Verbotstatbeständen bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Eingriff in Vegetationsbestände nur außerhalb der Vogelbrutsaison entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sowie Berücksichtigung der Hinweise in Ziffer II Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (vor Eingriffen Kontrolle von offenen Bodenflächen und Gebäuden auf Brutstätten) vermieden werden.

Die Möglichkeit, dass auf der Zulassungsebene ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen sind, bleibt davon unberührt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und haben deshalb für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung: nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den verbotenen Eingriff dar.

7.1.2.7 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund einer Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten:

Das nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Vorhaben weist keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB auf.

Außerhalb des Plangebietes liegende Betriebsbereiche von Störfallbetrieben sind in einem plausibel zuordenbaren und damit abwägungsrelevanten Umfeld nicht vorhanden.

Katastrophen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt. Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wurde erarbeitet.

7.1.2.8 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Referenzliste gemäß Ziffer 3d der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) BauGB:

a) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), mit letzter Änderung (durch BGBl. I S. 1328, 1362) in Kraft getreten am 27. Juni 2020 (Art. 361 VO vom 19. Juni 2020)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

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

b) Ziele der Stadt

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009, Fortschreibung 2018), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010), das Leipziger Energie- und Klimaschutzprogramm 2014-2020 und der Landschaftsplan (2013) wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

c) Gutachten zum Vorhaben

- Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Leipzig: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 436 - Biotoperfassung (04.04.2017)
- Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Leipzig: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 436 - Artenschutzrechtliche Einschätzung (06.04.2017)

- ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner: BV Verbrauchermarkt Leipzig-Linden thal - Baugrunduntersuchung (04.10.2017)
- Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast: 2. Aktualisierung der Schallimmissionsprognose zum Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes am Standort „Lindenthaler Hauptstraße 81“ in Leipzig-Lindenthal (09.05.2018)
- ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda, Dr. Günther & Partner: Versickerungsnachweis BV Markt Lindenthal (22.02.2020)

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden folgende Untersuchungsansätze und deren Ergebnisse beschrieben:

- die aufgrund einer überschlägigen Prüfung getroffene Einschätzung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche und deshalb in der Abwägung zu berücksichtigende Auswirkungen haben kann
- die auf Grundlage dieser Einschätzung erfolgte Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist
- die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (soweit erforderlich)
- die Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie von Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Danach sind bei Umsetzung der Planung **keine erheblichen und deshalb in der Abwägung zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen** zu erwarten. **Weitere Ermittlungen zu den Umweltbelangen sind deshalb nicht erforderlich** und auch nicht vorgesehen. Diese Bewertung wird nachstehend begründet:

Fläche

Bei Durchführung der vorliegenden Planung ist **keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen** zu erwarten:

1. Es handelt sich um eine Planung zur Innenentwicklung.
2. Die Planung dient der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers.
3. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist mit der Planung nicht verbunden. Vielmehr wirkt die damit vorbereitete Innenentwicklung dem entgegen.

Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ im o.g. Sinne sind somit nicht zu erwarten. Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es dazu weiterer Ermittlungen und Darlegungen nicht bedarf.

Die aktuelle Flächennutzung wurde durch Auswertung von Luftbildern, der topografischen Karte und Ortsbegehungen ermittelt. Das am Siedlungsrand liegende Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,5 ha ist schon im Bestand als stark versiegelt (Versiegelungsgrad ca. 88 %) zu bezeichnen:

Nutzung	Bestand	Planung
Gebäude bzw. bebaubare Fläche	1.188 m²	2.256 m²
befestigte Flächen (Parkplatz, Zufahrt, Belieferung; ungenutzte Lagerfläche)	3.144 m²	2.111 m²
Versiegelte Fläche insgesamt	4.332 m²	4.367 m²
Versiegelungsgrad	88 %	88 %
Vegetationsfläche	616 m²	581 m²

Der Neubau nimmt in erster Linie bereits versiegelte Flächen in Anspruch. Mit der Umsetzung der Planung bleiben der Versiegelungsgrad und damit auch der Anteil nicht versiegelter Vegetationsflächen unverändert.

Boden

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades beschränken sich Böden im Plangebiet auf die wenigen unversiegelten Flächen südlich des Bestandsgebäudes sowie zwischen Parkplatz und Straße. Sie wurden während früherer Bauphasen umgelagert und sind eher als Substrat denn als Böden anzusprechen: die Funktionen (Pflanzenstandort, Wasserspeicher, natürliche Fruchtbarkeit, Puffer- und Filterfunktionen) sind stark beeinträchtigt.

Im südlichen Bereich (Flurstück Nr. 177/3) wurde unterhalb der Betonplatten eine rund ein Meter mächtige Auffüllung angetroffen. Diese setzt sich aus Ziegel- und Betonresten zusammen; zudem sind Fremdbestandteile (Asphaltbruchstücke) enthalten. Im östlichen und nördlichen Bereich steht unterhalb der Versiegelung aus Betonpflaster und dessen Bettung (Splitt- und Schotterlage) in einer Tiefe zwischen 0,6 und 0,9 m unter der Geländeoberkante (GOK) eine Betonschicht an. Bei einer Bohrung im östlichen Bereich wurde darunter eine weitere Betonlage angetroffen[10]. Da die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig überprägt bzw. zerstört sind, wird der Zustand des Bodens im Bestand als stark beeinträchtigt bewertet.

Bei Umsetzung der Planung wird durch die Herstellung von Fundamenten und Neuversiegelung bereits stark beeinträchtigter Boden in Anspruch genommen. Innerhalb der Ziergrünflächen sowie im Bereich der geplanten Dachbegrünung setzt in begrenztem Umfang eine erneute Bodenentwicklung ein: hier können sich wieder Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Wasserspeicher, natürliche Fruchtbarkeit, Puffer- und Filterfunktionen) entwickeln.

Bei Umsetzung der Planung ist aufgrund der massiven Vorbelastung sowie der Neuentwicklung von Bodenfunktionen **nicht** mit erheblichen Auswirkungen auf den Belang Boden zu rechnen.

Boden / **Altlasten**

Die Flurstücke im Plangebiet sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

Das Material der Bodenplatte im südlichen Teil des Plangebietes (Versiegelung Flurstück Nr. 177/3) ist gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in den sogenannten Zuordnungswert Z1.2 (Einbauklasse) einzuordnen. Dieses Material darf aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse vor Ort nicht wiederverwertet werden: es ist ordnungsgemäß auf eine Deponie der Klasse DK O (Bauschutt- und Bodendeponie) zu entsorgen. Das Material der Auffüllung (Bauschutt) ist - mit Ausnahme der östlichen Teilfläche - als Z1.1-Material einzustufen: es darf vor Ort auf als unempfindlich einzustufenden Flächen wieder eingebracht werden. Das Auffüllungsmaterial im östlichen Bereich des Flurstücks ist aufgrund des PAK-Gehaltes (PAK=Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in den Zuordnungswert Z1.2 einzuordnen und ordnungsgemäß auf einer Deponie der

[10] ICP Braunschweig GmbH (2017): BV Verbrauchermarkt Leipzig-Lindenthal – Baugrunduntersuchung Projekt Nr. 1722 Geotechnischer Bericht vom 04.10.2017

Klasse DK 0 zu entsorgen (ICP Ingenieurgesellschaft: Baugrunduntersuchung). Bei ordnungsgemäßer Entsorgung der Bodenplatte sowie der Auffüllung im östlichen Bereich des Flurstücks werden erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden vermieden.

Anhaltspunkte zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften liegen nicht vor. Allerdings besteht die Wahrscheinlichkeit von erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft, weshalb die Anforderungen für den Radonschutz zu beachten sind (siehe Anhang I: Hinweise).

Hinsichtlich des **Ermittlungsumfangs und Detaillierungsgrads der Umweltbelange** wird festgelegt, dass es keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen bedarf.

Wasser / **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Wasser / **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der bergbaulich beeinflussten früheren Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Delitzsch-Südwest/Breitenfeld. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund von hydrogeologischen Modellen hat sich ein Grundwasserstand von > 2 m unter GOK eingestellt. Diese Angabe unterliegt hinsichtlich der grundstücksbezogenen Situation jedoch einer gewissen Unschärfe, da genauere Angaben nur aufgrund der konkreten Höhenlage sowie der örtlichen Baugrundverhältnisse möglich sind. In der vorliegenden Baugrunduntersuchung[11] wird zum Grundwasser ausgesagt, dass dieses nur in den Bohrungen B2 und B3 in Tiefen von ca. 4,5 - 4,6 m u. GOK angetroffen wurde.

Das Plangebiet wird nicht von einem Monitoring zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Gegebenenfalls sollten hier durch den Vorhabenträger eigene Untersuchungen veranlasst bzw. Informationen bei den zuständigen Behörden eingeholt werden. Unterhalb der Auffüllungen wurden bindige Bodenschichten angetroffen, die sowohl als Grundwassersperrschicht wirken, als auch ein relativ hohes Adsorptionsvermögen für potenzielle Schadstoffe aufweisen. Grundwasser wurde nur bei zwei von insgesamt sechs Bohrungen angetroffen (ca. 4,5 m unter GOK). Aufgrund des Schichtaufbaus ist in niederschlagsreichen Perioden jedoch von einem deutlich höheren Grundwasserstand auszugehen; auch die Bildung von Schichtenwasser ist wahrscheinlich. Derzeit wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und entsprechend der Einleitgenehmigung mit maximal 15 l/s in die Kanalisation eingeleitet. Entsprechend der Baugrunduntersuchung ist im südlichen Bereich des Plangebietes, der durch das geplante Vorhaben weitgehend überbaut wird, aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte die Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Der ergänzende Versickerungsnachweis kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass in einem lokal begrenzten Bereich nördlich des geplanten Baukörpers (Stellplatzfläche) die erforderlichen Randbedingungen für eine Versickerung gegeben sind: Rigolen müssen an die in einer Tiefe von ca. 2,50 m anstehende Bodenschicht (schwach schluffige Sande und Sande) angebunden werden, die nach DIN 18130 als durchlässig (Durchlässigkeitsbeiwert $1^{*}10^{-4}$) zu bezeichnen ist; die Mächtigkeit des Sickerraumes von >1 m über dem maximalen Grundwasserstand kann hier gewährleistet werden.

