STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54

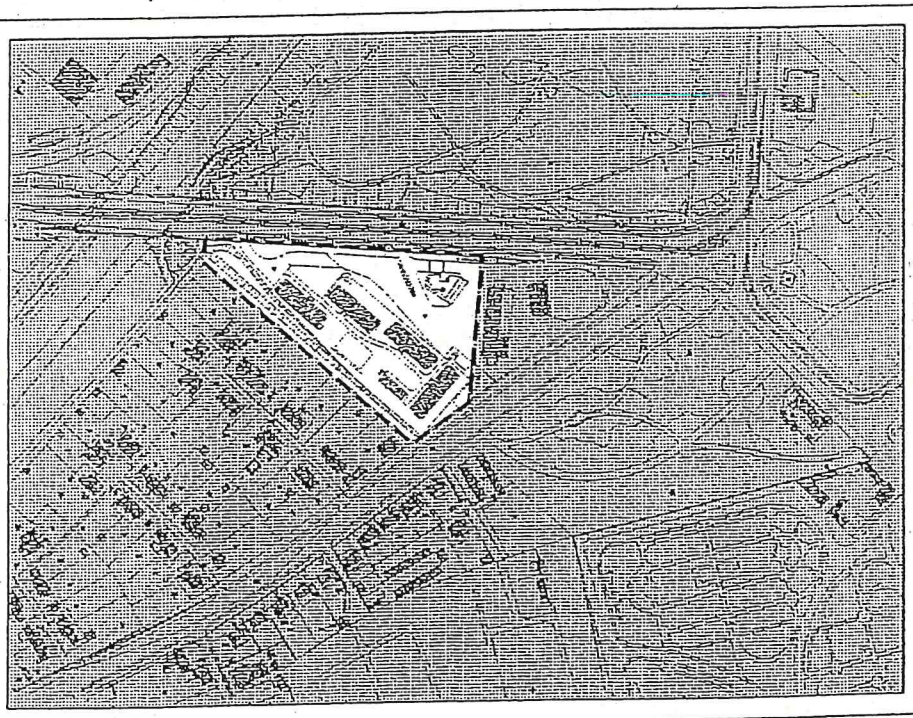
1. Änderung

AUDI- Zentrum an der Richard- Lehmann-Straße

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Connewitz
Maßstab: 1:1000

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Planverfasser:

Kamps
Automobil-Dienstleistungs- Holding
Herr Gerd Kamps
Wernerstraße 120
59192 Bergkamen

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH
Architektur und Stadtplanung
Humboldtstraße 9
04105 Leipzig

14/11/00
i. A. Daab
Datum/ Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 3 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift

Stadt Leipzig
61/006/01.98

Inhalt

1.	**Geltungsbereich**	**3**
2.	**Planungsanlaß und Planverfahren**	**3**
3.	**Planungsziele**	**4**
4.	**Planungsbindungen**	**5**
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	5
4.2	Regionalplan Westsachsen	5
4.3	Flächennutzungsplan	5
4.4	Landschaftsplan	5
4.5	Vorhandenes Planungsrecht	5
5.	**Bestandsaufnahme**	**5**
5.1	Städtebauliche Situation und Gebäudebestand	5
5.2	Verkehrliche Situation	6
5.2.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	6
5.2.2	Öffentlicher Personennahverker (ÖPNV)	6
5.2.3	Rad- und Fußgängerverkehr	6
5.3	Grün- und Freiflächen	6
5.4	Umweltsituation	6
5.4.1	Klima und Lufthygiene	7
5.4.2	Wasser und Boden	7
5.4.3	Altlasten	7
5.5	Ver- und Entsorgung	7
6.	**Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**	**8**
6.1	Art der Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise	9
6.4	Verkehrsflächen	9
6.5	Geh- und Fahrrechte	9
6.6	Immissionsschutzmaßnahmen	9
6.7	Natur und Landschaft	10
6.8	Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften	11
6.9	Hinweise	11
7.	**Planvollzug**	**12**
7.1	Bodenordnung	12
7.2	Erschließung	12
7.3	Kosten für die Stadt Leipzig	12
8.	**Flächenbilanz**	**12**
9.	**Literatur**	**13**