Bei Umsetzung der Planung bleibt der Versiegelungsgrad (Bebauung und Flächenbefestigung) gegenüber dem Bestandsobjekt einschließlich der angrenzenden Brachfläche nahezu unverändert. Das auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes sowie auf den Vordächern anfallende Niederschlagswasser soll über eine Rigole auf dem Grundstück versickert werden. Die Stellplatzflächen (ohne Fahrgassen) sollen aus versickerungsfähigem Pflaster mit Bauartzulassung, welches eine vollständige Versickerung des Niederschlagswasser garantiert, ausgeführt werden. Somit wird künftig nur das auf den stark befahrenen Fahrgassen, die aus Immissionsschutzgründen in Asphalt oder Betonsteinpflaster ohne Fase auszuführen sind, anfallende Niederschlagswasser über die bestehende Rückhaltung mit maximal 5 l/s direkt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Hinsichtlich der

[11] ICP Braunschweig GmbH (2017): BV Verbrauchermarkt Leipzig-Lindenthal – Baugrunduntersuchung Projekt Nr. 1722 Geotechnischer Bericht vom 04.10.2017

vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung wird auch auf die Ausführungen in den Kapiteln 3.3 und 13.1 verwiesen.

Das Plangebiet hat aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ohnehin nur eine begrenzte Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Mit der überwiegenden Versickerung des auf bebauten und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers werden nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden: vielmehr tritt gegenüber dem Bestand eine Verbesserung ein. Die vorgesehene Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen mit einer Mindestmächtigkeit des durchwurzelbaren Substrates von 12 cm vermag zudem Niederschlagswasser zu speichern und trägt damit zur Verzögerung des Abflusses bei. Bei Umsetzung der Planung ist deshalb **nicht** mit erheblichen Auswirkungen auf den Belang Grundwasser zu rechnen.

Klima / Luft

Durch den hohen Versiegelungsgrad wirkt das Plangebiet im Bestand als kleinräumige Wärmeinsel ohne lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Die unverschatteten Flächen von Gebäude, Parkplatz und ehemaliger Lagerfläche heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf und geben die gespeicherte Wärme nachts ab. Diese nachteiligen Wirkungen werden durch die Kaltluftbildung auf angrenzenden Flächen - insbesondere dem Sportplatz - und die gute Durchlüftung gemindert.

Bei Umsetzung der Planung wird die derzeit angespannte lokalklimatische Situation durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Parkplatzes sowie die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung verbessert. Die Bäume tragen teilweise zur Verschattung der versiegelten Parkplatzflächen bei und vermindern deren Aufheizung. Die Dach- und Fassadenbegrünung verhindert die Aufheizung der - im Bestand vegetationslosen - Dachflächen und Fassaden. Bei Umsetzung der Planung sind **keine** nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima zu erwarten.

Durch den Kfz-Verkehr auf der Lindenthaler Hauptstraße und die Parkplatz-Nutzung liegen bereits im Bestand Belastungen durch verkehrsbedingte Schadstoffe (insbesondere Stickstoffdioxid) vor. Bei Umsetzung der Planung ist mit einer Erhöhung des Kfz-Verkehrs auf dem Parkplatz und damit auch einer Zunahme der Schadstoffemissionen zu rechnen. Aufgrund der insgesamt eher mittelstarken Belegung der Lindenthaler Hauptstraße sowie der nur geringfügig zunehmenden Parkplatznutzung ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass an schutzbedürftigen Nutzungen wie den westlich und nördlich angrenzenden Wohnsiedlungen Grenzwerte der TA Luft überschritten werden.

Pflanzen

Im Bestand nehmen die Vegetationsflächen mit ca. 600 m² nur 12 % des Plangebietes ein. Im Bereich des Parkplatzes und am Gebäude findet sich sogenanntes Abstandsgrün; die ehemals als Rasen eingesäten Flächen sind durch Trittbelastungen und ausbleibende Pflege stark ruderalisiert (Ausbreitung von trittfesten Gräsern und Stauden). Entlang der Lindenthaler Hauptstraße wurde eine Hecke überwiegend aus Rotem Hartriegel angepflanzt, die durch jährliche Rückschnitte gepflegt ist. Der südliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 177/3) wird von einer mit Betonplatten versiegelten ehemaligen Lagerfläche eingenommen. Zwischen den Betonplatten kommen Rainfarn, Kanadische Goldrute, Löwenzahn und andere Kräuter und Stauden auf. Der westliche und südliche Rand dieser Fläche wird durch Trockengebüsche gebildet. Der westliche Rand besteht überwiegend aus Brombeer-Gebüsch und der südliche aus jungen Bäumen (Birken, Obstbäume) und Sträuchern (Hartriegel, Feuerdorn, Brombeere u. a.)[12]. Es sind weder nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützte Gehölze noch gesetzlich geschützte höhlenreiche Einzelbäume vorhanden.

Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Vegetationsbestände weitestgehend beseitigt, geeignete Pflanzen im Bereich geplanter Pflanzflächen sollen integriert werden.

Auf 580 m² werden Sträucher angepflanzt. Außerdem werden 12 Bäume neu gepflanzt.

[12] bioplan (2017): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 436 Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße 81, Leipzig Biotoperfassung vom 04.04.2017

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung ist die Anpflanzung vom Bäumen nicht zulässig und deshalb nur in einem Teilbereich des Parkplatzes möglich. Um hier dennoch eine möglichst große Anzahl von Bäumen anpflanzen zu können, wird der Pflanzabstand auf 5,5 m bzw. 6,5 m verringert und die Anpflanzung von neun Bäumen festgesetzt. Somit ist die Umsetzung der für Stellplatzanlagen in Leipzig üblichen Vorgabe von einem Bäum je angefangene vier Stellplätze nicht möglich. Weitere Standorte für Baumanpflanzungen wurden geprüft und mussten aufgrund der beengten Platzverhältnisse, welche die Wuchsbedingungen massiv einschränken würden, überwiegend verworfen werden. Deshalb wird ergänzend nur im Pflanzstreifen zwischen dem geplanten Gebäude und der Lindenthaler Hauptstraße die Anpflanzung von drei Spalierbäumen festgesetzt; als Art wird u. a. die auch für schwierige Bodenverhältnisse geeignete Hainbuche empfohlen.

Die zwei Meter breiten Pflanzstreifen zwischen Gebäude und Lindenthaler Hauptstraße bzw. südlich des Gebäudes werden mit Sträuchern bepflanzt. An der Fassade zur Lindenthaler Hauptstraße hin sowie an der Südfassade werden Fassadenbegrünungen festgesetzt, die auch zur optischen Einbindung des Gebäudes in das Stadtlandschaftsbild beitragen. Für die nach Osten exponierte Fassade zum Sportplatz erfolgen keine Festsetzungen für Fassadenbegrünungen. Da das geplante Gebäude als Grenzbebauung an der Plangebietsgrenze errichtet werden soll, kann hier keine - zwangsläufig außerhalb des Plangebietes liegende - Fassadenbegrünung festgesetzt werden.

Der Parkplatz wird durch jeweils 2 m breite Pflanzstreifen innerhalb der Fläche sowie in den Randbereichen begrünt. Hier sind - neben den festgesetzten Baumstandorten - Anpflanzungen von heimischen Sträuchern vorgesehen, die sich zu Hecken entwickeln sollen. Die im Bereich der zu entwickelnden Hecken bereits vorhandenen Gehölze sollen dabei soweit möglich und geeignet integriert werden. Durch die Heckenpflanzungen wird der Parkplatz deutlich wahrnehmbar strukturiert. Für die Strauchpflanzungen empfehlen sich unter anderem Weidenarten (siehe Pflanzempfehlungen im Anhang), die mit den schwierigen Standortverhältnissen zurechtkommen und aufgrund ihrer frühen Blütezeit eine wichtige Bienenweide darstellen. Angesichts der geplanten Nutzung wird die Wuchshöhe in den Pflanzstreifen zur Lindenthaler Hauptstraße hin bzw. innerhalb der Stellplatzfläche auf 1,50 m begrenzt. In den Pflanzstreifen entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes wird die Wuchshöhe auf 1,80 m festgelegt. Die Hecken sind regelmäßig auf diese Höhen zu schneiden. Aufgrund der Lage und Ausdehnung können sie nur in begrenztem Umfang zur Verschattung der versiegelten Stellplätze und Zufahrten beitragen.

Durch die vorgegebene extensive Begrünung von 70 % der Dachflächen werden zusätzlich großflächige Vegetationsflächen entstehen, welche den Vegetationsflächenanteil im Plangebiet massiv erhöhen.

Die Beseitigung bestehender Vegetationsflächen - insbesondere der Gebüsche und ruderalen Strukturen - ist als nachteilige Auswirkung zu bewerten. Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern und deren dauerhafter Erhalt sowie insbesondere die mit der festgesetzten Dachbegrünung zusätzlich entstehenden Vegetationsflächen können die nachteiligen Auswirkungen jedoch ausgleichen. Somit ist bei Umsetzung der Planung **nicht** mit nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Pflanzen zu rechnen.

Tiere

Auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung[13] erstellt. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie deren Lage und Ausprägung wurde das jeweilige Lebensraumpotenzial abgeleitet. Das Vorkommen von Säugetieren, Amphibien, Fischen, relevanten Insektenarten und Zauneidechsen kann aufgrund der Ausstattung, der isolierten Lage und des starken anthropogenen Einflusses im Plangebiet ausgeschlossen werden. Für Brutvögel wie Freibrüter in Gehölzen, Freibrüter in niedriger Vegetation sowie Gebäude- und Nischenbrüter finden sich jedoch potenziell geeignete Niststätten.

[13] bioplan (2017): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 436 Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße, Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 06.04.2017

Wenn Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) während der Brutzeit entfernt oder beschnitten, Staudenvegetation entfernt bzw. in Bodenflächen eingegriffen oder Abrissmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden, besteht die Gefahr, darin brütende Vögel zu verletzen bzw. zu töten, das Brutgeschehen zu stören oder Niststätten zu beschädigen bzw. zu zerstören. Das Eintreten dieser Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) wäre als erhebliche Auswirkung zu werten.

Durch geeignete Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände vermieden werden. Dazu zählt insbesondere, dass Eingriffe in Vegetationsbestände nur außerhalb der Vogelbrutsaison bzw. jeweils im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Dies entspricht ohnehin den gesetzlichen Regelungen (§ 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2), so dass für Eingriffe in Gehölzbestände keine gesonderten Festsetzungen zu treffen sind.

Bei den offenen Bodenflächen und dem Gebäude sind durch einen Spezialisten unmittelbar vor geplanten Eingriffen Kontrollen auf Brutvögel durchzuführen. Bei Vorfinden von genutzten Brutstätten sind die Eingriffe zu verschieben. Nachgewiesene Brutstätten am Gebäude sind im Verhältnis 1:1 durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen in räumlicher Nähe zu ersetzen.

Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger bereiterklärt, freiwillig entsprechende Nistmöglichkeiten auf seinem Baugrundstück anzubringen. Es sollen in diesem Rahmen Nistmöglichkeiten durch Anbringung von drei Nistkästen und eines Sperlingskoloniehauses für Haussperlinge geschaffen werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich vereinbart. Sofern bei den Kontrollen im Rahmen der Baumaßnahmen positive Befunde zu verzeichnen sind und deshalb in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Ersatzniststätten erforderlich werden, so sollen die freiwillig zu schaffenden Anlagen auf die Zahl der pflichtigen angerechnet werden.

Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen (vor Eingriffen Kontrolle von offenen Bodenflächen und Gebäude auf Brutstätten) können erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang Tiere vermieden werden. Zudem werden bei Umsetzung der Anpflanzungen und insbesondere der großflächigen Dachbegrünung neue Lebens- und Nahrungsräume geschaffen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund des geringen Anteils an Vegetationsflächen, der starken Störungen durch Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr sowie der isolierten Lage ist das Arteninventar im Plangebiet als stark eingeschränkt zu bezeichnen. Bei Umsetzung der Planung werden ruderale Bereiche und Gehölzgruppen beseitigt und durch Neubebauung sowie Strauch- und Baumpflanzungen ersetzt. Soweit möglich werden einzelne Gehölze im Bereich geplanter Pflanzungen integriert.

Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Herstellung der extensiven Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung werden jedoch neue und verschiedenartige Standorte für Pflanzen sowie Lebensräume für Tiere geschaffen. Damit können die nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ausgeglichen und der Verarmung des Arteninventars entgegengewirkt werden.

Landschaftsbild

Der bestehende Nahversorger an der Lindenthaler Hauptstraße bildet den südlichen Rand der Bebauung von Lindenthal. Das von Gebäude, Parkplatz ohne Gehölze und einem minimalen Anteil an Vegetationsflächen geprägte Plangebiet vermittelt nicht zwischen Wohnsiedlung und offener Landschaft. Eine Eingrünung insbesondere zu umliegenden unbebauten Flächen ist nicht vorhanden.

Bei Umsetzung der Planung wird der Parkplatz mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Außerdem werden die Süd- sowie die Westfassade des Ersatzneubaus begrünt und ergänzend Spalierbäume gepflanzt. Dies trägt zur optischen Einbindung des Funktionsgebäudes in die Ortsrandlage bei. Insgesamt sind mit der Planrealisierung positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

Menschen / **Erholungspotenzial**

Aufgrund der derzeitigen Nutzung durch einen Nahversorger mit Parkplatz ist das Erholungspotenzial im Sinne von Naturerleben und Naturbeobachtungen als sehr gering zu bewerten. Bei Umsetzung der Planung werden sich die Möglichkeiten des Naturerlebens und der Naturbeobachtung weder verbessern noch verschlechtern.

Menschen / **Verkehrslärm**

Von der Lindenthaler Hauptstraße wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Verkehrsgeräusche auf dem Grundstück selbst sind gemäß TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzuordnen: der durch die Parkplatznutzung sowie die Anlieferung verursachte Verkehrslärm wird deshalb im nachstehenden Kapitel zum Gewerbelärm behandelt.

Bei Umsetzung der Planung wird auf der Lindenthaler Hauptstraße zusätzliches Verkehrsaufkommen (Kunden und Anlieferung) und damit verbunden zusätzlicher Verkehrslärm entstehen. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelegung wird entsprechend der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose[14] durch den zusätzlichen Verkehr jedoch weder eine Zunahme des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche um >3 dB/A noch eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung verursacht. Somit sind **keine** nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Menschen / Verkehrslärm zu erwarten.

Menschen / **Gewerbelärm**

Bei der Beurteilung der Planung werden die maßgeblichen Geräuschquellen des Planvorhabens berücksichtig; auf die detaillierte Beschreibung in der Schallimmissionsprognose wird verwiesen:

- Zufahrt von Kunden- und Lieferfahrzeugen über die nach Osten abzweigende Lindenthaler Hauptstraße
- Lage des Parkplatzes mit 63 PKW-Stellplätzen und Fahrzeugbewegungen
- Lage und Nutzung der LKW-Anlieferzone am östlichen Bereich des geplanten Neubaus (Anlieferungszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr)
- Presscontainer mit regelmäßigem Wechsel durch ein Containerfahrzeug
- Lüftungstechnische, kühltechnische und weitere haustechnische Anlagen wie Luft-Wärme-Pumpen im Freibereich
- Öffnungszeiten des (Lebensmittel-)Supermarktes werktags zwischen 7 Uhr und 21 Uhr

Um die Einwirkung des resultierenden Gewerbelärms auf schutzbedürftige Nutzungen (primär Wohnen) zu bestimmen, wurden als Grundlage für die erstellte Schallimmissionsprognose folgende Immissionsorte (IO) an den Wohngebäuden in unmittelbarer Umgebung festgelegt und als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) eingeordnet:

IO 1	Wohngebäude Lindenthaler Hauptstraße 79	MI
IO 2	Wohngebäude Lindenthaler Hauptstraße 72	WA
IO 3	Wohngebäude Lindenthaler Hauptstraße 72 a	WA
IO 4	Wohngebäude Lindenthaler Hauptstraße 74	WA
IO 5	Wohngebäude Lindenthaler Hauptstraße 78	WA
IO 6	Wohngebäude Lindenthaler Hauptstraße 80	WA
IO 7	nördliche Baufeldgrenze auf Flurstück 183a (BP Nr. 327 ‚Lange Trift / Nordseite‘)	WA

[14] Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster und Wolgast (2018): 2. Aktualisierung der Schallimmissionsprognose zum Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes am Standort Lindenthaler Hauptstraße 81vom 09.05.2018

Maßgebend für den jeweiligen Schutzanspruch sind die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm:

WA	tags	(06.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)
	nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr)	40 dB(A)
MI	tags	(06.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
	nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr)	45 dB(A)

Für die verschiedenen Tätigkeiten (An- und Abfahrten LKW und PKW, rangieren, Türen schlagen, entladen, Auf- und Absatteln von Presscontainern) und Anlagen (Kühlaggregate auf LKW, Presscontainer, Lüftungstechnische Anlage, Kältetechnische Anlage, Luft-Wärmepumpen) wurden die jeweiligen Schalleistungspegel ermittelt. Die Schallausbreitung wurde in Schallimmissionsplänen dargestellt: aufgrund der vom Betrieb des Lebensmittelmarktes verursachten Zusatzbelastung werden an den schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung die Immissionsrichtwerte sowohl im Nachtzeitraum als auch im Tagzeitraum im Regelfall sicher eingehalten bzw. teilweise deutlich um >10 dB(A) unterschritten; lediglich an je einem Immissionsort wird der Tagrichtwert bzw. der Nachtrichtwert ausgeschöpft:

IO	$L_{r\ Tag}$	$L_{r\ Nacht}$	IRW		Unterschreitung	
	dB(A)	dB(A)	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	52	22	60	45	8	23
IO 2	53	22	55	40	2	18
IO 3	54	24	55	40	1	16
IO 4	55	26	55	40	**0**	14
IO 5	45	27	55	40	10	13
IO 6	41	31	55	40	14	9
IO 7	48	40	55	40	7	**0**

Dies setzt jedoch folgende Maßnahmen voraus, die im Bebauungsplan festgesetzt werden bzw. im mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag verbindlich zu vereinbaren sind:

1. Lkw-Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
2. Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in Betonsteinpflaster ohne Fuge oder mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen.
3. Die LKW-Laderampe ist als Innenrampe mit Torrandabdichtung auszuführen.
4. Der Schallleistungspegel der beiden Mündungsöffnungen der geplanten lüftungstechnischen Anlage darf einen Wert von L_{WA}= 70dB(A) nicht überschreiten.
5. Der Schallleistungspegel der Zu- und Abluftöffnung des geplanten Kältemaschinenraumes darf einen Wert von je L_{WA} = 57 dB(A) nicht überschreiten.
6. Der Schallleistungspegel des Rückkühlers der kältetechnischen Anlage im Freibereich vor der Südfassade darf einen Wert von L_{WA} = 63 dB(A) nicht überschreiten.
7. Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schallleistungspegel von L_{WA} = 85 dB(A) - einschließlich der ggf. erforderlichen Lästigkeitszuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit - nicht überschreitet.
8. Die Außeneinheiten der verschiedenen Luft-Wärmepumpen (im Freibereich) dürfen die in Tabelle 9 der Schallimmissionsprognose genannten - standortbezogenen - Schallleistungspegel nicht überschreiten.

9. Die von den haustechnischen Anlagen (Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik) nach außen abgestrahlten Geräusche dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten weder maßgebliche tonale Komponenten noch maßgebliche tieffrequente Schallanteile (f = <90 Hz) aufweisen.
10. Der Schallleistungspegel der Mündungsöffnung der geplanten Abluftanlage für Spülraum, Fleischer und Fleischvorbereitung darf in der Summe einen Wert von L_{WA} = 75 dB(A) nicht überschreiten.

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Menschen / Gewerbelärm zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge der Planrealisierung wird das Gebäude des bestehenden Einkaufsmarktes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Archäologie gegeben. Näheres siehe Bebauungsplan, Teil B: Text, II Hinweise bzw. Kapitel C, 18.2 dieser Begründung.

Weitere Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein Konzept zur Vermeidung von Emissionen und dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern speziell für den Standort Lindenthaler Hauptstraße liegt derzeit nicht vor. Allerdings verfügt der zukünftige Betreiber des Supermarktes EDEKA grundsätzlich über Leitsätze, die durch ressourcensparende Maßnahmen umgesetzt werden (Broschüre Klimaschutz im Markt, EDEKA 2021):

Emissionsvermeidung: Test von Gas betriebenen LKW, Nutzung klimafreundlicher Kältemittel

Umgang mit Abfällen: Mülltrennung, Verkauf von Mehrweggetränken, Recycling-/Entsorgungshinweise auf Eigenmarkenprodukten

- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ein Energiekonzept wurde bislang nicht erarbeitet. Die baulichen Anforderungen sind durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) weitestgehend geregelt. Von Seiten des Vorhabenträgers ist im Sinne der Nachhaltigkeit zusätzlich geplant, die Anforderungen durch eine besonders energieeffiziente Bauweise und Gebäudetechnik weiter zu unterschreiten (Energieeffizienzhaus).