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine etwa dreieckige Fläche an der Einmündung der Straße „An der Tabaksmühle" in die Richard-Lehmann-Straße und ist etwa 1,7 ha groß. Es beinhaltet die beiden Flurstücke 477/9 und 477/10 (teilweise) in der Gemarkung Connewitz.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach Norden von der Richard-Lehmann-Straße, nach Osten von der Tankstelle mit Autowaschanlage, nach Südosten von der Straße „An der Tabaksmühle" und nach Südwesten von der Bebauung der Wohnsiedlung „An der Tabaksmühle" begrenzt. Eine dreieckige Teilfläche an der nordöstlichen Seite des Flurstücks 477/10, die als öffentlicher Geh- und Radweg genutzt wird, ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die genauen Plangrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungsanlaß und Planverfahren

Der seit dem 22.3.1993 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 54 „Hotel- und Bürokomplex" sah den Neubau eines bis zu fünfgeschossigen Hotels mit angrenzendem Bürogebäude vor. Durch die Verlagerung der Messe nach Mockau haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die ursprünglich geplanten Nutzungen grundlegend verändert. Der neue Vorhabenträger, die Kamps Automobil-Dienstleistungs-Holding aus Bergkamen, hat das Grundstück mit den Flurstücken 477/9 und 477/10 übernommen und beabsichtigt die Errichtung eines Audi-Zentrums mit ergänzenden Nutzungen. Hier sollen insgesamt etwa 60 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden.

Dazu soll der alte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 54 (Satzungsbeschluss vom 16. September 1992, Beschlussnummer 570/92) geändert werden, da die im Durchführungsvertrag festgelegte Realisierungsfrist abgelaufen ist und nunmehr eine andere städtebauliche Zielstellung verfolgt wird. Wegen des Wechsels des Vorhabenträgers und der Änderung des Nutzungskonzepts stimmte der Fachausschuß Planung und Bau am 19. Oktober 1999 der Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Am 12. November 1999 fand eine öffentliche Bürgeranhörung in der Gaststätte „Gartenfreunde Südost" mit etwa vierzig Anwohnern statt, so dass die Bürger bereits frühzeitig zu den Grundzügen der Planung Stellung nehmen konnten. Folgende Hinweise wurden gegeben:

1. Der Verkehr sollte auch schon während der Bauphase ausschließlich über die Richard-Lehmann-Straße erfolgen, und nicht erst in der späteren Betriebsphase der Autohäuser. Die Bauarbeiten sollten nicht rund um die Uhr erfolgen, sondern nur tagsüber.
2. An der Kreuzung Tabaksmühle/Richard-Lehmann-Staße soll ein "U-turn„ für Kraftfahrzeuge ermöglicht werden. Die Einrichtung eines Kreisverkehrs soll geprüft werden.
3. Die Verbindung zwischen Tabaksmühle und Richard-Lehmann-Straße soll wie vorgestellt ausschließlich Fußgängern und evtl. Radfahrern vorbehalten bleiben. Es soll auf keinen Fall eine Querverbindung für Kraftfahrzeuge werden. Das Großgrün soll in jedem Fälle erhalten bleiben.
4. Bevor das Baugrundstück an der südwestlichen Grundstücksgrenze (Grünstreifen) eingefriedet wird, sollte ein Gespräch mit den Anliegern geführt werden. Es wurde angeregt, die derzeitigen Zäune nach Möglichkeit zu erhalten.
5. Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens sollen bis zur Offenlage des Bebauungsplans vorliegen. Die beabsichtigte Gebäudestellung, die dem Schallschutz dient, wurde begrüßt.
6. Zur Lösung des Parkproblems für die Kleingärtner wurde angeregt, die Stellplätze auf dem Grundstück der Kamps-Holding am Wochenende zum Parken freizugeben.

Die Hinweise Nr. 3 und 5 wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Ämterbeteiligung hat am 12. Januar 2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.3.2000 zu einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert. Der Stadtbezirksbeirat Süd hat sich in seiner 6. Sitzung am 29.3.2000 mit dem Thema befaßt.

Der Stadtrat hat in der 13. Ratsversammlung vom 12.7.2000 den Aufstellungsbeschluss und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Audi-Zentrum an der Richard-Lehmann-Straße" gefaßt (Beschluss-Nr. 361/00). Auch der Durchführungsvertrag wurde von der Ratsversammlung gebilligt und dem Vertragsbeschluss zugestimmt (Beschluss-Nr. 362/00). Der Durchführungsvertrag wurde am 21.8.00 vom Vorhabenträger und am 6.9.2000 vom Beigeordneten für Planung und Bau unterschrieben.

Die Information zur Auslegung wurde am 22.7.2000 in der Ausgabe des Amtsblattes 15/00 öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit Begründung fand in der Zeit vom 1.8. bis 31.9.2000 vor dem Zimmer 477 des Neuen Rathauses statt. Mit Schreiben vom 18.7.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert.