Sparsame und effiziente Energienutzung erfolgt durch Beleuchtung mit modernem LED-System, Einsatz einer zentralen Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung zur Belüftung des Marktes, Nutzung der Abwärme der Gewerbekälte oder moderne und effiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpen, um Heizenergiebedarf zu reduzieren, Glastüren bei Kühltruhen und –regalen (Broschüre Klimaschutz im Markt, EDEKA 2021).

- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die allerorts bestehenden Wechselwirkungen zwischen Boden – Versiegelung – Wasser – Vegetation/Tierwelt – Klima – Menschen sind im Plangebiet keine weiteren Wechselwirkungen bekannt. Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung abwägungserhebliche Auswirkungen auf oder durch Wechselwirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Es sind keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sogenannte „Nullvariante“ zu prüfen. In diesem Fall bliebe der bereits hochgradig versiegelte Zustand des Plangebietes einschließlich

der brachgefallenen ehemaligen Lagerfläche (Flurstück 177/3) erhalten. Der im bestehenden Gebäude etablierte Lebensmitteldiscounter könnte unverändert betrieben werden: die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche sowie der damit verbundene Wechsel des Betriebstyps zu einem Lebensmittelvollsortimenter mit erweitertem Angebot wäre jedoch nicht möglich. Dies hätte sowohl Konsequenzen hinsichtlich der als Planungsziel formulierten Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch der perspektivischen Behauptung des Nahversorgungsstandortes in einem wettbewerbsintensiven Umfeld. Das Ausweichen potentieller Kunden auf andere Versorgungsangebote wäre gegebenenfalls auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden. Die „Nullvariante“ wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

Mit der Planung wird die quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgung an einem bereits etablierten Standort vorbereitet. Durch die Einbeziehung der brachgefallenen ehemaligen Lagerfläche erfolgt eine städtebauliche Aufwertung, die aufgrund grünordnerischer Vorgaben zudem mit einer tendenziellen ökologischen Aufwertung verbunden ist. Die bestehende Anbindung des Kunden- und Lieferverkehrs an das öffentliche Straßennetz wird beibehalten. Aus dem entsprechend der Kundenfrequenz zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Lindenthaler Hauptstraße resultiert keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Alternativstandorte für das geplante Vorhaben wurden nicht untersucht. Nach den Vorgaben des STEP Zentren wäre ein zusätzlicher Standort im Nahbereich unter Beibehaltung des bestehenden Lebensmitteldiscounters nicht zulässig. Die Konsequenz wäre deshalb die Aufgabe eines bestehenden und damit brachfallenden Standortes zugunsten einer gegebenenfalls zusätzlich zu entwickelnden Fläche. Auch ohne die Untersuchung konkreter Entwicklungsoptionen kann unterstellt werden, dass damit vermutlich ein wesentlich größerer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden wäre.

Unter Abwägung der vorstehenden Varianten wurde die aktuelle Planung zum Neubau des Nahversorgers an der Lindenthaler Hauptstraße weiterverfolgt.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen** nach sich ziehen wird. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

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, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

7.5 Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung. Dabei sollen u.a. auch die Belange des Umweltschutzes weitreichende Berücksichtigung finden.

Planinhalt sind vor allem folgende Festsetzungen (siehe Kapitel 7.1.1):

- Art der baulichen Nutzung als Nahversorgungsstandort,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Regenwasserbewirtschaftung und
- Grünordnung

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

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kommt zur Anwendung. In der Bilanzierung wird eine ökologische Aufwertung ermittelt. Dies ist primär auf die Festsetzung der extensiven Begrünung von 70 % der Dachfläche des geplanten Neubaus und auch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zurückzuführen.

Bei Umsetzung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad des bereits im Bestand durch Bebauung und Flächenbefestigungen stark versiegelten Plangebietes nicht. Mit den Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können die nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange mehr als ausgeglichen werden.

In der Summe sind mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung gingen keine Äußerungen ein.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 13.11.2019.

Die wichtigsten Ergebnisse der Beteiligung sind:

Raumordnung

Der Regionale Planungsverband Westsachsen merkt an, dass für das Vorhaben die Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und dem STEP Zentren der Stadt Leipzig nachzuweisen ist.

In der Begründung wurde unter Berücksichtigung der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse vom 12.12.2016 mit Aktualisierung vom 15.05.2020 der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen sowie den Zielen der Stadtentwicklung (STEP Zentren) steht (siehe Kapital 6.1.1 und 6.2.2).

Die Landesdirektion Sachsen hat in Bezug auf die Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse von 2016 u.a. nachgefragt, inwieweit die dort dargelegte Prognose bis 2018 mit den aktuellen Entwicklungen übereinstimmt. Um festzustellen, ob die Verträglichkeit des Vorhabens auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und der geringfügig angepassten Planung gegeben ist, wurde die Aktualität des Gutachtens geprüft. Die Ergebnisse aus dem Gutachten 2016 wurden in der Stellungnahme vom 15.05.2020 bestätigt. Somit sind durch das Vorhaben keine städtebaulichen Auswirkungen, die Konformität zu den Zielen und Grundsätzen des STEP Zentren 2016 sowie eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung gegeben (siehe auch Kapitel 6.1.1 und 6.1.2).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Landesdirektion Sachsen gibt den Hinweis, dass in der Begründung ein detaillierter Nachweis zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan geführt werden sollte.

Der Hinweis wurde beachtet, die Begründung wurde im Kapitel 6.1.2 überarbeitet.

Belange der technischen Infrastruktur: Ver- und Entsorgung

Die Leipziger Wasserwerke weisen zur Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) auf das vorhandene Leitungsnetz sowie die Anschlussbedingungen einschließlich der möglichen Löschwasserbereitstellung hin. Dasselbe gilt für die Schmutzwasserentsorgung.

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung wird ein hydrogeologisches Baugrundgutachten bzw. ein Versickerungsnachweis zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit gefordert. Um die Niederschlagsbewirtschaftung auf dem Grundstück zu ermitteln, muss die versickerungstechnische Einschätzung für 3 Punkte auf dem Gelände übergeben werden. Ist eine dezentrale Regenwasserbehandlung nachweislich nicht möglich, sind die Bedingungen zur Einleitung in das öffentliche Kanalnetz abzustimmen. Grundsätzlich wird eine ungedrosselte Einleitung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgelehnt. Zur gedrosselten Ableitung sind Flächen für den ober- bzw. unterirdischen Rückhalt von Niederschlagswasser vorzusehen. Auch ist eine Überflutungsprüfung vorzunehmen.

Unabhängig von den vorhandenen Ableitungskapazitäten ist eine Entsorgungsstrategie entsprechend der Umweltqualitätsziele zu erarbeiten. Dabei besitzt die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken und/oder die Versickerung aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht oberste Priorität. Die vorgesehene Entsorgungslösung ist dem Versorgungsunternehmen zur Prüfung vorzulegen.

Dem Bebauungsplan liegt ein Baugrundgutachten, ein Versickerungs- und ein Überflutungsnachweis als Basis für das Entwässerungskonzept zu Grunde. Die entsprechenden Darlegungen zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserbeseitigung und zum abgestimmten Konzept für die Regenwasserbehandlung können den Kapiteln 3.3, 7 (Umweltbericht) sowie ergänzend zur Versickerung von Niederschlagswasser dem Kapitel 13.1 entnommen werden.

Die Versorgungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH, MITNETZ Gas mbH und MITNETZ Strom mbH geben Hinweise zu ihrem Leitungsbestand im Geltungsbereich und den jeweils zu berücksichtigenden Schutzstreifen.

Die Hinweise zum Leitungsbestand und deren Schutzstreifen wurden in Kapitel 3.3 der Begründung berücksichtigt. Außerdem wurde die im nördlichen Randbereich des Plangebietes verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung einschließlich ihres Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung, übernommen.

Belange des Umweltschutzes

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der bergbaulich beeinflussten früheren Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Delitzsch-Südwest/Breitenfeld liegt. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand hat sich ein Grundwasserstand von >2 m unter GOK eingestellt. Diese Angabe unterliegt hinsichtlich der grundstücksbezogenen Situation jedoch einer gewissen Unschärfe, da genauere Angaben nur aufgrund der konkreten Höhenlage sowie der örtlichen Baugrundverhältnisse möglich sind: die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse können deshalb nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden. Außerdem wird das Plangebiet nicht von einem Monitoring zur Grundwasserbeschaffenheit berührt: für lokale Bebauungen sollten deshalb eigene Untersuchungen veranlasst bzw. Informationen bei den zuständigen Behörden eingeholt werden.

Die vorgetragenen Hinweise wurden in die Begründung übernommen (siehe Kapitel 7.2, Wasser / Grundwasser).

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie weist auf die Möglichkeit einer erhöhten Radonkonzentration in der Bodenluft und Anforderungen zum Radonschutz nach Maßgabe des Strahlenschutzgesetzes (2017) und der Strahlenschutzverordnung (2018) hin. Die Anforderungen zum Radonschutz wurden in den Anhang I: Hinweise aufgenommen.

Belange der Nachbargemeinden

Die Stadtverwaltung Schkeuditz weist darauf hin, dass im Zuge der weiteren Planung sicherzustellen ist, dass durch den geplanten Lebensmitteleinzelhandel die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schkeuditz 2018 ausgewiesene Nahversorgungslage im Ortsteil Radefeld nicht beeinträchtigt wird.

Aus der für das geplante Vorhaben erstellten Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse kann entnommen werden, dass die angesprochene Nahversorgungslage Radefeld sowohl außerhalb des Versorgungs- als auch des Untersuchungsraumes liegt und deshalb nicht als unmittelbarer Wettbewerber eingeschätzt wird. Der auf alle Märkte außerhalb der genannten Räume bezogene Streukundenanteil bzw. die resultierende Umsatzumverteilung wird mit insgesamt lediglich 0,1 bis 0,2 Mio EUR p.a. prognostiziert: mehr als unerhebliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgeeffekte für die Nahversorgungslage Radefeld sind deshalb nicht zu erwarten. Ergänzend wird auf die entsprechend ergänzten Ausführungen im Kapitel 6.2.2 verwiesen.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Während der Beteiligung gingen Äußerungen eines Umweltverbandes ein. Darin wurde vor allem folgendes vorgetragen:

Belange des Umweltschutzes

Es wurde ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig gegeben und im Sinne der Eingriffsregelung um Prüfung des Erhalts der Hecke gebeten.