Die Stadt Leipzig wird die Zulässigkeit des Vorhabens der Vorhabenträgers durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12(1) BauGB bestimmen. Dieser Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teilbereiche, in den größeren Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der umgehend realisiert werden soll und in einen zweiten, kleineren Bereich. Der zweite Teilbereich liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird aber gemäß § 12(4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Die Bebauung des zweiten Bereichs soll in einem zeitlich noch offenen zweiten Bauabschnitt erfolgen. Die Einbeziehung erfolgte in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, dessen Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans dadurch ausdrücklich gefördert werden (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zu § 12(4) BauGB, RN 36 f.).

3. Planungsziele

In direkter Nachbarschaft zu der bereits realisierten Niederlassung von Mercedes-Benz und dem geplanten BMW-Zentrum soll sich die sogenannte 'Automeile' an der Richard-Lehmann-Straße in Richtung Osten fortsetzten.

Hier entstehen Schauräume und Service-Einrichtungen weiterer hochwertiger Automarken mit entsprechend anspruchsvoller Architektur. Im Zentrum der Planungen steht das neue AUDI-Zentrum. Es besteht aus einem zweigeschossigen Hangar mit Glas-Tonnen-Dach und anschließendem Werkstattkomplex. Das Audizentrum wird durch eine unmittelbar daran angrenzende Gebrauchtwagenausstellung ergänzt. Der AUDI-Hangar bleibt dabei freigestellt, so daß die charakteristische Architektur als Zeichen zur Wirkung kommt.

Den Abschluß der Gebäudezeile soll ein weiteres Autohaus mit einer prägnanten Gebäudeform betonen. Statt eines Autohauses können auch andere gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Das Serviceangebot entlang der Automeile wird von einer Einrichtung des Technischen Überwachungsvereins (TÜV) ergänzt. Die unterschiedlichen Gebäude bilden eine Abfolge von individuellen Gebäudetypen, die entlang der Richard-Lehmann-Straße an einer gemeinsamen Straßenflucht ausgerichtet sind.

Die Anordnung der Gebäude beruht auf dem Prinzip des vorbeugenden Immissionsschutzes. Die Werkstatt öffnet sich mit ihren Toren zur Richard-Lehmann-Straße, das Wohngebiet wird durch die geschlossene Rückfront der Werkstatt und eine Schallschutzwand vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt. Zur Wohnbebauung hin bleibt der vorhandene, etwa 15 m breite und dichte Grüngürtel bestehen.

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Richard-Lehmann-Straße. In den Höfen der Auto-Zentren sind die erforderlichen Stellplätze für Kunden sowie die Gebrauchtwagenausstellung untergebracht. Zur Straße „An der Tabaksmühle" führt nur die Ausfahrt aus der Prüfstelle des Technischen Überwachungsvereins (TÜV). Der Gehweg zwischen der Straße „An der Tabaksmühle" und Richard-Lehmann-Straße verläuft hinter der Werkstatt bzw. der Lärmschutzwand entlang des bestehenden Grüngürtels.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im gültigen Landesentwicklungsplan vom 16. August 1995 sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten. Gewerbebrachen im innerstädtischen Bereich sind gem. Ziel III 18.3.1 des Landesentwicklungsplans so zu überplanen, daß Nutzungskonflikte mit benachbarten Gebieten (hier Wohnbebauung) vermieden werden.

4.2 Regionalplan Westsachsen

Die Stadt Leipzig ist im Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 16.06.1998) im System der zentralen Orte als Oberzentrum ausgewiesen. Im Regionalplan ist das Plangebiet insgesamt als bebauter Bereich dargestellt. In der Karte Entwicklungskonzept Landschaft Verdichteter Raum Leipzig sind für das Plangebiet keine Maßnahmen ausgewiesen. Die Belange der Regionalplanung werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit nicht berührt.

4.3 Flächennutzungsplan Leipzig

Der Flächennutzungsplan wurde am 23. März 1995 genehmigt und am 15. April 1995 öffentlich bekanntgemacht.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Nutzung für gewerbliche Betriebe vorsieht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert in eine gewerbliche Baufläche mit vorwiegend werkstattgebundenen Dienstleistungsbetrieben, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören.