Die Pflanzfestsetzung steht einem Erhalt der bestehenden Gehölze nicht entgegen. Mit der festgesetzten „Entwicklung“ dieser Flächen ist die Herstellung der Hecken auch unter Ausnutzung des Vorhandenen zu verstehen. Auch wenn die Möglichkeiten des Erhalts der Vegetation mit dem Ersatzneubau begrenzt sind, wird im Bauablauf versucht, Bestände zu erhalten und zu integrieren. Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten, sondern lediglich zu einer Klarstellung der Begründung in Kapitel 15.2.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Gehölzbestandsaufnahme nicht ausreichend wäre und eine Gehölzliste fehlen würde.

Die einzelne Erfassung und Bestimmung der vorhandenen Gehölze einschließlich der Zusammenstellung in einer Gehölzliste ist nicht erforderlich gewesen, sondern es erfolgte die Erfassung, Bestimmung und Bewertung der Biotoptypen (vgl. Biotoperfassung vom 04.04.2017). Der Verlust und die Neuanpflanzung von Gehölzen sind im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (siehe Kapitel 7.1.2.5 der Begründung). Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten.

Weiterhin wurde anstelle des festgesetzten versickerungsfähigen Pflasters breitfugiges Pflaster empfohlen.

Das vorgesehene versickerungsfähige Pflaster mit Bauartzulassung enthält Sickerfugen und sichert einen vollständigen Abfluss eines Niederschlagsereignisses. Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Weiteres siehe Kapitel 3.3 der Begründung.

Für die Dachbegrünung wurde die Verwendung eines Biodiversitätsdaches mit Strukturelementen empfohlen.

Die detaillierte Ausführungsplanung des Vorhabens oder einzelner Teile davon ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Empfehlung wurde jedoch an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten.

Es wurde ein Hinweis zur Anordnung von Pflanzflächen in Mulden gegeben, um Rückhaltung und Versickerung bei Starkregenereignissen zu begünstigen.

Dies wurde geprüft, eine Vereinbarkeit mit der geplanten Heckenpflanzung ist jedoch in diesem Fall aus unterschiedlichen Gründen nicht gegeben. Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten.

Es wurde empfohlen, die Festlegungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung auf Werbemittel etc. auszuweiten.

Eine Verwendung von gekapselten Lampengehäusen und nach oben abgeschirmten LED-Strahler ist geplant. Darüber hinaus ist es nicht vorgesehen, die Werbeanlagen außerhalb der Öffnungszeiten zu beleuchten. Auch die allgemeine Beleuchtung wird in den Nachtzeiten abgeschaltet. Die Äußerung führte daher nicht zur Änderung von Planinhalten, sondern lediglich zu einer Ergänzung der Begründung in Kapitel 13.3.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass für die nicht umsetzbare Parkplatzbepflanzung mit Bäumen aufgrund der Freileitung Ersatzmaßnahmen fehlen würden.

Im Bereich der Stellplätze unterhalb der Freileitung, wo keine Bäume zulässig sind, werden die Grünstreifen mit Hecken bepflanzt. Dies ist bereits festgesetzt. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Bäumen vor der Straßenfassade festgesetzt. Weiteres siehe Kapitel 15.1 und 15.2 der Begründung. Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten.

Es wurde angeregt, dass zur Förderung der Biodiversität Obstsorten als Spalierbäume gepflanzt und die Baumscheiben mit Regiosaatgut zu begrünen wären.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten, aber die Begründung wurde in Kapitel 15.1 bezüglich der Empfehlung zur Pflanzung von Obstbäumen als Spalierbäume sowie weitere geeignete Obstsorten in Anhang II: Pflanzempfehlungen ergänzt. Baumscheiben werden im Plangebiet nicht hergestellt, da alle Baumstandorte von Sträuchern unterpflanzt werden.

Es wurde ein Hinweis zur ausschließlichen Verwendung von Weidenarten in den Heckenpflanzungen vorgebracht und die Verwendung unterschiedlicher Gehölzarten empfohlen.

Der Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung enthält neben den in der Stellungnahme explizit angesprochenen Weidenarten eine Vielzahl weiterer Arten, so auch die in der Stellungnahme ausdrücklich vorgeschlagenen Arten. Weiteres siehe Kapitel 7.2 (Umweltbericht) und 15.2 der Begründung. Die Äußerung führte daher nicht zur Änderung von Planinhalten.

Es wurde angemerkt, dass die festgesetzten Heckenhöhen zu niedrig seien.

Die festgesetzten Heckenhöhen von 1,50 m (Stellplatzfläche) bzw. 1,80 m (östlicher und südlicher Rand des Plangebietes) resultieren aus städtebaulichen Gründen wie der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sowie aus nachbarrechtlichen Gründen. Weiteres siehe Kapitel 15.2 der Begründung. Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten.

Weiterhin wurde ein Hinweis hinsichtlich des Artenschutzes vorgebracht. Es wurde die lediglich einmalige Begehung kritisiert, auf vorhandene Brutplätze hingewiesen und vorsorglich ein Einbau von Niststätten angeregt.

Für eine Potenzialabschätzung ist es gängige Praxis nach einer einmaligen Begehung und Aufnahme der Biotoptypen sowie potenzieller Brutstätten diese Abschätzung vorzunehmen. Das Vorgehen ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Darüber hinaus ist bereits ein Hinweis zur ökologischen Baubegleitung auf dem Rechtsplan enthalten. Dies ist auch Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die vorsorgliche Schaffung von gebäudeintegrierten Niststätten ist zwar nicht erforderlich, wird aber im Durchführungsvertrag als freiwillige Leistung vereinbart. Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten, jedoch wurden die Begründung in Kapitel 7.2 (Umweltbericht) und der Durchführungsvertrag zur vorsorglichen Schaffung von Niststätten ergänzt.

8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 31.05.2021 zum Planungsstand Entwurf vom 16.11.2020.

Wichtigste Ergebnisse sind:

Umweltbericht

Die Landesdirektion hat in ihrer Funktion als Raumordnungsbehörde darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht die kommunalen Strategien und Programme zum Klimaschutz und der Klimaanpassung betrachtet und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, zu erläutern sind. Weiterhin sind auch nicht berührte Belange gemäß der Auflistung in Anlage zum BauGB zu erwähnen.

Der Umweltbericht wurde diesbezüglich ergänzt.

Belange des Umweltschutzes, insbesondere Niederschlagswasserentsorgung

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH fordern entsprechend der Prioritätenliste zur Erreichung von Umweltqualitätszielen für den Umgang mit Niederschlagswasser eine weitestgehende Rückhaltung und Versickerung vor Einleitung in die Kanalisation nachzuweisen. Sie widersprechen darüber hinaus einigen Aussagen in der Begründung zu Rückhaltung, Versickerung und Einleitung. Weiterhin werden eine vollständige Versickerung und eine vollständige Dachbegrünung sowie eine diesbezügliche Änderung der Festsetzungen gefordert.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten, sondern lediglich zu einer Aktualisierung der Begründung. Parallel zur Offenlage der Entwurfsfassung erfolgten umfangreiche Abstimmungen zur Erschließung zwischen dem Vorhabenträger und den Kommunalen Wasserwerken unter Beteiligung des Amtes für Umweltschutz der Stadt zur Frage der Niederschlagswasserlösung. Inzwischen liegt das auch mit den Wasserwerken abgestimmte Entwässerungskonzept vor. Die betreffenden Abschnitte in der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend des aktuellen Entwicklungsstandes der Planung konkretisiert.

Archäologie

Es wurden durch das Landesamt für Archäologie Sachsen Hinweise zur Archäologie gegeben.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten, sondern lediglich zur Ergänzung eines Hinweises auf dem Rechtsplan auf die für Erdarbeiten im Plangebiet erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung und einer Ergänzung der Begründung (18.2 Hinweise).

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße“ umfasst die Flurstücke 174/2, 177/2 und 177/3 der Gemarkung Lindenthal und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 174/1 und 177/1 der Gemarkung Lindenthal (öffentliche Verkehrsfläche),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 177/8 der Gemarkung Lindenthal,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 183/a der Gemarkung Lindenthal und
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 322 der Gemarkung Lindenthal (Lindenthaler Hauptstraße).

10. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Im Süden ist der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² geplant. Der nördliche Bereich wird durch die erforderlichen Stellplatzflächen in Anspruch genommen.

11. Baugebiet

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

Zeichnerische Festsetzung:

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungstandort“ festgesetzt.

Textfestsetzung:

1.1 Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungsstandort [§ 11 Abs. 2 BauGB]

a) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.

b) Zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel führen und weitere nahversorgungsrelevante Sortimente zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung anbieten.
Untergeordnet zulässig sind auch Waren aus nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

c) Ausnahmsweise können zusätzlich zugelassen werden:
Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung der Wohnbevölkerung (z.B. Frisör, Lottoannahme, Paketdienste, Café, Läden zur Versorgung des Gebietes)

d) VKFZ = 0,32: Zulässige Verkaufsfläche in m² je m² Grundstücksfläche.

1.2 Abweichend von Nr. 1.1 sind Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung zulässig, wenn diese auf den Dächern angebracht werden.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen wird dem Planungsziel einer Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich Rechnung getragen; ergänzend wird auf die Erläuterungen in Kapitel 6.2.2 zum Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) verwiesen. Dabei regelt der Bebauungsplan sowohl die allgemeine als auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben.

Entsprechend der Inhalte der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes vorbereitet werden. Dies meint im konkreten Fall einen Lebensmittelmarkt, welcher hinsichtlich seiner Dimensionierung und Ausgestaltung des Angebotes auf die nähere Umgebung ausgerichtet ist und dessen voraussichtlicher Umsatz sich überwiegend aus den endogenen Kaufkraftpotenzialen seines fußläufigen Einzugsgebietes generiert.