4.4 Landschaftsplan

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans (Stand vom Oktober 1996) liegt das Plangebiet in einem Wohn- und Mischgebiet. Landschaftsplanerisches Leitbild ist die Entwicklung von Lebensräumen in durchgrünten Baugebieten. Die Richard-Lehmann-Straße und die Straße „An der Tabaksmühle" sind als vorhandene bedeutende Alleen dargestellt. Zwischen der Richard-Lehmann-Straße und der Straße „An der Tabaksmühle" ist eine geplante Wegeverbindung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers als Bestandteil des Hauptwegenetzes dargestellt. Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht befinden sich im Plangebiet nicht.

4.5 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 54 (Satzungsbeschluss vom 16. September 1992, Beschlussnummer 570/92) soll mit der 1. Änderung vollständig ersetzt werden. Zur Klarstellung der rechtlichen Situation sei darauf hingewiesen, daß auch die vollständige Ersetzung durch einen neuen Plan eine Änderung ist (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zu § 2(4) BauGB, RN 86 f).

5. Bestandsaufnahme

5.1 Städtebauliche Situation und Gebäudebestand

Das Grundstück liegt in der Nähe des Völkerschlachtdenkmals und des alten Messegeländes. Das Gebiet wird neben der benachbarten Tankstelle mit Waschanlage von der Wohnsiedlung „An der Tabaksmühle" und der nördlich angrenzenden Parkanlage „Wilhelm-Külz-Park" geprägt. Südlich davon an der gegenüberliegenden Seite der Straße „An der Tabaks-

mühle" befindet sich die Marienquelle, die früher zusammen mit den „Thonbergquellen" die Wasserversorgung der Stadt Leipzig speiste. Der Wasserlauf führte vom Marienborn über den Messegrund entlang der Richard-Lehmann-Straße zur Pleißenaue. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich der Napoleonstein (Standort des Kommandostands Napoleons zur Völkerschlacht am 18.10.1813). Im Abstand von mehr als 100 m in Richtung Süden befindet sich der Südfriedhof.

Das Grundstück wurde früher als Parkplatz, seit Mitte der siebziger Jahre als Bürostandort gewerblich genutzt. Aus dieser Zeit sind heute noch die zweigeschossigen Mehrzweckgebäude in Metalleichtbauweise erhalten. Sie treten gegenüber dem Straßenraum etwas zurück und sind durch Gehölzstreifen weitgehend verdeckt. Die zuletzt als Büro genutzten Gebäude stehen schon lange leer und sind völlig verwahrlost.

5.2 Verkehrliche Situation

5.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Gebiet wird von der stark befahrenen Richard-Lehmann-Straße im Norden erschlossen. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße wird im Zuge der Schließung des mittleren Rings um Leipzig von derzeit ca. 20.000 auf 30.000 Kfz/24 h anwachsen. Die Ein- und Ausfahrten an dieser Straße sollen nach dem Grundsatz „rechts rein, rechts raus" befahren werden.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße „An der Tabaksmühle" wird durch die Verlagerung des Verkehrs auf die Richard-Lehmann-Straße spürbar entlastet. Daher ist geplant, die Straße „An der Tabaksmühle" demnächst von vier auf zwei Spuren zu reduzieren und beidseitig der Fahrspuren Park- und Radfahrspuren anzulegen. Damit wird sich die verkehrstechnisch problematische Situation der Einmündung der Straße „An der Tabaksmühle" in die Richard-Lehmann-Straße entschärfen.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit den Straßenbahnlinien 15, 21 und 22 und den Buslinien 70 und 74 ist das Stadtzentrum in etwa 10 Minuten gut zu erreichen (Entfernung ca. 3,5 km). Die S-Bahn-Haltestelle Völkerschlachtdenkmal (früher Messegelände) ist über den Wilhelm-Külz-Park in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

5.2.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die beiden angrenzenden Straßen weisen Fuß- und Radwege mit ausreichender Breite und in unterschiedlicher Qualität auf. Der Radweg auf der Straße „An der Tabaksmühle" wird im Zuge des Straßenrückbaus neu gestaltet. Zu den angrenzenden Grünflächen sind mehrere Wege vorhanden, die bisher nicht über das Plangebiet führen. Ein abkürzender Geh- und Radweg zwischen der Straße „An der Tabaksmühle" und Richard-Lehmann-Straße fehlt derzeit.

5.3 Grün- und Freiflächen

Das Grundstück ist von ausgedehnten Parkanlagen umgeben. Nach Norden schließt sich der Wilhelm-Külz-Park an, nach Südosten die Parkanlagen des Südfriedhofs und die Kleingartenanlage „Gartenfreunde Südost". Zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung besteht ein dichter Gehölzstreifen mit einer Breite von ca. 15,0 m. Außer den Bäumen auf dem Grünstreifen sind im Plangebiet nur einzelne Pappeln vorhanden.

5.4 Umweltsituation

5.4.1 Klima und Lufthygiene

Die benachbarten Grünflächen des Wilhelm-Külz-Parks, des Südfriedhofs sowie die Gartenflächen der Kleingärtner und der locker bebauten Siedlung „An der Tabaksmühle" sind Kaltluftentstehungsgebiete, die sich auf das Stadtklima des Leipziger Südostens positiv auswirken. Die über den offenen Wiesen gebildete Kaltluft fließt mit dem Geländegefälle und den Windströmungen in die umliegenden Wohngebiete. Dies führt zu einer Verbesserung des Klimas, solange die Luft nicht durch den Straßenverkehr der Hauptverkehrsstraßen belastet wird. Hauptwindrichtung ist in Leipzig Südwest (siehe Grünordnungsplan).

Das Plangebiet ist wegen der vorhandenen Bebauung und der versiegelten Flächen kein Kaltluftentstehungsgebiet. Ein möglicher Kaltluftfluß von den angrenzenden Parks wird vom dichten Böschungsbewuchs an der südwestlichen Grundstücksgrenze behindert. Damit hat das Plangebiet keinen stadtklimatisch relevanten Einfluß auf die nähere Umgebung.

5.4.2 Wasser und Boden

Im Plangebiet überwiegen mit einem Flächenanteil von mehr als 50 % Aufschüttungsböden, gefolgt von Lockerrohböden (25 – 50 %). Als Deckensubstrate kommen Sandlehm und Sandlöß sowie kiesige und sandige Aufschüttungen und Substrate vor. Ein großer Teil des Gebiets ist bereits versiegelt (vgl. Grünordnungsplan).

Das Gelände steigt von Westen nach Osten von ca. 136 m auf 138 m ü.NN an. An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 3 m hohe Böschung.

Da die Böden aus langsam versickerndem, bindigen Material mit feiner Porenstruktur bestehen, fließt das Niederschlagswasser vorwiegend an der Oberfläche ab, nur ein geringer Anteil kann versickern. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden Der Hauptgrundwasserleiter liegt in etwa 10,0 m Tiefe und ist wegen der großen Überdeckung mit bindigem Boden gut gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Die Grundwasserfließrichtung weist nach Westen. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Mühlpleiße, einem Fließgewässer zweiter Ordnung (vgl. Grünordnungsplan).

5.4.3 Altlasten

Altlastenverdachtsstandorte gibt es im Plangebiet nicht mehr. Es befindet sich kein Eintrag im Altlastenkataster der Stadt Leipzig. Die Altlastensanierung der ehemaligen Tankstelle entlang der Richard-Lehmann-Straße ist abgeschlossen. Dort wurde der Boden im Zuge des Abrisses der Minol-Tankstelle bis zu einer Tiefe von 7,0 m ausgetauscht und fachgerecht entsorgt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas) angeschlossen. Das Gebiet wird über die Richard-Lehmann-Straße im Mischwassersystem entwässert. Die vorhandenen Leitungsquerschnitte sind ausreichend dimensioniert und können zusätzliche Abwässer aufnehmen.

6. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist insgesamt als Gebiet für eine gewerbliche Nutzung (KFZ und GE(e)) festgesetzt. Zum Schutz der benachbarten Wohnsiedlung „An der Tabaksmühle" wird die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe nach der Art der Betriebe sowie dem „Störgrad" der Betriebe eingeschränkt.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Kfz) werden die gewerblichen Nutzungen auf das geplante Vorhaben beschränkt, d.h. auf den Handel mit Kfz, Kfz-Teilen und Kfz-Zubehör, Anlagen für die Kfz-Wartung und -reparatur sowie Anlagen für die Kfz-Überwachung (z.B. TÜV). Die Festsetzung eines Gebiets nur mit der Bezeichnung „Kfz" ist möglich, da die Stadt Leipzig gem. § 12(3) BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der aufgrund § 2(5) BauGB erlassenen Planzeichenverordnung gebunden ist.