Infolge der umfassenden Strukturwandlungsprozesse im stationären Einzelhandel unterliegen auch Lebensmittelmärkte einer fortwährenden Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung. Dabei haben sich in den vergangenen Dekaden verschiedene Betriebstypologien wie Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Bio-Supermärkte oder Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser herausgebildet, die jeweils verschiedene Kundengruppen adressieren und Teilmärkte besetzen. Als Reaktion auf gesellschaftliche Megatrends und veränderte Konsummuster der Verbraucher sowie sonstige (regulatorische) Rahmenbedingungen haben sich insbesondere in den vergangenen 10 - 15 Jahren spürbare Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel ergeben. Am augenfälligsten ist dabei insbesondere die fortwährende Ausweitung der Verkaufsflächen, welche einerseits der gestiegenen Artikelanzahl (Bio-/Fairtrade-Produkte etc.) sowie andererseits einer optimierten Warenpräsentation (niedrigere Regale, breitere Gänge, Ladenbau) Rechnung tragen. Aber auch die Zusammensetzung der Sortimente hat sich in den vergangenen Dekaden fortwährend verändert. Neben klassischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ergänzen vielfach auch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielsweise als Aktionsware) das Angebot.

Dieser Dynamik in der wirtschaftlich-sozialen Realität soll auch mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten Rechnung getragen werden. So sollen neben den in 1.1.b beschriebenen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. nachfolgende Tabelle) ausnahmsweise auch zentrenrelevante Sortimente oder nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein, sofern Sie einen untergeordneten Flächenanteil nicht überschreiten. Maßgebend sind dabei die im Leitfaden zur Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte nach § 11 Abs. 3 BauNVO[15] hinterlegten Schwellenwerte, welche die städtebauliche Atypik von Nahversorgungsmärkten zusammen mit anderen Kriterien begründen. Diese definieren einen Flächenanteil von weniger als 10 % für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente.

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren (freiverkäuflich)	*Sanitätsartikel*
Back- und Konditoreiwaren	*Schnittblumen*
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	*Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe*
Fleischwaren	*und Vasen*
Getränke[1]	*Zeitungen/Zeitschriften*
Nahrungs- und Genussmittel[2]	*Zoologische Artikel, lebende Tiere*
Erläuterungen *(nehmen im Sinne einer Erläuterung am Regelungsgehalt der Festsetzung teil)*	
1 inkl. Wein/Sekt/Spirituosen	
2 inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren	

Ebenso werden weitere Nutzungen entsprechend der Festsetzung Nr. 1.1 c) - also beispielsweise Frisör, Lottoannahmestellen, Paketdienste, Café - ausnahmsweise als zulässig erklärt, da solche Nutzungen heutzutage einen größeren Einkaufsmarkt begleiten, das Angebot sinnvoll, jedoch nicht im Sinne einer Konkurrenz erweitern und die Versorgungssituation der Bevölkerung ergänzen. Der Ausnahmetatbestand ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen, insbesondere mit dem Nachweis, dass durch die Ermöglichung solcher Ausnahmen der Hauptnutzungszweck Nahversorgungsstandort nicht beeinträchtigt wird.

15 Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2017): Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Aus der Größe des Plangebietes von ca. 4.950 m² und der VKFZ 0,32 resultiert eine insgesamt zulässige Verkaufsfläche von ca. 1.580 m². Dies entspricht dem konkreten Vorhaben sowie der dazu erstellten Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse (siehe hierzu Kapitel 6.2.2).

Abweichend von diesen Vorgaben sind auch auf den Dächern angebrachte Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung zulässig. Damit wird die aus Gründen des Klimaschutzes wünschenswerte Nutzung von Sonnenenergie generell ermöglicht.

11.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Höhe baulicher Anlagen [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Zeichnerische Festsetzungen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen beträgt 9 m über Bezugspunkt.

Textfestsetzung

2. Der Bezugspunkt ist 133,50 m über NHN.

Begründung

Zur hinreichenden Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird ein Bezugspunkt als geodätische Höhe über NHN festgesetzt, welcher der durchschnittlichen Geländehöhe des Plangebietes entspricht.

Das Gebäude soll parallel zum öffentlichen Straßenraum entstehen und diesen räumlich fassen. Dafür ist eine angemessene Gebäudehöhe erforderlich. Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, die sich auf das Maß bis zur Oberkante der Attika bzw. bis zum oberen Dachabschluss bezieht, wird entsprechend des Vorhabens auf 9 m festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Konzept, welches eine Höhenstaffelung vorsieht, und erfolgt in Anlehnung an die Baustrukturen der angrenzenden Gebäude.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

Zur Bestimmung der Lage des Gebäudes und baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes wird zeichnerisch die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt [§ 23 Abs. 1 BauNVO].

Begründung

Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung wird die Lage des Gebäudes auf dem Baugrundstück mittels festgesetzter Baugrenzen geregelt, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die hier bestimmte überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem geplanten Vorhaben. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll das Gebäude die überbaubare Grundstücksfläche maximal ausfüllen. Im Osten soll das Gebäude auf der Baugrenze, die identisch mit der Grundstücksgrenze verläuft, errichtet werden. Dadurch entstehen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück. Die erforderliche Übernahme der Baulast wird durch die Eigentümerin des Grundstücks, die Stadt Leipzig, in Aussicht gestellt. Die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis wird gemeinsam mit dem Bauvorhaben beantragt und vor der Baugenehmigung erfolgen.

12. Fläche für PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird eine Fläche für PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze mit der Bezeichnung „St“ festgesetzt

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche für PKW-Stellplätze und für Fahrradstellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind auch Sonderstellflächen für Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung sowie für Elektroautos vorzusehen. Zusätzlich zu den Fahrradabstellplätzen sind mindestens drei weitere Abstellplätze für Lastenfahrräder bzw. Fahrräder mit Anhänger geplant. Dies ist bedarfsgerecht und nutzungskompatibel.

Die Stellplatzfläche für PKWs befindet sich im Norden mit Anbindung an die Lindenthaler Hauptstraße, die Fahrräder sollen überwiegend im westlichen Zugangsbereich untergebracht werden. Sowohl die Lage als auch die Größe der Anlage entspricht dem Nutzungszweck.

Die Fläche für PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird durch die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen städtebaulich gefasst.

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

13.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Textfestsetzung

3.1.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und soweit möglich zu versickern.

3.1.2 Die Befestigung von PKW-Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand versickern kann.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz von Boden und Grundwasser. Trotz der hohen Versiegelung soll ein möglichst großer Teil des Niederschlagswassers direkt auf dem Grundstück versickern und verdunsten, um den natürlichen Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu stören und das lokale Klima durch Kühlung zu entlasten. Auch die festgesetzte Dachbegrünung leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über eine Kiesrigole auf dem Grundstück vollständig versickert werden. Die Lage und Größe der Rigole ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Weiteres siehe Kapitel 3.3.

Wasseraufnahmefähige Bodenflächen vermindern den Regenwasserabfluss und verbessern die bioklimatischen Standortbedingungen. Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien sollen nur dort verwendet werden, wo dies aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich ist. So müssen die Fahrgassen zur Stellplatzfläche sowie dem Anlieferungsbereich mit einer Asphaltdeckschicht oder mit Betonpflaster ohne Fase ausgeführt werden. Dagegen sollen die PKW-Stellplätze so ausgeführt werden, dass das dort anfallende Niederschlagswasser vollständig auf diesen Flächen versickern kann. Weiteres siehe Kapitel 3.3.

Mit diesen Festsetzungen wird im Rahmen des Möglichen ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt vermieden.

13.2 Befestigung von Oberflächen

Textfestsetzung

3.2 Für die Herstellung sämtlicher versiegelter Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, sind ausschließlich helle Oberflächen zulässig.

Begründung

Mit der Herstellung von versiegelten Flächen mit hellen Oberflächen kann die Aufheizung der Oberflächen besonders an heißen, strahlungsreichen Tagen deutlich gemindert werden. Diese Maßnahme ist für das Gesamtvorhaben klimatisch von besonderer Bedeutung. Da im Schutzkorridor der oberirdischen Freileitung keine Bäume gepflanzt werden dürfen, kann durch die Auswahl einer hellen Oberfläche der Bodenbeläge die Aufheizung durch Sonneneinstrahlung reduziert werden. Unter einer hellen Oberfläche ist ein Farbton vergleichbar mit der RAL-Farbe 7004 „Signalgrau“ und heller zu verstehen.

Damit wird ein Beitrag zur Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen und dadurch auch zum Klimaschutz geleistet.

13.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Textfestsetzung

3.3 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

Begründung

Die Vorgabe dient dem Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten, die von künstlichen Lichtquellen angelockt und durch Aufprall, verlängerte Aktivitätszeiten etc. gefährdet werden. Zugleich ist diese Maßnahme ein Beitrag zur anteiligen Verringerung des Effekts der Lichtverschmutzung. Geeignet sind Lampen mit einem geringen Spektralbereich (570 bis 630 nm) wie LED-Leuchten, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung oder Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht.

Unter „insektenverträglicher Ausstattung“ wird als eine Möglichkeit auch die Verwendung geschlossener Gehäuse verstanden. Die Festlegungen sollten soweit möglich auch bei Werbeanlagen Berücksichtigung finden.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft des Plangebietes werden nach Maßgabe der konkreten Vorhabenplanung die folgenden Festsetzungen getroffen. Beurteilungsgrundlage ist die Unterschreitung bzw. Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten und deren Baugebietseinstufung.

Textfestsetzung

Vorkehrungen im Frei- und Ladebereich

- Die Fahrgassen innerhalb der Stellplatzfläche und des Ladebereiches sind mit Asphaltdeckschicht oder Betonsteinpflaster ohne Fase herzustellen.
- Die LKW-Laderampe ist als Innenrampe mit Torrandabdichtung auszuführen.

Vorkehrungen bei technischen Anlagen

- Der Schallleistungspegel der beiden Mündungsöffnungen der geplanten lüftungstechnischen Anlage darf einen Wert von je L_{WA} = 70 dB(A) nicht überschreiten.