Für den Erweiterungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die zulässigen Nutzungen nicht so stark beschränkt, um die künftige Nutzung des Gebiets offener zu gestalten. Gleichwohl werden die sonst in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen eingeschränkt auf diejenigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig wären (GE(e)).[1] Außerdem gelten folgende Beschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sollen nach dem Zentrenkonzept der Stadt Leipzig auf dafür vorgesehenen Stadtteil- oder Einzelhandelszentren konzentriert angesiedelt werden. Mit dieser Planungsabsicht ist ein Ausschluß dieser Nutzungen auf anderen Standorten verbunden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines solchen Zentrums. Deshalb werden alle zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe von der Zulässigkeit ausgenommen. Von den Beschränkungen werden Kfz-Handelsbetriebe incl. Kfz-Zubehör ausdrücklich ausgenommen, um die beabsichtigte Ansiedlung der Kfz-Service-Betriebe planungsrechtlich abzusichern. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die beabsichtigte Ergänzung der Automeile nicht realisiert werden kann und der Schutz der benachbarten Wohnsiedlung gewährleistet wird.

- Eine Tankstelle befindet sich unmittelbar benachbart zum Plangebiet. Weitere Tankstellen sind nicht erforderlich und würden in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes zu erheblichen Störungen führen.

- Wohnungen werden wegen der ungünstigen Lage am mittleren Ring von der Zulässigkeit generell ausgenommen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nicht zugelassen werden, da diese Nutzungen auf dem alten Messegelände konzentriert werden sollen und ein Konkurrenzstandort vermieden werden soll.

- Vergnügungsstätten werden wegen der Nähe zur Wohnsiedlung, der Nähe zum Südfriedhof (ca. 100 m) und wegen der negativen städtebaulichen Auswirkungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

6.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt. Damit bleibt die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks unterhalb der für Gewerbegebiete gem.

[1] Die Vorschrifen der BauNVO über die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben stellen auf bestimmte Baugebietstypen ab, die nach der Erfahrung entsprechend dem jeweiligen Gebietstyp „nicht stören" (z.B. WA), „nicht wesentlich stören" (z.B. MI), „nicht erheblich belästigen" (GE) und „belästigen" (GI). Eine generelle Umschreibung, nach der sich der Störungsgrad von Anlagen und Betrieben bestimmt, kann nicht gegeben werden (siehe Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, Vorbem. § 8 ff.). Deshalb übernimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die für Mischgebiete geltende Definition von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und beschränkt die Nutzung des im Plan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets auf diese Anlagen und Betriebe.

§ 17 BauNVO geltenden Obergrenze von 0,8. Das Maß der festgesetzten GRZ nimmt Bezug auf den vorangehenden Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem ebenfalls eine GRZ von 0,55 festgesetzt war sowie auf das städtebauliche Umfeld. Zur Klarstellung sei erwähnt, daß das zur Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Bauland das gesamte Baugebiet umfaßt, auch soweit innerhalb dieses Gebiets Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 getroffen sind (vgl. OVG Lüneburg 17.1.1986).

Zur Vermeidung von Unklarheiten wird die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche der Richard-Lehmann-Straße als Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind auf das geplante Bauvorhaben abgestimmt. Die Reduzierung auf 6,0 m im rückwärtigen Bereich soll übergroße Gebäude zur angrenzenden Wohnbebauung verhindern. Die Mindesthöhe von 5,0 m zur Richard-Lehmann-Straße soll allzu niedrige und städtebaulich unerwünschte eingeschossige Flachbauten entlang der „Automeile" verhindern. Die maximale Gebäudehöhe entlang der Richard-Lehmann-Straße gibt mit 12,0 m einen ausreichenden Spielraum für unterschiedlich gestaltete und gestaffelte Autohäuser.

6.3 Bauweise

Zur Straßenfront der Richard-Lehmann-Straße sind Baulinien festgesetzt, um an diesen städtebaulich wichtigen Punkten einen klar ablesbaren Straßenraum zu gewährleisten und die Bauflucht aus der bereits realisierten Automeile im Messegrund fortzusetzen.

Im übrigen sind die Baufelder innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt, um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern.

6.4 Verkehrsflächen

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind keine weiteren Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Zahl der Ein- und Ausfahrten, die das Gewerbegebiet an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen, soll begrenzt werden, weil die Richard-Lehmann-Straße zum mittleren Ring ausgebaut wird und der Verkehrsfluß auf dieser Straße nicht durch eine zu hohe Zahl an Ein- und Ausfahrten behindert werden soll. Die Lage der Ein- und Ausfahrten begründet sich aus dem bestmöglichen Schutz der Straßenbäume. Lediglich ein Baum an der Grundstücksgrenze zur Tankstelle muß ggf. gefällt werden. Die zwischen den 10 m breiten Einfahrtsbereichen liegenden Bereiche sind im Plan als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Zahl der Einmündungen in die Richard-Lehmann-Straße zu begrenzen. Zur Straße „An der Tabaksmühle" ist nur die Ausfahrt aus dem TÜV-Gebäude möglich.

6.5 Geh- und Fahrrechte

Die im Plan festgesetzten Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, gelten für die öffentlich zugängliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Richard-Lehmann-Straße und der Straße „An der Tabaksmühle". Damit wird das bestehende Wegenetz der beiden angrenzenden Parkanlagen und zum Eingang der Kleingartenanlage „Gartenfreunde Südost" sinnvoll ergänzt.

6.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Zur Minderung der Luftbelastung werden luftverunreinigende Brennstoffe zur Raumheizung oder für Prozeßwärme ausgeschlossen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Bonk/Maire/Hoppmann aus Berlin durchgeführt, bei der die Immissionssituation in der Nachbarschaft des geplanten Audi-Zentrums schalltechnisch berechnet wurde (siehe Literaturverzeichnis). Darin wurde die Einhaltung der zutreffenden Richtwerte gem. DIN 18005, Teil 1, und TA Lärm überprüft. Als Geräuschquellen wurden die Pkw-Parkvorgänge, die Pkw- und Lkw-

Fahrten, das Rangieren von Lkw sowie die Tore und Fenster von Werkstatträumen betrachtet. Nach den Berechnungen werden die anzusetzenden Immissionsrichtwerte an den nächsten Wohngebäuden tagsüber geringfügig, nachts erheblich überschritten. Deshalb muß zwischen dem Werkstattgebäude und dem Grünstreifen eine Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB und mit einer Höhe von mindestens 2,50 m errichtet werden. Mit dieser Schallschutzwand werden der Richtwert für den Tageszeitraum sowie der zulässige Spitzenpegel eingehalten. Nachts muß auf Fahrzeugbewegungen (LKW) im Betriebsbereich verzichtet werden. Anderenfalls müßte die Schallschutzwand mit ca. 6,0 m erheblich höher sein oder ein zusätzlicher geschlossener Baukörper im Betriebsgelände errichtet werden. Beides ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Das Verbot der nächtlichen Anlieferung zwischen 22.00 und 6.00 wird im städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich geregelt und wird Teil der Baugenehmigung sein. Die schalltechnische Untersuchung ergab, daß das Vorhaben nicht zu einer Zunahme des Straßenverkehrslärms führt, da nur eine geringe Anzahl von PKW das Gelände in Richtung der Straße „An der Tabaksmühle" verlassen kann.

6.7 Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft wurden mit dem Grünordnungsplan (GOP) abgestimmt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sowie zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt im Grünordnungsplan verbal-argumentativ. Die Bilanzierung im Grünordnungsplan führte zu dem Ergebnis, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 nicht über die des alten Vorhaben- und Erschließungsplans hinausgehen. Deshalb ist gem. §1a(3) BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der bestehende Grünstreifen zwischen dem überbaubaren Gewerbegebiet und dem Wohngebiet soll erhalten bleiben. Dort sind weitere Bepflanzungen vorgesehen. Diese erhöhen den Wert dieser Biotope und bilden einen Ausgleich für den Verlust von einzelnen Gehölzen im Inneren des Gewerbegebietes.

Der Gehölzbestand (vier große Pappeln) zur Straße „An der Tabaksmühle" soll erhalten bleiben. Die Pflanzflächen zwischen den Autohäusern ergänzen das bestehende Grünsystem.

Durch die Begrünung der Stellplätze, der Flachdächer und der Fassaden wird der Überhitzung der ansonsten stark versiegelten Flächen entgegengewirkt. So kann der Eingriff in den Klimahaushalt verringert werden. Auf den begrünten Dachflächen kann gleichzeitig das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert werden. Damit werden die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt reduziert. Die Nutzungsmöglichkeiten für Regenwasser für technische Zwecke wurden geprüft. Wegen der hohen Anforderungen der Hersteller von Fahrzeugwaschanlagen an die Brauchwasserqualität scheidet die Nutzung von Regenwasser aus, da der Aufwand für eine Wasseraufbereitungsanlage zu hoch ist. Statt dessen wird das Regenwasser als Brauchwasser im Werkstattbereich und zur Kühlung des Hangardaches verwendet.

Außer den festgesetzten Maßnahmen sind keine weiteren grünordnerischen oder landschaftsplanerischen Maßnahmen erforderlich (siehe oben). Soweit Einzelbäume innerhalb der nutzbaren gewerblichen Fläche gefällt werden, muß dafür ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschaffen werden. Es wird vorgeschlagen, die Ausgleichspflanzungen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets entlang der Straße „An der Tabaksmühle" vorzunehmen.