- Der Schallleistungspegel der Zu- und Abluftöffnungen des geplanten Kältemaschinenraumes darf einen Wert von je L_{WA} = 57 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schallleistungspegel des Rücklüfters der kältetechnischen Anlage im Freibereich (vor der Südfassade) darf einen Wert von L_{WA} = 63 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schallleistungspegel für den Presscontainer darf einschließlich der ggf. erforderlichen Lästigkeitszuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit einem Wert von L_{WA} = 85 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Außeneinheiten der Luft-Wärmepumpen (im Freibereich) dürfen die folgenden Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Bezeichnung der Außeneinheit	Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)	
	Tag	Nacht
Aufstellungsort nördliches Dach		
Türschleier	67	
Türschleier	67	
Bäcker	62	
Aufstellungsort südliches Dach		
Marktleiterbüro	62	
Aufstellungsort über dem Dach an der Südostfassade		
4 x VRV-Aggregate[1]	Je 60[1)]	Je 57[1)]

[1)] Für die 4 VRV-Agregate ist zur Erfüllung der Vorgabe der Einsatz von Schallschutzhauben erforderlich, die eine Einfügungsdämpfung von jeweils mindestens D_e = 17 dB aufweisen. Die in der Tabelle genannten Schallleistungspegel sind Maximalwerte, die beim Betrieb jedes der vier Aggregate mit Schallschutzhauben nicht überschritten werden dürfen.

- Die von den haustechnischen Anlagen (Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik) nach außen abgestrahlten Geräusche dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten weder maßgebliche tonale Komponenten noch maßgebliche tieffrequente Schallanteile (f≤ 90 Hz) aufweisen.
- Der Schalleistungspegel der Mündungsöffnung der geplanten Abluftöffnung für den Spülraum, den Fleischer und die Fleischvorbereitung darf in Summe einen Wert von L_{WA} = 75 dB(A) nicht überschreiten.

Begründung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen getroffen. In der Schallimmissionsprognose für das Vorhaben wurde ermittelt, welche Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm erforderlich sind. Diese Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um Vorkehrungen im Frei- und Ladebereich und bei technischen Anlagen. Bei Einhaltung dieser Festsetzungen sind vom geplanten Vorhaben keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten.

Die Einhaltung der festgesetzten Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus ist aus Immissionsschutzgründen die Warenlieferung und -entladung zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig. Da eine Festsetzung zu Anlieferzeiten etc. nicht möglich ist, wird eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Festsetzungen sichern eine angemessene Grüngestaltung insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes und tragen so zur gestalterischen Einbindung des Neubaus in den Stadtlandschaftsraum bei. Die mit der Anpflanzung von Gehölzen verbundene Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit sowie die Verminderung der Aufheizung wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Außerdem trägt die Staubbindung zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Nicht zuletzt werden mit den Anpflanzungen auch neue faunistische Lebensräume geschaffen.

Für die Auswahl der Gehölze und sonstiger Pflanzen wird auf den Anhang II: Pflanzempfehlungen verwiesen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mit diesen Empfehlungen wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten priorisiert sowie der dauerhafte Erhalt bzw. der gleichwertige Ersatz sämtlicher festgesetzten Anpflanzungen im Sinne des grünordnerischen Konzeptes gesichert.

15.1 Anpflanzen von Bäumen

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden Standorte für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Textfestsetzung

5.1.1 Innerhalb der mit PF 1 und PF 3 bezeichneten Flächen sind an den festgesetzten Standorten heimische standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen.
Die Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzfläche sind mit einem Hochbord einzufassen.

5.1.2 Innerhalb der mit PF 2 bezeichneten Fläche sind an den festgesetzten Standorten heimische, standortgerechte Laubbäume als Spalierbäume (vorgezogene Spalierbäume) mit einer Stammhöhe von mindestens 2,00 m zu pflanzen.

Begründung

Das grünordnerische Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht an ausgewählten Standorten - innerhalb der geplanten Hecken auf der Stellplatzfläche sowie an der straßenseitigen Fassade - Baumpflanzungen vor.

In den mit PF 1 und PF 3 bezeichneten Pflanzstreifen innerhalb der Stellplatzfläche sind an festgesetzten Standorten heimische und standortgerechte Laubbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen, die einer Durchgrünung der Fläche dienen. Da der überwiegende Teil der Stellplatzfläche im Schutzstreifen der bestehenden 110 kV-Freileitung liegt, in dem keine Baumpflanzungen zulässig sind, kann der generellen Vorgabe der Stellplatzsatzung von einer Baumpflanzung je vier Stellplätzen nicht entsprochen werden. Mit den festgesetzten neun Baumstandorten ist zumindest eine teilweise Beschattung der Stellplatzfläche möglich.

Die Größe der Vegetationsfläche (Baumscheibe) soll sicherstellen, dass jeder Baum ausreichend Pflanzfläche für ein optimales Wachstum zur Verfügung hat. Die Pflanzstreifen sind mit einem Hochbord als Überfahrschutz zu fassen.

Zusätzliche Baumpflanzungen sind in der Pflanzfläche PF 2 - vor der straßenseitigen Fassade des Baukörpers - geplant. Diese Bäume gliedern zusätzlich zu der Fassadenbegrünung die Straßenansicht des Lebensmittelmarktes. Hier sind heimische und standortgerechte Laubbäume oder geeignete Obstbäume als Spalierbäume in der vorgegebenen Qualität vorzusehen; damit wird der begrenzten Tiefe der Pflanzfläche sowie der geringen Distanz zur Gebäudefassade Rechnung getragen. Damit hat diese Maßnahme einen vorrangig ökologischen und klimatischen Mehrwert.

15.2 Anpflanzen von Sträuchern

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt und mit PF 1, PF 2 und PF 3 bezeichnet.

Textfestsetzung

5.2 Innerhalb der mit PF 1, PF 2 und PF 3 bezeichneten Flächen sind durchgängige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln (Pflanzdichte drei Sträucher/m²).

Die Hecken sind regelmäßig auf eine Wuchshöhe von 1,50 m in PF 1 und PF 2 bzw. 1,80 m in PF 3 zu schneiden.

Innerhalb der mit PF 1 bezeichneten Fläche unmittelbar entlang der Lindenthaler Hauptstraße ist die Einordnung einer Werbeanlage zulässig.

Innerhalb der mit PF 2 bezeichneten Fläche sind Unterbrechungen für notwendige Rettungswege sowie für eine Trafostation zulässig.

Begründung

Die festgesetzten Heckenpflanzungen sichern eine wirksame Begrünung des Plangebietes. Diese grünordnerischen Maßnahmen sind städtebauliche bedeutsam, da sie das Gebiet strukturieren und gestalten. Die im Bereich der zu entwickelnden Hecken bereits vorhandenen Gehölze sollen dabei soweit möglich und geeignet integriert werden.

Mit der festgesetzten Pflanzdichte wird eine Mindestqualität erreicht. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird die Wuchshöhe der Strauchpflanzungen begrenzt. In der Pflanzfläche PF 1 zur Lindenthaler Hauptstraße hin bzw. innerhalb der Stellplatzfläche soll die Höhe der Bepflanzung ca. 1,50 m betragen. Dagegen ist für die Bepflanzungen zu den Nachbargrenzen - Pflanzflächen PF 3 entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes - eine Wuchshöhe von ca. 1,80 m vorgesehen. Dadurch wird eine wirksame Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erzielt. Zur Gewährleistung dieser städtebaulichen Ziele sind für alle Pflanzflächen regelmäßige Schnittmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb der Pflanzfläche PF 1 an der Lindenthaler Hauptstraße ist die Einordnung einer Werbeanlage zulässig. Dabei ist die Größe der Anlage begrenzt, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten (siehe auch Kapitel 16.2).

Auch innerhalb der Pflanzfläche PF 2 sind bauordnungsrechtlich notwendige Rettungswege sowie der Standort für eine neue Trafostation von der Anpflanzungsfestsetzung ausgenommen. Die genaue Lage und Größe der Unterbrechungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Neben der städtebaulichen Bedeutung haben die Pflanzmaßnahmen auch einen ökologischen Wert.

15.3 Dachbegrünung

Textfestsetzung

5.3 Dachflächen sind mindestens zu 70 % mit einheimischen standortgerechten Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.

Begründung

Ziel der Stadt Leipzig ist es, bei der Entwicklung von Baugebieten zwingend einen Beitrag zur umweltgerechten Stadtentwicklung zu leisten. Mit der Anlage extensiv begrünter Dächer kann eine Minimierung der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung erreicht werden. Dadurch kann an besonders heißen und strahlungsreichen Tagen, wie sie mit dem Klimawandel verstärkt zu erwarten sind, ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (Klimaanpassungsmaßnahme). Begrünte Dächer verzögern den Regenabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Dachflächen des Gebäudes extensiv zu begrünen sind. Das festgesetzte Maß der Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen berücksichtigt bautechnische Erfordernisse und technische Dachaufbauten. Die vorgegebene Dachbegrünung ist essenziell für die ökologische Aufwertung des Plangebietes.

Entsprechend der Gründachkonzeption der Stadt Leipzig ist im Interesse einer hohen Biodiversität und Artenvielfalt die Verwendung einheimischer standortgerechter Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern vorzusehen. Diese leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Gestaltung insektenfreundlicher Umweltbedingungen.

15.4 Fassadenbegrünung

Textfestsetzung

5.4 Die Südfassade und die Westfassade des Gebäudes sind jeweils flächenhaft zu mindestens 50 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) zu begrünen.

Begründung

Die Anpflanzungsfestsetzung trägt zur Verbesserung der ökologischen Funktionen bei. So verbessert die Begrünung von Gebäudefassaden die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Bereich des Gebäudes. Auch wurde die Festsetzung aus Gründen des Artenschutzes getroffen, um an den Fassaden Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Insekten zu bieten. Darüber hinaus dient die Begrünung der Fassaden auch der Aufwertung des Gebäudes und letztlich der Gestaltung des Ortsbildes. Die so begrünten Flächen können durch Rankgerüste oder Kletterhilfen ein ablesbares Fassadenrelief ausbilden.

Um eine wirkungsvolle Begrünung von Fassadenabschnitten zu erreichen, wird die Mindestlänge der zu begrünenden Fassaden und die Pflanzdichte vorgegeben.

16. Örtliche Bauvorschriften

16.1 Dachgestaltung

Textfestsetzung

6.1.1 Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

6.1.2 Auf den Dächern ist ausschließlich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten und solartechnischer Anlagen zulässig. Deren Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Aufbauten und Anlagen sind von den äußeren Kanten des betreffenden Daches um mindestens ihre jeweilige Höhe zurückgesetzt anzuordnen.

Begründung

Für das geplante Gebäude sind in Übereinstimmung mit dem konkreten Vorhaben nur Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig. Dabei ist die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 9 m über der Bezugshöhe einzuhalten. Mit diesen Vorgaben zur baulichen Höhe und zur Dachgestaltung

wird das raumwirksame Bauvolumen begrenzt und zudem wird sichergestellt, dass sich das Gebäude in den städtebaulichen Rahmen einfügt.

Auf den Dächern ist ausschließlich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten und solartechnischer Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Durch die verbindliche Regelung der Dachaufbauten wird sichergestellt, dass sonstige Dachaufbauten (einschließlich Werbeanlagen) oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach unzulässig sind. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch übermäßige Aufbauten und ungeordnete oder stark hervortretende Werbeanlagen vermieden.

Hinsichtlich der vorgesehenen Ausformung des Baukörpers wird ergänzend auf den Vorhabenplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen. Außerdem sind die zulässigen Anlagen jeweils um ihre Höhe von den Außenkanten des Gebäudes zurückzusetzen: damit wird die Ausbildung homogener Gebäudeansichten mit klar ablesbaren Dachrändern (z.B. Attika) gesichert.

16.2 Werbeanlagen

Textfestsetzung

6.2.1 Zulässig ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m (bezogen auf den Bezugspunkt nach 2) und einer Breite von max. 2,5 m sowie ein Eingangsschild mit einer Höhe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 1,5 m.

6.2.2 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach sind unzulässig.

6.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung:

Neue Werbeanlagen sollen dem Standort angemessen und dem Nutzungszweck entsprechend konzipiert sein. Freistehende Anlagen werden zahlenmäßig begrenzt und müssen sich dem städtebaulichen Erscheinungsbild unterordnen. Aus diesem Grund sind zwei Anlagen - ein Werbepylon und ein Eingangsschild - zulässig, die höhenmäßig und hinsichtlich der Fläche begrenzt sind. Neben der Regelung zur Anzahl und Größe der Werbeanlagen ist auch der Eingriff in die Pflanzflächen so gering wie möglich zu halten.

Die Höhe zulässiger Werbeanlagen ist auf 6 m über Bezugspunkt, d. h. auf 139,50 m über NHN, begrenzt. Dies stellt auch keinen Konflikt zu der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen 110 kV-Freileitung (einschließlich Schutzstreifen) dar, sondern entspricht den Vorgaben des Netzbetreibers. Danach muss der lotrechte Abstand zu den 11,50 m über dem Gelände verlaufenden Leiterseilen mindestens 5 m betragen.

Werbeanlagen sollen in die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen integriert werden, daher werden sie oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach ausgeschlossen. Um zu vermeiden, dass Werbeanlagen unverhältnismäßig aktiv und aggressiv an einem primär durch Wohnnutzung geprägten Umfeld wirken, werden Werbeanlagen mit wechselnden und/oder bewegtem Licht ausgeschlossen.

Ein verbindliches Werbekonzept wird Inhalt des Durchführungsvertrages.

16.3 PKW-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Textfestsetzung

6.3 Je angefangene 40 m² Verkaufsfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten.

Es sind Abstellplätze für mindestens 20 Fahrräder sowie mindestens zwei Lastenräder oder Fahrradanhänger zu schaffen.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen werden auf Basis von § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze und die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Baugebiet geregelt.

Es wird eine Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen im Verhältnis zur Verkaufsfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung, die im Vergleich zum bestehenden Markt auf einen Stellplatz eine relativ große Verkaufsfläche ins Verhältnis setzt, wird mit den im Ergebnis nachzuweisenden PKW-Stellplätzen dem Charakter des Vorhabens als Nahversorgungsstandort sowie dem geänderten Mobilitätsverhalten (zunehmendem Anteil an Fuß- und Radverkehr sowie der Nutzung des ÖPNV) Rechnung getragen.

Im Plangebiet wird auch eine Mindestanzahl an Abstellplätzen für Fahrräder festgesetzt. So sind Abstellplätze für mindestens 20 Fahrräder sowie mindestens zwei Abstellplätze für Lastenräder

oder Fahrradanhänger zu schaffen. Für die Abstellplätze für Fahrräder gilt zudem, dass sie laut Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig (gültig seit 07.12.2019) eine Mindestfläche von 1,5 m² je Abstellplatz aufweisen müssen. Gemäß dieser Satzung ist ein geringerer Flächenansatz dann möglich, wenn Anlagen mit doppelreihiger Aufstellung und Überlappung der Vorderräder oder höhenversetzte Abstellanlagen zum Einsatz kommen.
Die Regelung dient dem Nutzungszweck und berücksichtigt auch die zunehmende Bedeutung des Fahrradverkehrs.

Die Lage und Größe der jeweiligen Stellplätze sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

17. Nachrichtliche Übernahmen

17.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes verlaufende 110 kV-Hochspannungsfreileitung einschließlich ihres Schutzstreifens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Breite des Schutzstreifens entspricht den Vorgaben der MITNETZ Strom mbH als Betreiberin der Anlage. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur in der Höhe begrenzte Werbeanlagen sowie Hecken zulässig und Baumpflanzungen ausgeschlossen.

18. Hinweise

18.1 Artenschutz

Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen werden vorsorglich Hinweise zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (vor Eingriffen Kontrolle von offenen Bodenflächen und Gebäuden auf Brutstätten) gegeben.

18.2 Bodendenkmalpflege - Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals wird nach Aussage des Landesamtes für Archäologie durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld belegt, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-04400-05], mittelalterlicher Ortskern [D-55750-01], neuzeitliches Schlachtfeld [55750-S-20]). Auf dem Rechtsplan ist ein Hinweis auf die für Erdarbeiten im Plangebiet erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung enthalten.

gez.

Heinrich Neu

amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 13.12.2019 mitgeteilt:

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Da die überplante Fläche in einem Gebiet liegt, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind, bestehen Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG, §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wird auf die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen verwiesen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

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

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Apfel als Spalierobst
Malus sylvestris	Holzapfel als Spalierobst
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus cerasus	Kirsche als Spalierobst
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Birne als Spalierobst
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa caesia agg.	Blaugrüne Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa dumalis agg.	Vogesen-Rose
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Syringa vulgaris	Wildflieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

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

Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB]

Diese Zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt?
2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplan berücksichtigt?
3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Die Umweltbelange wurden in diesem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (§1a Abs. 3 BauGB) durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Danach sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen und deshalb bei der Abwägung zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Menschen sowie Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten (Näheres siehe Umweltbericht im Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan). Der Umweltbericht geht außerdem auf weitere Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein.

Zur Wahrung der Umweltbelange werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Versickerung des auf den Dachflächen und den PKW-Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers
- Herstellung der versiegelten Flächen mit hellen Oberflächen
- insektenverträgliche Außenbeleuchtung
- Vorkehrungen zum Lärmschutz
- Anpflanzung vom Bäumen und Sträuchern
- Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen
- Begrünung von mindestens 50 % der Süd- und der Westfassade des zulässigen Gebäudes

Außerdem enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Artenschutz (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen).

Die relevanten Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden wie folgt berücksichtigt:

Während der **frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** gingen keine Äußerungen ein.

Während der **Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** gingen Äußerungen zu Belangen des Umweltschutzes ein. Hinsichtlich

- der Integration vorhandener Gehölze im Bereich der Hecken
- der insektenverträglichen Ausführung der Außenbeleuchtung und
- der vorgeschlagenen Gehölzarten

wurde die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen in Kap. 8.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die relevanten Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigenTräger öffentlicherBelange wurden wie folgt berücksichtigt:

frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und dem STEP Zentren der Stadt Leipzig wurde in einer Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen.
- In der Begründung des Bebauungsplanes wurde der Nachweis zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan geführt.
- Als Grundlage für das Entwässerungskonzept wurden ein Versickerungsnachweis und ein Überflutungsnachweis erstellt und bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt.
- Die Anforderungen zum Radonschutz wurden als Hinweis in den Anhang I der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Im Rahmen der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben keine mehr als unerheblichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgeeffekte für die Nahversorgungslage Radefeld in der Stadt Schkeuditz hat.

Im Einzelnen wird auf die Ausführungen in Kap. 8.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Hinsichtlich der vorgetragenen Äußerungen

- zur Drosselung der Einleitung von Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal einschließlich des dafür noch erforderlichen Antrags bei den Leipziger Wasserwerken,
- zur angesichts der archäologischen Relevanz des Plangebietes erforderlichen Genehmigung für Erdarbeiten einschließlich der Verfahrensweise und
- zur Berücksichtigung der kommunalen Strategien und Programme zum Klimaschutz und der Klimaanpassung

wurde die Begründung einschließlich Umweltbericht ergänzt bzw. hinsichtlich der archäologischen Belange auch ein entsprechender Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen in Kap. 8.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Wahl des Bebauungsplanes bzw. seiner Inhalte erfolgte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

Mit dem Bebauungsplan wird in Übereinstimmung mit den kommunalen Planungszielen die weitere Entwicklung eines bereits etablierten und städtebaulich integrierten Standortes zur Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich vorbereitet. Durch die Einbeziehung einer brachgefallenen ehemaligen Lagerfläche erfolgt eine städtebauliche Aufwertung, die aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen zudem mit einer tendenziellen ökologischen Aufwertung verbunden ist. Die bestehende Anbindung des Kunden- und Lieferverkehrs an das öffentliche Straßennetz wird beibehalten. Aus dem entsprechend der Kundenfrequenz zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Lindenthaler Hauptstraße resultiert keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Sofern diese Entwicklung unterbliebe, wäre die Behauptung des Nahversorgungsstandortes in einem wettbewerbsintensiven Umfeld perspektivisch gefährdet. Dies hätte gegebenenfalls ein Ausweichen potentieller Kunden auf andere Versorgungsangebote und damit das Risiko einer Aufgabe des Standortes mit negativen Folgen für die Nahversorgung und einem erhöhten Verkehrsaufkommen zur Folge.

Alternativstandorte für das geplante Vorhaben wurden nicht untersucht, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Nach den Vorgaben des STEP Zentren wäre ein zusätzlicher Standort im Nahbereich unter Beibehaltung des bestehenden Lebensmitteldiscounters nicht zulässig. Die Konsequenz wäre deshalb die Aufgabe eines bestehenden und damit brachfallenden Standortes zugunsten einer gegebenenfalls zusätzlich zu entwickelnden Fläche. Auch ohne die Untersuchung konkreter Entwicklungsoptionen kann unterstellt werden, dass damit vermutlich ein wesentlich größerer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden wäre.

Mit dem Bebauungsplan wird somit sowohl der angestrebten Sicherung bzw. Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich als auch den Belangen von Städtebau und Umweltschutz Rechnung getragen.