Der Grünordnungsplan enthält weitere, über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgehende Vorschläge für den Schutz von Natur und Landschaft. Diese beziehen sich z.B. auf den Schutz des Oberbodens. Da diese Schutzmaßnahmen unabhängig

von den Festsetzungen eines Bebauungsplans entsprechend den gesetzlichen Regelungen gelten, wurden diese Maßnahmen nicht in den Plan aufgenommen.

Auf die Darstellung von Pflanzlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher konnte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden, da das Grünflächenamt der Stadt Leipzig eine Empfehlung zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet erarbeitet hat. Auf diese Empfehlung weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausdrücklich hin. Der Hinweis, zusammen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, trägt dazu bei, die Umsetzung der textlichen Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft (Nr. 1.6) in nachvollziehbarer Form zu gewährleisten.

6.8 Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der angestrebten Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften gem. § 83 SächsBO und § 9 (4) BauGB festgesetzt. Sie betreffen die Dachformen und Dachneigungen sowie die Gestaltung der Werbeanlagen.

Für Gewerbegebiete sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pultdächer) typisch. Die Hangar-Architektur der Fa. AUDI wird mit einem Tonnendach charakterisiert. Diese Dachform wurde daher ebenfalls zugelassen.

Wegen der Nähe zur Wohnbebauung und zum Südfriedhof sind Werbeanlagen nur entlang der Richard-Lehmann-Straße und nicht entlang der Straße „An der Tabaksmühle" oder zum Wohngebiet hin zulässig. Werbeanlagen, wie z.B. blinkende Leuchtwerbung würde in Nähe des Völkerschlachtdenkmals und der denkmalgeschützten Park- und Erholungsanlagen störend wirken und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

6.9 Hinweise

Archäologie

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, daß sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals ergibt sich aus dessen Lage in der Nähe mehrerer archäologischer Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Boden/Abfall

Gemäß §§ 4 (1) und 6 (1) KrW-/AbfG sind Abfälle (hier: Bodenaushub) soweit nicht vermeidbar zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gem. § 5 (2) KrW-/AbfG wird durch eine Verwertung innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender im Planungsgebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gem. § 2 (5) SächsABG nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 (1)

BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenversiegelungen sind gem. § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.

7. Planvollzug

7.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gem. BauGB – wie z.B. eine Umlegung – sind nicht notwendig, da der Vorhabenträger das Grundstück insgesamt erworben hat. Mögliche Grundstücksteilungen zwischen den Autohäusern sind mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt möglich und werden dann privatrechtlich geregelt.

Das TÜV-Gebäude hat einen Abstand von mehr als 6,0 m zur benachbarten Autowaschanlage. Die erforderlichen Abstandsflächen wurden vom Nachbarn gem. § 7 SächsBO übernommen. Ein Anbau des Nachbarn an die Grenzbebauung des Vorhabenträgers ist damit nicht möglich.

7.2 Erschließung

Das Gebiet ist ausreichend erschlossen (siehe 5.5). Die Herstellung des öffentlich zugänglichen Gehwegs ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.3 Kosten für die Stadt Leipzig

Für die Stadt Leipzig entstehen aus der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Der Vorhabenträger trägt die anfallenden Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Grünordnungsplan und das Schallschutzgutachten.

8. Flächenbilanz

	Rechtskräftiger Plan	Geänderter Plan
Gesamtfläche Plangebiet	16.515 m²	16.515 m²
davon Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.425 m²	4.700 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.395 m²	630 m²
nutzbare Fläche (KFZ und GE(e))	11.695 m²	11.185 m²

9. Literatur

1. Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 1998
2. Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, in der Fassung vom 16.10.1992
3. Bonk/Maire/Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan Audi-Zentrum Leipzig an der Richard-Lehmann-Straße, Berlin 2000
4. Fickert/Fieseler; Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 9. Auflage, Stuttgart 1998
5. Knoll Ökoplan GmbH: Grünordnungsplan für das Plangebiet Richard-Lehmann-Straße - "Tabaksmühle, Leipzig 2000
6. Land Nordrhein-Westfalen: Gem. Rderl. d. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft : Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß), Düsseldorf 1998
7. Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 26.06.1998
8. Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 1994
9. Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995
10. Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996
11. Stadt Leipzig, Grünflächenamt: Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig in der Fassung vom 11.08.1997
12. Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Stadtklimauntersuchung Leipzig und Umland, Leipzig 1997

Leipzig, den 11.12.2000

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes