



Stadt Leipzig

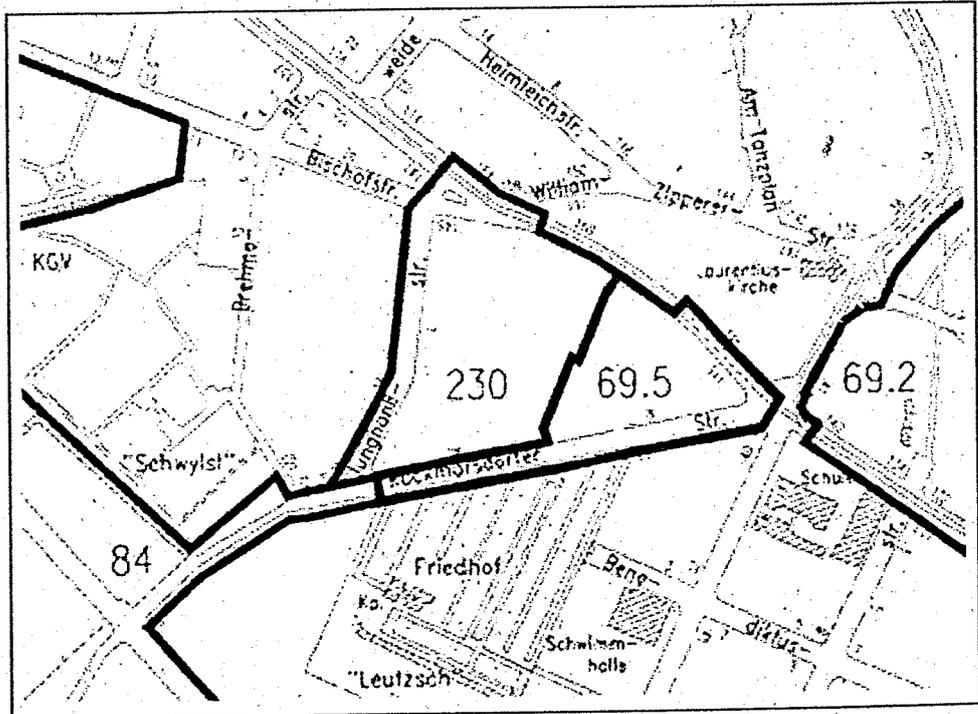
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69.5 Stadtplatz am Leutzscher Rathaus

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Leutzsch

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
3.	Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren des Bebauungsplanes	4
5.	Grundlage der Planung	4
5.1	Planungsrechtliche Situation	4
5.1.1	Flächennutzungsplan (FNP)	4
5.1.2	Landschaftsplan	5
5.2	Gesamtstädtische Planungen und Fachplanungen	5
5.2.1	Gesamtstädtische Verkehrskonzeption der Stadt Leipzig	5
5.2.2	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum (STEP „Verkehr“)	6
5.2.3	Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP „Zentren“)	7
5.2.4	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP „Wohnen“)	8
5.2.5	Sonstige Abstimmungen und Gutachten	8
5.3	Städtebauliche Situation	8
5.3.1	Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen	8
5.3.2	ÖPNV und Verkehr	9
5.3.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
5.3.4	Vegetationssituation	10
5.3.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.3.6	Eigentumsrechtliche Situation	11
5.3.7	Alllasten	11
5.3.8	Lärmimmission	11
6.	Umweltbericht	12
6.1	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	13
6.2	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	13
6.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzung für das Vorhabens	14
6.3.1	Menschen	14
6.3.2	Flora und Fauna	15
6.3.3	Boden	16
6.3.4	Wasser	17
6.3.5	Luft	17
6.3.6	Klima	18
6.3.7	Landschaft	18
6.3.8	Kultur und sonstige Sachgüter	19
6.3.9	Wechselbeziehungen/Risikogesamteinschätzung	19

7.	Inhalte des Bebauungsplanes	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	20
7.2.1	Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.2	Bauweise	22
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	22
7.3	Verkehrsflächen	23
7.3.1	Straßenverkehrsflächen	23
7.3.2	Ruhender Verkehr	25
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	26
7.4.1	Begrünung der Baugebiete	26
7.4.2	Öffentliche Grünfläche	26
7.4.3	Begrünung der dauerhaften Parkieranlagen	27
7.5	Passiver Lärmschutz	27
7.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 83 SächsBO	29
7.7	Denkmalschutz	30
7.8	Kennzeichnung von Flächen	30
8.	Beteiligungen	30
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	30
8.2	Öffentliche Auslegung	31
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	32
9.	Bilanzen	33
10.	Bodenordnende Maßnahmen	34
11.	Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	34
11.1	Kosten	34
11.2	Überschlägige Gesamtkostenermittlung für die im Plangebiet liegenden öffentlichen Bauvorhaben	34

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Leipzig-Leutzsch, westlich des eigentlichen Dorfkerns von Leutzsch, am Kreuzungspunkt der Rückmarsdorfer Straße, der Hans-Driesch-Straße und der Georg-Schwarz-Straße. Das annähernd dreieckige Plangebiet wird durch die folgenden, teilweise zum Plangebiet gehörenden Straßen Georg-Schwarz-Straße nördlich, der Rückmarsdorfer Straße südlich sowie den Grundstücken 24/5, 24/6, 24 c und 24 d in westlicher Richtung begrenzt. Innerhalb des ca. 1,31 ha großen Plangebietes befinden sich die Flurstücke 24/1 bis 24/4, 24e bis 24i, 24l - 24o und 24q sowie Teile der Flurstücke 525/2 (Rückmarsdorfer Straße), 520/3 (Georg-Schwarz-Straße) der Gemarkung Leutzsch.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt.

Weitere Planungen und Planverfahren im direkten Umfeld:

Es wird ausdrücklich auf das direkt westlich angrenzende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“ hingewiesen.

Ebenfalls verwiesen wird auf das östlich angrenzende abgeschlossene Planfeststellungsverfahren Hans-Driesch-Str./ Am Wasserschloß sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69.2 "Am Wasserschloß" Beschl.-Nr. 398/00 vom 13.09.2000 bekannt gemacht im Amtsblatt 13/98 vom 20.06.98 und auf das laufende Planverfahren Nr.84 „Franz-Flemming-Straße“.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Anlass der Planung lag in dem beabsichtigten Ausbau der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse zwischen dem Tangentenviereck und dem Mittleren Ring. Der Ausbau der Rückmarsdorfer Straße stellt eine wichtige Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur dar. Diese soll bis zur Austragung der Fußballweltmeisterschaft in Deutschland 2006 realisiert werden.

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Verkehrsfläche als Enteignungsgrundlage ergab sich aus der Notwendigkeit eines zügigen Grunderwerbs privater Bauflächen für den Straßenausbau sowie aus den zu erwartenden Auswirkungen (Immissionen) auf die angrenzenden Flächen.

Ein anderer Planungsanlass bestand in der beabsichtigten Errichtung eines Stadtplatzes auf der bislang unbebauten Fläche gegenüber dem Leutzscher Rathaus. Im Maßnahmeplan Leutzsch, der unter aktiver Mitwirkung der Leutzscher im Zeitraum 2001/02 erarbeitet wurde, wurde die Gestaltung der bislang unbebauten Flächen im Kreuzungsbereich als eine der Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und Stärkung der Zentrenfunktion am Leutzscher Rathaus benannt.

Das Planerfordernis resultierte aus der beabsichtigten Aufhebung des auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehenden Baurechts für einzelne Grundstücke. Zusätzlich entstand ein Erfordernis aus der Notwendigkeit des Grunderwerbs privater Grundstücke und deren planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Grünfläche sowie der künftigen baulichen Fassung des Platzes an seiner Westseite. Hierzu waren planungsrechtliche Festsetzungen für private Flächen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Ein weiteres Erfordernis zur Planung lag in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der an ein beabsichtigtes Stadtteilzentrum angrenzenden privaten Flächen und dem dadurch zu erwartenden Auswirkungen aus dieser Nachbarschaft begründet.

Unter diesen Gesichtspunkten war eine planungsrechtliche Regelung für folgende potentielle Konfliktfelder erforderlich:

- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwarteten negativen Auswirkungen
- Vereinbarkeit der Planung mit der Fortentwicklung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes des Ortsteils Leutzsch
- Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dem Standort

Für die Vorhaben war **keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** erforderlich. Zu Beginn der Planung ergab dies eine Prüfung der Planungsziele, ob gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine solche durchzuführen ist. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der bedeutsamen Umweltbelange im Umweltbericht (entsprechenden § 2a BauGB) dargestellt (s. Punkt 8).

3. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung einer öffentlichen Freifläche (Stadtplatz) im Kreuzungsbereich Georg-Schwarz-Straße/Rückmarsdorfer Straße zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im Umfeld des Leutzscher Rathaus
- Vorgabe eines planungsrechtlich eindeutigen Rahmens zur Errichtung einer Bebauung auf der bislang unbebauten Fläche unter der Beachtung der besonderen Lage und Funktion als „Platzkante“ für den Stadtplatz
- Klarstellung der Art der Nutzungen und ihrer Zonierungen, um die Potenziale der bestehenden Einzelhandelslagen zu verbessern und als Ergänzungsfunktionen zum Stadtteilzentrum zu sichern
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße und der Kreuzung am Leutzscher Rathaus
- Klarstellung der erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz für die der angrenzenden Baugebiete, um die negative Auswirkungen auf diese Bereiche zu minimieren bzw. zu vermeiden

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele (Ausbau der Rückmarsdorfer Straße, Errichtung des Stadtplatzes) sind Mittel in den Haushalt der Stadt Leipzig einzustellen, die notwendig sind, den Grunderwerb und die Durchführung der geplanten Vorhaben sicher zu stellen.

4. Verfahren des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis folgender formeller Verfahrensschritte:

- | | |
|--|---------------------|
| - Aufstellungsbeschluss-Nr. 539/92 | 26.08.1992 |
| - Billigungs- und Auslegungsbeschluss RB III 1347/03 | 18.06.2003 |
| - Öffentliche Auslegung mit paralleler TÖB-Beteiligung | 15.07. - 14.08.2003 |

Der Stadtbezirksbeirat Alt-West hat in seiner Beratung am 04.06.2003 der Planung zugestimmt.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen (vgl. Pkt. 8.2 und 8.3).

5. Grundlage der Planung

5.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten unbeplanten Innenbereiches. Vorhaben entsprechend § 29 (BauGB) werden danach auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Friedhof Leutzsch sind Vorhaben mit dem Sächsischen Bestattungsgesetz (SächsBestG) hinsichtlich der Standort- und Abstandsregeln in Einklang zu bringen.

In der Ratsversammlung vom 18.06.2003 wurde für das Gebiet „Leutzsch“ mit Beschluss-Nr. RB III 1344/03 eine Erhaltungssatzung beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich dieser rechtskräftigen Satzung (Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 15 vom 19.07.2003).

5.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

Zentrum der Kategorie D-Zentrum

- Im Kreuzungsbereich Georg-Schwarz-Straße, Hans-Driesch-Straße und Rückmarsdorfer Straße

Gemischte Baufläche

- zwischen Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße und Junghanßstraße

Wohnbaufläche

- bebaute Fläche gegenüber dem Leutzscher Rathaus zwischen Georg-Schwarz-Straße und Rückmarsdorfer Straße

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenbahn auf der Georg-Schwarz-Straße mit Haltestelle am Leutzscher Rathaus, Rückmarsdorfer Straße als Teilstück der Verbindungsstrasse zwischen Mittlerem Ring und Tangentenviereck

Innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" festgesetzt. Diese wird jedoch nicht im FNP dargestellt. Da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind, ist diese Abweichung zwischen der B-Plan-Festsetzung und der FNP-Darstellung zulässig. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt.

5.1.2 Landschaftsplan

Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Leipzig, der am 15. Dezember 1999 durch die Ratsversammlung beschlossen wurde, ist für das Plangebiet das landschaftsräumliche Leitbild **innerstädtischer Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung** formuliert.

Dieses integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung fest:

- Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Aufenthalt- und Stadtbildqualitäten durch die Erhaltung und Schaffung von begrünten Höfen, Fassaden und Dächern.
- Einbeziehung der wohnungsnahen Grünflächen und die Herstellung ihrer Verbindung -zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen
- Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt

5.2 Gesamtstädtische Planungen und Fachplanungen

5.2.1 Gesamtstädtische Verkehrskonzeption der Stadt Leipzig

Die Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Leipzig vom Dezember 1992 bilden die Grundlage für die generelle Verkehrsnetzplanung der Stadt, auf deren Basis die Straßenausbauplanung basiert. Die dafür notwendigen Flächen sollen mit diesem B-Plan planungsrechtlich gesichert werden.

In der Analyse der Verkehrssituation im Stadtgebiet wurde 1992 festgestellt, dass seit 1989 extreme Veränderungen im Leipziger Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sind und sich der Motorisierungsgrad der Bevölkerung in kurzer Zeit sehr stark erhöht hat. Als Folge erhöhte sich auch der Anteil des PKW-Verkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen. Auch zukünftig ist mit einer weiteren Zunahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen, die durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung jedoch begrenzt werden soll. Ursache sind die steigende Fahrtenhäufigkeit, insbesondere aber die zunehmenden Wegelängen, die auf Veränderungen der Verteilung von Wohnungen, Arbeitsplätzen, Einkaufsgelegenheiten und Freizeitangeboten in der Region und entsprechend veränderte Verkehrsgewohnheiten zurückgehen. Die Zunahme betrifft in besonderem Maße tangentielle Wegebeziehungen zwischen den Stadtteilen und den neuen Wohn- und Arbeitsplatzgebieten, Einkaufs- und Freizeitzielen an der Peripherie.

Das öffentliche Straßennetz in der Stadt Leipzig umfasst knapp 1.500 km. Ein Großteil des Kfz-Verkehrs wird auf den etwa 266 km Hauptverkehrsstraßen und 207 km Hauptschließungsstraßen abgewickelt. Das Netz der Hauptverkehrsstraßen ist historisch als Radialnetz mit Orientierung auf das Stadtzentrum gewachsen. Leistungsfähige Ringe oder Tangenten fehlen fast völlig, ein Großteil der großräumigen wie der stadtteilverbindenden Verkehrsbeziehungen wird über den Promenadenring geführt, der zugleich als wichtigster Verteiler für den Binnenverkehr der Innenstadt dient und entsprechend hoch belastet ist. Die meisten Radialstraßen sind zugleich wichtige Straßenbahnkorridore und auch Wohn- und Geschäftsstraßen mit örtlicher Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion.

Folgen dieser Netzstruktur sind eine hohe Anfälligkeit für Stauerscheinungen, die „Abschnürung“ der Innenstadt von ihren natürlichen Ergänzungsgebieten sowie die Behinderung des öffentlichen Verkehrs und die Entwertung von Wohn- und Geschäftsgebieten entlang der Radialstraßen. Verkehrliche Engpässe entstehen darüber hinaus durch die geringe Zahl und begrenzte Leistungsfähigkeit der Straßenverbindungen über die Elsteraue hinweg sowie - örtlich stärker begrenzt - durch andere wenig verkehrsdurchlässige Barrieren, insbesondere Eisenbahntrassen. Mit der zu erwartenden weiteren Zunahme peripherer und tangentialer Fahrtbeziehungen werden die Mängel des Netzes in dieser Hinsicht noch deutlicher werden.

Dies steht der städtebaulichen Entwicklung, der Aufenthaltsqualität sowie der Wohnqualität der angrenzenden Quartiere entgegen. Das Ziel künftiger Straßenplanungen ist es daher, dass Straßennetz schrittweise zu einem Tangenten-Ring-System mit drei Ringen umzubauen. Zwischen diesen Ringen sind Verbindungen herzustellen, die den Kfz-Verkehr in diesen Gebieten bündeln und von den Radialstraßen mit Straßenbahnverkehr abhalten. Der Autoverkehr soll soweit wie möglich auf den konfliktärmsten, umweltgerecht ausgebauten Trassen gebündelt und „Schleichverbindungen“ durch Wohngebiete unterbunden werden. Dadurch können die vorhandenen Straßenverkehrsbelastungen in den Stadtteilzentren und Wohnquartieren reduziert werden.

In der Verwirklichung dieser Ziele wird im Rahmen des Aus- und Weiterbaus des Tangentenvierecks der erweiterte Bereich des Kreuzungspunktes Georg-Schwarz-Straße / Rückmarsdorfer Straße und die Rückmarsdorfer Straße mit Brückenbauwerk als Verbindungsstrasse zwischen dem Tangentenviereck und dem Mittleren Ring über die Gleisanlagen am S-Bahnhaltepunkt Leutzsch bis zur Merseburger Straße ausgebaut.

5.2.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum (STEP „Verkehr“)

Diese zuvor beschriebenen Ziele sind konform zum Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum Leipzig" der in der Ratsversammlung am 15.10.2003 unter der Beschluss-Nr. RB III – 1440/03 als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien" durch die Stadtverordneten zur Kenntnis genommen und beschlossen wurde.

Im Beschlusstext steht unter anderem, dass stadt- und umweltverträgliche Verkehrsmittel, wie der öffentliche Personennahverkehr, besonders zu fördern sind. Die Rahmenbedingungen für Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu gestalten sind und ein durchgängiges Radverkehrssystem geschaffen werden soll. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass an der schrittweisen Verlagerung von Verkehrsströmen auf Tangenten und Ringverbindungen nicht nur aus verkehrlichen Gründen festgehalten wird. Damit verbessern sich auch die Chancen für lebenswerte Stadtstraßen im vorhandenen Straßennetz.

Im STEP „Verkehr“ sind allgemeine Planungsgrundsätze formuliert, die die „Hauptziele“ der 1992 beschlossenen "Verkehrspolitischen Leitlinien" fortschreiben und diese um Aussagen zur Stadtentwicklung, zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, zum Einsatz knapper Ressourcen sowie zum Planungsprozess ergänzen. Als einer der allgemeinen Planungsgrundsätze wurde beschlossen, die stadt- und umweltverträgliche Organisation des Verkehrs zu fördern. Dies beinhaltet sowohl den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, die Herstellung attraktiver Rahmenbedingungen für Fußgänger und Radfahrer wie auch den Straßenneubau mit Augenmaß, insbesondere den differenzierten Ausbau des Tangentenvierecks und die damit verbundene Chance der Entlastung von Wohngebieten zugunsten einer Aufwertung der Wohn- und Umweltbedingungen, zur Erhöhung der Verkehrs- und Schulwegsicherheit und einem Mehr an Lebensqualität.

Ein anderer Planungsgrundsatz ist der effektive Einsatz knapper Ressourcen. Vor dem Hintergrund knapper Ressourcen gewinnen die laufende Instandhaltung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und die

optimale Ausschöpfung ihrer Kapazitäten immer mehr an Bedeutung. Ein Schwerpunktthema des Stadtentwicklungsplans ist deshalb die Ergänzung des Ausbaus der „harten“, technischen Infrastruktur durch „weiche“ Maßnahmen der Verkehrsorganisation, des Verkehrsmanagement und der Kommunikation.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze sind mit weitergehenden Leitlinien zu den einzelnen Planungsthemen unterlegt. In den *Leitlinien zum motorisierten Individualverkehr* heißt es auszugsweise, dass das zukünftige Straßenhauptnetz aus dem äußeren Autobahndreieck, dem schrittweise zu entwickelnden Mittleren Ring, einem inneren Tangentenviereck mit unterschiedlichen Ausbaustandards, sowie Verbindungsstraßen zwischen diesen Ringen besteht. Weiter heißt es, als Verbindungen zwischen den Ringen bzw. Tangenten werden einige ausgewählte Straßen aus- bzw. neugebaut, von denen eine wesentliche Entlastung sensibler Stadträume oder von stark frequentierten Korridoren des öffentlichen Verkehrs erwartet wird.

In den *Leitlinien zum Radverkehr* heißt es zusammenfassend, dass der Radverkehr durch die Integration eines geschlossenen Radwegenetzes in Straßen- und Grünräumen zu fördern ist. Weiterhin soll die Länge der Straßen begleitenden Radwege sowie der Radstreifen wesentlich erhöht werden und dass bei allen Maßnahmen an Straßen (Neubau, Umbau, Reparaturen und Markierungen) in Abwägung mit anderen Belangen der anderen Verkehrsarten zu prüfen ist, ob Verbesserungen möglich sind.

Mit Blick auf die formulierten Leitlinien stellt der Lückenschluss im bestehenden Radwegenetz, der durch die Errichtung des Brückenbauwerks, dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße und der Hans-Driesch-Straße mit Radwegen zwischen Rathenaustraße und Merseburger Straße vollzogen werden kann, einen gewichtigen Beitrag zur Integration des Leipziger Westen in das Radwegenetz der Stadt Leipzig und zur Anbindung des Leipziger Umlandes mit seinen Erholungsmöglichkeiten dar.

5.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP „Zentren“)

Zum Stadtentwicklungsplan 'Zentren', der die Fortschreibung des Stadtteilzentrenkonzeptes von 1993 darstellt, wurde in der Ratsversammlung vom 18.11.99 unter der Beschluss-Nr. RB 128/99 beschlossen:

- a) Der Plan Stadtteilzentrenstruktur 2005 wird als Grundlage der Zentrenentwicklung beschlossen.
- b) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (> 700 m² Verkaufsfläche) sind grundsätzlich nur in den im STEP "Zentren" dargestellten Zentrenbereichen zulässig. Abweichungen hiervon sind detailliert zu begründen.
- c) Einzelhandelsvorhaben, welche die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, sind dann zulässig, wenn sie die Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren nicht gefährden. Hierzu sind gegebenenfalls Bebauungspläne aufzustellen.
- d) Alle Investitionsvorhaben gemäß Pkt. b und c, die mit Bezug auf den Stadtentwicklungsplan "Zentren" abgelehnt werden sollen, sind gegenüber dem Fachausschuss Planung und Bau zu begründen.

In dem weiteren Umfeld des Plangebietes, dass dem Versorgungsraum Alt-West zugeordnet ist, weist der STEP „Zentren“ das Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) 'Lindenauer Markt' und die beiden D-Zentren ‚Rathaus Leutzsch‘ und ‚Neulindenau‘ aus.

Für das D-Zentrum in Leutzsch wurde im STEP „Zentren“ die im Plangebiet befindliche dreieckige unbebaute Fläche gegenüber dem Leutzscher Rathaus und der Verlauf der Georg-Schwarz-Straße bis zur Weinbergstraße als Fläche für das Stadtteilzentrum Leutzsch ausgewiesen. Die Bemühungen um diesen Standort sind auch aufgrund der Lage im stark befahrenen Kreuzungsbereich und der relativ beengten Grundstücksverhältnisse, die die Entwicklung eines Nahversorgermarktes auf absehbare Zeit wenig geeignet erscheinen lassen, gescheitert. In der Folge stagnierte die Entwicklung des Einzelhandels im Ortsteil Leutzsch.

Die Entwicklung eines Stadtteilzentrums soll nunmehr über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan-Nr: 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“ auf der Industriebrache an der Junghanßstraße (im gleichen Block 200m vom STEP-Standort entfernt) ermöglicht werden.

Gegenwärtig wird der STEP „Zentren“ aktualisiert und ggf. an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Mögliche Änderungen werden dann im Zuge des Fortschreibungsverfahrens des FNPs in diesen aufgenommen.

5.2.4 Städtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP „Wohnen“)

Aufgrund hoher kommunaler Folgeinvestitionen durch die Entwicklung peripherer Standorte und die damit verbundene fortschreitende Zersiedlung legt der Städtentwicklungsplan die "Bestandsorientierte Städtentwicklung" als 1. Priorität fest. Das bedeutet, dass Sanierung, Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes Vorrang hat, die Bestandserneuerungspolitik auf Leipziger Bedingungen ausgerichtet wird, die Fördermittel konzentriert werden und Bebauungsplanungen an dieses Ziel angepasst werden müssen.

Zielaussage dieses STEP „Wohnen“ (RB III-423/00 vom 18.10.2000) ist es, die bestehenden Wohnquartiere in ihrer Struktur zu erhalten und durch gezielte Maßnahmen des Städtumbaus (u. a. Schaffung neuer Freiflächen) deren Lebensqualität zu erhöhen, um damit einer weiteren Abwanderung von Einwohnern entgegen zu wirken. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll begrenzt und auf geeignete Standorte mit guten Umfeldbedingungen konzentriert werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den Maßnahmeplan Leutzsch verwiesen, der im Zeitraum 2001/02 erarbeitet wurde und erste Maßnahmen und Leitprojekte für die Entwicklung des Städtteils definieren sollte. Eines dieser Projekte stellt die Errichtung des Stadtplatzes dar.

5.2.5 Sonstige Abstimmungen und Gutachten

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis folgender Abstimmungen und eingearbeiteter Gutachten:

- Historische Alllastenerkundungen	11 / 1994
- Orientierende Alllastenuntersuchungen	03 / 1997
- Ämterabstimmung innerhalb der Stadtverwaltung	11 / 2001
- Schalltechnische Untersuchung Rückmarsdorfer Straße	01 / 02 2002
- TÖB- und Ämterklausur	04 / 2002
- Erstellung eines Grünordnungsplanes	05 / 2002

5.3 Städtebauliche Situation

5.3.1 Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen

Die Entwicklung des Städtteils Leutzsch ist dadurch gekennzeichnet, dass er sich in einer ausgesprochenen Randlage zu den mittelalterlichen Siedlungen der Umgebung befand. Erst mit der zu Ende gehenden baulichen Entwicklung in Plagwitz und Lindenau rückte Leutzsch als Areal für Industrie- und Wohnbauten ins Blickfeld der Stadt Leipzig. Die Folge waren die Anbindung an das Fernstraßennetz, die nicht konsequent vollzogene Ausbildung großstädtischer Strukturen und letztlich 1922 die Eingemeindung nach Leipzig.

Aufgrund der späten industriellen Entwicklung von Leutzsch sind hier die Auswirkungen der frühen Industrialisierung nicht in dem Maße zu spüren wie in anderen Leipziger Ortsteilen mit Industrieanteil (z.B. Plagwitz). Sehr deutlich sind in Leutzsch die Industrieansiedlungen von den Wohnquartieren abgegrenzt. Lediglich im Plangebiet kam es zur ortsuntypischen Vermischung von Wohnen und Gewerbe in einem Block. Während entlang der Georg-Schwarz-Straße mehrheitlich Wohnbebauung der späteren Gründerzeit (bis zum 1. Weltkrieg) steht, wird der Bereich zwischen Junghanßstraße und Rückmarsdorfer Straße durch die Industriegebäude der ehemaligen Metallgießerei geprägt. Diese Industriegebäude gehen im weiteren Verlauf der Rückmarsdorfer Straße nahtlos in größtenteils sanierte Wohngebäude über. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Leutzscher Friedhof mit einigen kulturhistorisch bedeutenden Grabanlagen. Im Blockinneren liegen größtenteils gewerblich genutzte Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen.

Das Plangebiet und das direkt angrenzende Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 230 „Städtteilzentrum Leutzsch“ ist gerade durch dieses städtebauliche Spannungsverhältnis zwischen weitgehend denkmalgeschützten Industriebauten, den gründerzeitlichen Wohngebäuden

unterschiedlichster Höhe im Blockrand und der unbebauten, stark begrünten Fläche gegenüber dem Leutzscher Rathaus geprägt. So könnte man für dieses Gebiet eine Dreiteilung entsprechend der vorherrschenden Nutzung bzw. Baustrukturen vornehmen. Der Bereich der ehemaligen Gießerei an der Junghanßstraße, der im Wesentlichen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht, wurde ein Jahrhundert lang ausschließlich gewerblich genutzt und ist zu fast 100% versiegelt.

Richtung Osten grenzt ein Gebiet an, welches entlang der Rückmarsdorfer Straße und der Georg-Schwarz-Straße durch eine Blockrandbebauung begrenzt wird. Hier überwiegt die **Wohnnutzung** in der Straßen begleitenden Bebauung. Die Hinterhöfe mit zahlreichen Nebengebäuden, gewerblich genutzten Gebäuden und Stellplätzen sind weitgehend (70 %) versiegelt. Derzeit befinden sich die Häuser in der Georg-Schwarz-Straße in einem schlechten Zustand und stehen zum überwiegenden Teil leer. Daran angrenzend liegt exponiert die **Grüne Spitze** des Plangebietes am 5-armigen Kreuzungspunkt der Georg-Schwarz-Straße, Hans-Driesch-Straße und der Rückmarsdorfer Straße gegenüber dem Leutzscher Rathaus. Unbebaut und nur sehr gering (10 %) versiegelt, wird sie gegenwärtig von einem Autohändler in Teilbereichen als Ausstellungsfläche für seine Gebrauchtwagen genutzt. Diese beiden letztgenannten charakteristischen Gebiete **Wohnnutzung** und **Grüne Spitze** bilden den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Das Leutzscher Rathaus mit seinen öffentlichen Einrichtungen markiert das heutige Ortsteilzentrum von Leutzsch. Das Rathaus wurde 1904 zunächst als Solitär errichtet und markiert deutlich den gestalterischen Höhepunkt der Häuserzeile entlang der Georg-Schwarz-Straße. Hier befinden sich einige Öffentliche Einrichtungen (Bürgerbüro, Bibliothek, Schule) sowie diverse Dienstleister und Einzelhändler. Im weiteren, der Topographie bergab folgenden Verlauf der Hans-Driesch-Straße in Richtung Norden schließt sich auf der rechten Seite die öffentliche Grünfläche des ehemaligen Wasserschloßes. Auf der linken Seite liegt die alte Dorfkirche -Laurentiuskirche- mit Pfarrhof und dahinter der Kern des ehemaligen Dorfes Leutzsch. Südlich angrenzend an die Rückmarsdorfer Straße liegt der Friedhof Leutzsch.

Entlang der Georg-Schwarz-Straße, die das Plangebiet im Norden begrenzt, hat sich eine überwiegend bandförmig geartete Verkaufslage entwickelt. Diese weist westlich des Leutzscher Rathauses teilweise größere Lücken auf. Die zum größten Teil kleinteiligen Betriebsstrukturen werden zwar durch einige größere, dezentrale Handelseinrichtungen (Märkte) ergänzt, trotzdem sind noch immer qualitative Versorgungsdefizite festzustellen.

5.3.2 ÖPNV und Verkehr

Auf der Grundlage der verkehrspolitischen Leitlinien und ihrer Konkretisierung im Rahmen der Flächennutzungsplanung und durch verschiedene Vorentscheidungen wurde unter Berücksichtigung der erwarteten Verkehrsentwicklung und der voraussichtlichen finanziellen Rahmenbedingungen (Fördermittel, städtischer Eigenanteil) eine Zielplanung für das Straßennetz 2015 entwickelt. Darin werden die vorhandenen Straßen (soweit sie Bestandteil des Hauptnetzes bleiben) sowie vorgesehene Netzergänzungen nach ihrer zukünftigen Verkehrsbedeutung klassifiziert als „Autobahnen“, „wichtige Bundesstraßen und Staatsstraßen, Mittlerer Ring“, „wichtige Hauptverkehrsstraßen“ und „Haupterschließungsstraßen“.

Die Georg-Schwarz-Straße, die das Plangebiet im Norden begrenzt, fungiert als wichtige Achse des ÖPNV zwischen dem Stadtzentrum und dem Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg. Die nächsten Straßenbahnhaltestellen befinden sich am Leutzscher Rathaus und an der Ecke Georg-Schwarz-Straße/Pfingstweide. Mit der Sanierung der Georg-Schwarz-Brücken im Bereich des Leutzscher Bahnhofs und dem damit verbundenen Ausbau zu einem zentralen Umsteigepunkt von Bus, S-Bahn und Straßenbahn wird sich das ÖPNV-Angebot für den Stadtteil Leutzsch verbessern.

Das Plangebiet wird durch die nachfolgenden Straßen begrenzt:

Georg-Schwarz-Straße: Hupterschließungsstraße
Rückmarsdorfer Straße: wichtige Hauptverkehrsstraße

Entsprechend der "Verkehrspolitischen Leitlinien" ist der Ausbau der, das Plangebiet tangierenden, Hans-Driesch-Straße durch Leutzsch geplant. Dazu wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Inhalt dieses Verfahrens war der 4-spurigen Ausbau der Hans-Driesch-Straße mit separatem Gleiskörper.

Im Zuge dessen sollte auch die Rückmarsdorfer Straße einen 4-spurigen Ausbau erhalten, was u.a. dazu geführt hätte, dass die erste Gräberreihe des Friedhofes hätte in Anspruch genommen werden müssen. Der Kreuzungsbereich der Georg-Schwarz-Straße / Hans-Driesch-Straße wurde diesem Konzept bereits teilweise angepasst. Im weiteren Verlauf soll der Verkehr künftig nur noch 2-spurig über die Rückmarsdorfer Straße (mit Brückenbauwerk über den Gleiskörper am Industriegebiet West) zur Merseburger Straße geführt werden. Die Planung dieser Straßenbaumaßnahme befindet sich gegenwärtig in der Phase der Vorentwurfsplanung.

Die alte Ortslage Leutzsch im Bereich des Wasserschloßes ist stark verkehrsbelastet, da sie sich zwischen Grünau und den nördlichen zentrumsnahen Stadtgebieten befindet und schon heute Verkehrsbeziehungen zwischen diesen Stadtteilen bestehen. Gegenwärtig verlaufen die Verkehrsströme in stadteinwärtiger Richtung von der Merseburger Straße kommend über die südliche Hans-Driesch-Straße oder Ludwig-Hupfeld-Straße/Georg-Schwarz-Straße um an der Kreuzung Rückmarsdorfer Straße/Georg-Schwarz-Straße über die Hans-Driesch-Straße nach Norden abzufließen. Der Verkehr in stadtauswärtiger Richtung läuft in entgegengesetzter Richtung, passiert ebenfalls den Bereich Wasserschloß und teilt sich erst an der Kreuzung Rückmarsdorfer Straße/Georg-Schwarz-Straße auf.

In den öffentlichen Straßen sind beidseitig Gehwege vorhanden. In der Rückmarsdorfer Straße werden mit deren Ausbau und in Übereinstimmung mit den Leitlinien zum Radverkehr des STÉP „Verkehr“ auch separate Radfahrstreifen markiert werden, da durch die zu erwartende künftige Verkehrsbelastung ein konfliktfreier Radverkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr gewährleistet ist und zudem ein wichtiger Beitrag für ein zusammenhängendes Radwegenetzes der Stadt Leipzig realisiert werden kann.

Die Auswirkungen dieser Straßenbaumaßnahme, wie der Wegfall der Parkplätze in der Rückmarsdorfer Straße (Ersatzneubau auf einem Grundstück an der Rückmarsdorfer Straße), die zunehmende Verkehrsbelastung für die Leutzscher Ortsmitte und die Belange des Friedhofes Leutzsch sind in der weiteren Straßenausbauplanung für die Rückmarsdorfer Straße zu beachten.

5.3.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die, das Plangebiet begrenzenden Straßen gesichert.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist durch die bestehenden Netze und Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert. Das Plangebiet ist auf dem Übersichtsplan der Versorgungsbetriebe über Versorgungsgebiete der Stadt Leipzig als Gasvorranggebiet ausgewiesen. Die gastechnische Erschließung ist mit dem vorhandenen Netz realisierbar. Daher sollte als Medium zur Heizung und Warmwasserbereitung bei Neubebauung im Gebiet Gas eingesetzt werden. Für die Bestandsbebauung wird eine schrittweise Umstellung angestrebt.

Die Abfallentsorgung der Baugebiete ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar sind.

5.3.4 Vegetationssituation

Der Grünanteil im Stadtgebiet von Leutzsch ist -im Vergleich mit anderen Leipziger Stadtteilen- als relativ hoch einzuschätzen. In östlicher Richtung wird Leutzsch durch das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ und den darin eingeschlossenen Kleingartenanlagen begrenzt. Der Grünanteil und somit die Durchgrünung der Wohngebiete nimmt von Ost (Villenviertel) nach West (Industriegebiet West) deutlich ab.

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich des Vegetationsbestandes zweigeteilt. Im Kreuzungsbereich am Rathaus Leutzsch hat sich im hinteren Bereich eine größere Ruderalfläche aus Hochstaudenfluren mit einer größeren Gehölzgruppe aus Birken, Bergahorn u.a. Gehölzen entwickelt. Auf dem vorderen Bereich dieser nur gering versiegelten Fläche (ca.10%) stehen, das Ortsbild prägende, markante Bäume (Linden und Bergahorn). Zur Zeit dient diese Fläche als Ausstellungsfläche für einen Gebrauchtwagenhändler. Im Bereich des überwiegend bewohnten Plangebiets sind die Hinterhöfe durch Stellplätze und Nebengebäude weitgehend versiegelt. Auf den wenigen nicht befestigten Flächen hat sich ein geringer Baumbestand entwickelt (siehe auch Punkt 8 und 7.4 der Begründung).

5.3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die folgenden Gebäude in der offenen Denkmalliste der Stadt Leipzig geführt:

Georg-Schwarz-Straße: 123, 125, 127
Rückmarsdorfer Straße: 8, 10, 12, 14

5.3.6 Eigentumsrechtliche Situation

Die derzeitig bebauten und unbebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

5.3.7 Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Leipzig enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Stadtplatz am Leutzscher Rathaus" folgende Altlasten- und Altlastenverdachtsstandorte:

AKZ	Standort	Nutzungscharakter	Erkundungsstand
65731236	Rückmarsdorfer Str.12	Galvanik	Sanierungskonzeption
65732606	G.-Schwarz-Str. 125	Maschinenbau, Lack- und Farblager	Orientierende Erkundung

AKZ Alllastenkennziffer im Altlastenkataster der Stadt Leipzig
HE Historische Erkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik (SALM)

Durch das Ingenieurbüro Meßinger & Völkel wurde im November 1994 ein Gutachten zur historischen Erkundung von Altlastenverdachtsstandorten im Plangebiet "Am Tanzplan" vorgelegt. Es benannte für verschiedene Standorte maßgebliche Risiken und damit die Notwendigkeit zur Durchführung weiterer Untersuchungen.

Die Orientierenden Untersuchungen (Stand 11.03.97) erfolgten durch das Büro Prof. Siegel & Partner. Für den Teilbereich zwischen Georg-Schwarz-Straße und Rückmarsdorfer Straße wurden die Grundstücke Georg-Schwarz-Straße 125-127 und Rückmarsdorfer Str. 12 in die Untersuchungen einbezogen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung verbleiben die Standorte **Georg-Schwarz-Straße 125-127** im Altlastenkataster der Stadt Leipzig. Im Rahmen der Bebauungsplanung besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf und somit **keine Kennzeichnungspflicht** nach § 9 Abs.5 BauGB. Bei den Standorten in der Georg-Schwarz-Straße wurden lediglich punktuell leicht erhöhte Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt, von denen keine akuten Umweltgefährdungen ausgehen. Bei Baumaßnahmen anfallende Abrissmaterialien und Bodenaushub sind auf ihre Wiederverwertung zu untersuchen.

Für den Standort in der **Rückmarsdorfer Straße 12** bestand aufgrund der vorherigen Nutzung als Galvanikwerkstatt Altlastenverdacht. Im Ergebnis dieses Gutachtens besteht weiterhin Untersuchungsbedarf für das Schutzgut Grundwasser und infolge dessen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen für den Boden. Das Gebäude wurde im Herbst 2000 bis zur Oberkante Kellergeschoss unter fachtechnischer Baubegleitung abgebrochen und dem AfU ein Abschlussbericht vorgelegt. Die Bodensanierung erfolgt mit Zustimmung des AfU zu einem späteren Zeitpunkt. Der Bereich der ehemaligen baulichen Anlage wurde wasserdicht versiegelt und vor Ort gekennzeichnet. Aufgrund der erheblichen Boden- und Grundwasserverschmutzung wird der Standort im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.5 BauGB **gekennzeichnet**.

5.3.8 Lärmimmission

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm weitgehend verlärm. Entlang der derzeitigen Hauptimmissionsquelle, der Georg-Schwarz-Straße als der wichtigsten Verbindung für den MIV zum Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg werden in den Tagstunden als Immissionswerte für die Straßen begleitende Bebauung bis zu 75 dB(A) gemessen. In den Nachtstunden werden immer noch bis zu 65 dB(A) erreicht.

Mit der Verwirklichung der im Verkehrskonzept der Stadt Leipzig formulierten Ziele (z.B. Ausbau und Realisierung des Tangentenvierecks) wird der Verkehr zukünftig vom Kreuzungsbereich am Rathaus Leutzsch auch über die Rückmarsdorfer Straße zur Merseburger Straße geführt werden. In dem Ausschnitt aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig ist die damit verbundene Erhöhung der Lärmimmission in der Rückmarsdorfer Straße bereits eingearbeitet. Somit wird auch für die Rückmarsdorfer Straße mit einer erheblichen Lärmbelastung (Tagwert 75 dB(A), Nachtwert 65 dB(A)) zu rechnen sein.

Die Ausschnitte zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 selbst für Mischgebiete (Tagwert 60 dB(A), Nachtwert 50 dB(A)) z.T. massiv überschritten werden. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die Straßenräume beschränkt, soweit diese durch eine geschlossene Blockrandbebauung gefasst sind. Wo dies nicht der Fall ist, z.B. Kreuzungsbereich Leutzscher Rathaus werden die Orientierungswerte auch im Blockinneren deutlich überschritten.

Straße	Immissionswert tags dB(A)	Immissionswert nachts dB(A)	Orientierungswerte dB(A)
			MI tag / nacht
Georg-Schwarz-Straße	70-75	60-65	60 / 50
Rückmarsdorfer Straße	70-75	60-65	60 / 50

Im Rahmen der Ausbauplanung der Rückmarsdorfer Straße wurde ebenfalls eine Schalltechnische Untersuchung durch die Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Leipzig vorgenommen, deren Ergebnisse die Prognosen des Schallimmissionsplans der Stadt Leipzig bestätigen (siehe Punkt 7.5).

6. Umweltbericht

In Hinblick auf das Inkrafttreten der Änderungen des BauGB und des UVPG in Bezug zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen in der Bauleitplanung, wurde für den Bebauungsplan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“ ein Umweltbericht erstellt. Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich dabei auf den gesamten Block zwischen Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße und Junghanßstraße und war deckungsgleich mit dem damaligen Plangebiet. Zwischenzeitlich wurde der B-Plan 230 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“ und den Bebauungsplan Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus“ geteilt.

Für die Vorhaben ist **keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** erforderlich. Zu Beginn der Planung ergab dies eine Prüfung der Planungsziele und Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 69.5 (Ausbau Rückmarsdorfer Straße, Errichtung Stadtplatz, Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern), ob gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine solche durchzuführen ist. Keines der vorgenannten Ziele und Vorhaben kann einem Vorhaben gem. Anlage 1 (Nr. 18.8) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zugeordnet werden. Im Ergebnis dessen wurde keine allgemeine Vorprüfung der planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben durchgeführt. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden, dem § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt. Weiterhin stellt der Umweltbericht die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

Für den vorliegenden Umweltbericht werden die Aussagen für den Geltungsbereich aus der grünordnerischen Bearbeitung übernommen, in der die Belange von Natur und Landschaft entsprechend BauGB und SächsNatSchG abgehandelt sind. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung können nur abgeschätzt werden.

6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus“ weist eine Größe von ca. 13.200 qm auf und ist im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB gelegen.

Die Planung sichert den Bestand der Blockrandbebauung (5.000 qm) an der Georg-Schwarz-Straße und der Rückmarsdorfer Straße mit einer GRZ 0,5. Den östlichen Abschluss der Blockrandbebauung bildet ein Baufenster mit der GRZ von 0,8 (2.100 qm), das erheblich in den bestehenden, vitalen und das Stadtbild prägenden Baumbestand eingreift.

Die Spitze des Quartiers, die dem Leutzscher Rathaus gegenüber liegt, wird als Öffentliche Grünfläche (900 qm) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und soll zu einem Stadtplatz entwickelt werden.

Der Abschnitt der Rückmarsdorfer Straße soll als Verbindungsstrasse zwischen dem Mittleren Ring und dem Tangentenviereck ausgebaut werden. Im Einmündungsbereich zur Georg-Schwarz-Straße (an der „Spitze“) greift die geplante Verkehrsfläche in den derzeit nicht versiegelten Bereich (210 qm) und den Wurzelbereich zweier markanter Bäume ein.

Die Möglichkeiten zu Baumänpflanzungen in den Straßenräumen wurden geprüft, mussten aber leider aufgrund bestehender Leitungstrassen bzw. zu engem Straßenraum bei hohem Verkehrsaufkommen in der Georg-Schwarz-Straße verworfen werden.

Die im Geltungsbereich befindlichen Verkehrsflächen (5.150 qm) stellen überwiegend den Bestand von Straßenabschnitten dar (Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße).

6.2 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Der Naturhaushalt im Untersuchungsgebiet ist in seinem jetzigen Zustand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Der Bereich der Blockrandbebauung ist derzeit stark durch verschiedene, überwiegend nicht genutzte Gebäude versiegelt und verdichtet. Die Festsetzung der GRZ auf 0,5 und die Festsetzung sichert die Entwicklung von Grünbereichen die ihre Fortsetzung auf einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und anderen Bepflanzungen im geplanten, westlich angrenzenden Stadtteilzentrum auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei findet.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes der Schutzanspruch, der sich aus der Wohnnutzung gegenüber den benachbarten gewerblichen Nutzungen ergibt, dauerhaft gesichert. Den östlichen Abschluss der Blockrandbebauung bildet ein Baufenster mit einer festgesetzten GRZ von 0,8. Diese Festsetzung sichert zum einen die Kompaktheit der baulichen Anlagen und gleichzeitig die annähernd gleiche Ausnutzung der bislang unbebauten, aber gem. § 34 BauGB in Blockrandbauweise bebaubarer Grundstücke. Mit der vorliegenden Planung wird von dieser, die Georg-Schwarz-Straße und die Rückmarsdorfer Straße begleitenden Bebauung zugunsten einer, einen Stadtplatz begrenzenden Bebauung, Abstand genommen. Die gewonnene Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche wird derzeit als Stellfläche für Gebrauchtwagen genutzt. Mit der Festsetzung wird die Chance genutzt, die Fläche in die Gesamtgestaltung des Platzes vor dem Leutzscher Rathaus zu integrieren. Zudem kann so eine Teil des vitalen und stadtbildprägenden Baumbestands gesichert und die Fläche öffentlich zugänglich und nutzbar gemacht werden.

Im Teil B des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl in der Georg-Schwarz-Straße als auch in der Rückmarsdorfer Straße (nach erfolgtem Ausbau) überschritten werden. In einem Schallschutzgutachten zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße wurde nachgewiesen, dass unter Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern, Anpassung der Wohnungsgrundrisse) den Anforderungen des Lärmschutzes genügt werden kann.

6.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

6.3.1 Menschen

Wertigkeit/Empfindlichkeit

Im Bereich der Blockrandbebauung werden sowohl die Gebäude an der Georg-Schwarz-Straße als auch die an der Rückmarsdorfer Straße überwiegend als Wohnraum genutzt bzw. sollen in Zukunft wieder als Wohnraum genutzt werden. Damit verfügen sie über eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Menschen, weisen aber auch eine hohe Empfindlichkeit auf.

Die Vorbelastung ist in den Wohn- und/oder Schlafräumen an der Georg-Schwarz-Straße durch das enorme Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Lärm- und Schadstoffimmissionen sehr hoch während die Wohnhäuser an der Rückmarsdorfer Straße relativ gering belastet sind. Die zum Blockinneren gerichteten Wohn- und/oder Schlafräume beider Straßen sind deutlich weniger vorbelastet, da die geschlossene, mehrstöckige Bauweise die Lärm- und die Schadstoffemissionen der Straßen weitgehend abhält. Zudem befinden sich im Blockinneren derzeit keine Lärm- und Schadstoffquellen (nur kleinräumige Parkplatznutzung).

Die starke Verdichtung des Blockinneren durch überwiegend nicht mehr genutzte Gebäude und Versiegelungen führt dazu, dass kaum Erholungsraum für die Bewohner zur Verfügung steht. Auch die fehlenden Durchquerungsmöglichkeiten des Blocks verringern die Wertigkeit für das Schutzgut Menschen.

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs ist weitgehend unversiegelt und mit unterschiedlich wertvollen Gehölzen bestanden. Die Fläche im Winkel Georg-Schwarz- / Rückmarsdorfer Straße wird als Stellfläche für Gebrauchtwagen genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich. Die Ruderalfläche im Übergang zur Blockrandbebauung ist durch eine Öffnung im Zaun betretbar und wird von Hundehaltern und ihren Hunden als eine der wenigen zugänglichen Grünflächen in der näheren Umgebung genutzt. Die Wertigkeit für das Schutzgut Menschen ist als gering bzw. mittel einzustufen.

Auswirkungen/Risikoeinschätzung

Die Festsetzung der GRZ auf 0,5 im Bereich des Baugebietes MI 1.1 gewährleistet, dass bei Abriss von Gebäuden im Blockinnerenbereich Neubebauung je nach Lage nur in geringem Umfang möglich ist. Im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen sind begrünte Flächen herzustellen, die den Erholungswert des Blockinneren deutlich steigern werden.

Die Umgestaltung der baumbestandenen Fläche am östlichen Rand zu einer öffentlichen Grünfläche steigert den Wert der jetzt nicht zugänglichen Fläche für das Schutzgut Menschen erheblich. Die Überplanung der Ruderalfläche (Festsetzung Baugebiet MI 1.2) im inneren Bereich führt allerdings zum Verlust einer der wenigen „wilden Flächen“ im Gebiet und in der Umgebung.

Für die Bewohner der Wohnhäuser in der Rückmarsdorfer Straße werden Belastungen durch Lärm- und Schmutzimmissionen mit dem Ausbau der Straße und dem damit verbundenen Anstieg der Verkehrsbelastung deutlich zunehmen. Aktive Maßnahmen zum Schutz der Betroffenen vor Lärmbeeinträchtigungen sind wegen der Straßen begleitenden geschlossenen Blockrandbebauung nicht möglich. In einem Schallschutzgutachten zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße wurde nachgewiesen, dass den Schutzansprüchen der betreffenden Wohnnutzungen über passive Maßnahmen - Anordnung der vor Lärm zu schützenden Räume an der lärmabgewandten Seite oder dem Einbau von Lärmschutzfenstern - genügt werden kann.

Im Gegenzug verringert sich die Belastung für die Bewohner der dichter bewohnten Quartiere an der Hans-Driesch-Straße zwischen der Georg-Schwarz-Straße und der Franz-Flemming-Straße. Zudem erhöht sich dort aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens die Verkehrssicherheit für die Kinder und Jugendlichen im Bereich der Schule und des Jugendklubs.

Das Defizit hinsichtlich einer Durchquerungsmöglichkeit des Blockes ist durch die Planung nicht beseitigt. Eine potentielle Durchquerung in west-östlicher Richtung ist unmöglich. Aufgrund der geplanten Nutzung auf dem westlich angrenzenden Gelände der ehemaligen Gießerei (Stadtteilzentrum mit abgesenkten

Anlieferungszone, die an den Innenbereich der Blockrandbebauung grenzen) wäre diese gefährlich und sehr unattraktiv. Dieses Planungsziel musste deshalb aufgegeben werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen unterschiedlich. Hinsichtlich der Lärm- und Schmutzentwicklung ist mit negativen Auswirkungen durch den Ausbau der Rückmarsdorfer Straße in der Rückmarsdorfer Straße selbst zu rechnen, während sich in der Hans-Driesch-Straße die Immissionsbelastung verringern wird. Hinsichtlich der Nutzbarkeit der Flächen, vor allem im Bereich der Kreuzung findet eine Aufwertung statt.

6.3.2 Flora und Fauna

Grundlage für die Beurteilung von Flora und Fauna sind Ortsbegehungen und Kartierungen insbesondere des Baumbestandes im Sommer 2000.

Wertigkeit / Empfindlichkeit

Im Bereich der Blockrandbebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69.5 schließen sich kleine Gärten an die neu sanierten Gebäude der Rückmarsdorfer Straße an. Die übrigen Hinterhöfe sind mit zahlreichen Nebengebäuden verbaut und mit Betonplatten und Pflaster versiegelt. Teilbereiche sind als Stellplatzflächen genutzt, große Flächen sind ungenutzt. Dieser Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Flächenbefestigungen (ca. 70 %) mit nur geringem Baumbestand auf. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Bereich aus tierökologischer Sicht von geringerer Bedeutung.

Die Wertigkeit für das Schutzgut Flora/Fauna wird in diesem Bereich als gering bis mittel eingeschätzt.

Der östliche Teil des Plangebietes wird von einer „grünen Spitze“ zwischen Georg-Schwarz-Straße und „Rückmarsdorfer Straße“ gebildet. Die Fläche wird durch den überwiegend vitalen und markanten Baumbestand aus Linden, Bergahorn u.a. geprägt auf einer insgesamt gering versiegelten Fläche (Versiegelungsgrad ca. 10 %). Der vordere Teil ist überwiegend mit Schotter befestigt. Im hinteren Bereich befindet sich eine größere Ruderalfläche aus Hochstaudenfluren mit einer größeren Gehölzgruppe, die sich aus jungen Birken, Bergahorn u.a. zusammensetzt.

Habitats, mit faunistischer Bedeutung sind:

1. die extensiv gepflegten bzw. ruderalisierten Gartenbereiche mit Obstbäumen, großkronigen Sträuchern (z.B. Flieder) und Bäumen und
2. die großräumige Ruderalfläche wegen ihrer Strukturvielfalt mit Hochstauden, Gräsern und der Gehölzgruppe aus Jungaufwuchs und Sträuchern im Inneren.

Besonders markante Bäume befinden sich auf den Flurstücken 24/2 und 24/4. Besonders die Linde (Katasternummer 9), zwei Eschen (Nr. 2 und 16) und ein Bergahorn (Nr. 12) prägen die gesamte Platzsituation vor dem Leutzscher Rathaus. Weitere, auf Grund ihrer Größe und Vitalität das Ortsbild prägende Bäume sind zwei Bergahorne (Nr. 1 und 3) an der Rückmarsdorfer Straße. Alle genannten Bäume sind vital und verfügen über Stammdurchmesser von mehr als 40 cm und Kronendurchmesser von ca. 10 m.

Die „grüne Spitze“ ist eine wertvolle, städtische Lebensraumfläche (Nahrung, z.T. Reproduktion), die zudem Trittstein-Biotop-Funktion erfüllt. Allerdings ist die Fläche recht klein (ca. 3.000 qm). Die Zerschneidungswirkung der stark befahrenen Georg-Schwarz-Straße im Norden ist besonders für terrestrische Organismen gravierend. Die angrenzende Bebauung, die Straßen sowie fehlende Grünverbindungen isolieren die Fläche.

Die Wertigkeit der „grünen Spitze“ für das Schutzgut Flora/Fauna wird als hoch eingestuft.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung

Im Bereich der Blockrandbebauung wirkt sich die festgesetzte niedrige GRZ von 0,5 positiv auf das Schutzgut Flora/Fauna aus, da die Entwicklung von Vegetationsflächen innerhalb des Blockes gesichert wird.

Die aus floristisch / faunistischer Sicht als hochwertig eingestufte „grüne Spitze“ wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ zumindest in einem Teilbereich in ihrem Bestand gesichert und durch die veränderte Nutzung ökologisch aufgewertet. Der durch den Bebauungsplan Nr. 69.5 ermöglichte Verlust der Ruderalfläche mit der Gehölzgruppe im Inneren ist allerdings als negative Auswirkung auf das Schutzgut Flora/Fauna zu bewerten. Da das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Lage im Innenbereich und der vorhandenen starken Versiegelung nicht unter die Eingriffsregelung fällt, ist der Verlust der Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig auszugleichen.

Für den Ausbau der Kreuzung werden zusätzliche bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Daraus können sich nachteilige Auswirkungen auf die Vitalität der Bäume der in der Baumbestandsanalyse als besonders wertvoll erkannten Bäume Nr. 1 und 9 (Flurstück 24/4) ergeben, da diese sich künftig in unmittelbarer Straßenrandlage befinden werden. Die Auswirkungen der (Straßen)planung sind deshalb als besonders negativ zu bewerten. Im Rahmen der Ausführungsplanung sollten Möglichkeiten zur Sicherung der Bäume geprüft werden.

Aufgrund der Insellage der Fläche zwischen Hauptverkehrsstraße und Bebauung ist damit zu rechnen, dass für einige Tierarten (besonders bodengebundene), die jetzt auf der grünen Spitze vorkommen, der Lebensraum zu klein wird. Neben dem eigentlichen Verlust von Lebens- und Nahrungsraum kommt hinzu, dass die verbleibende Grünfläche an der Spitze mit 900 qm deutlich kleiner ist als die derzeit nicht bebaute Fläche (ca. 3.000 qm). Es ist aber zu beachten, dass bei einer Bebauung der Fläche auf der Grundlage des § 34 BauGB das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche zu Ungunsten der unbebauten Fläche ausfallen würde und zudem die Zugänglichkeit und die optische Wirkung der Fläche nicht gesichert wäre.

6.3.3 Boden

Wertigkeit / Empfindlichkeit

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich ausschließlich Aufschüttungsböden aus verlagerten natürlichen Substraten, deren Mächtigkeit mehr als einen Meter beträgt (Allosol-Gesellschaften), was für den gesamten innerstädtischen Bereich typisch ist. Aufgrund der dichten Bebauung und Versiegelung ist das Bodenfeuchteregime oberflächenabfluss-beherrscht. Die Perkolation (Durchsickerung des Bodens) ist durch die Bebauung und Versiegelung stark eingeschränkt; unter der Versiegelung befinden sich durchlässige Schichten (Sande und Kiese). Im Plangebiet sind die Bodeneigenschaften durch Bebauung und Flächenversiegelung stark beeinträchtigt. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dadurch zerstört.

Alllasten

Das Alllastenkataster der Stadt Leipzig enthält für den Einzugsbereich des gesamten Untersuchungsgebietes folgende Alllasten- bzw. Alllastenverdachtsstandorte:

AKZ	Standort	Nutzungscharakter	Bearbeitungsstand
65 73 1236	Rückmarsdorfer Str. 12	Galvanik	Sanierungskonzeption
65 73 2606	G.-Schwarz-Str. 125	Maschinenbau, Lack- und Farblager	Orient. Erkundung

AKZ – Kennziffer im Alllastenkataster der Stadt Leipzig

Im Einzugsbereich der ehemaligen Galvanik (Rückmarsdorfer Str. 12) wurden die umweltgefährdenden Schadstoffe im Rahmen einer Detailerkundung umfassend untersucht. Es ist eine Sanierung des Bodens und des Grundwassers erforderlich. Das Grundwasser strömt in nordöstlicher Richtung ab. Bei Tiefbauarbeiten im Grundwasserabstrombereich, der im Plangebiet je nach Geländehöhe bei ca. 4 m unter Geländeoberkante zu erwarten ist, ist mit einer erforderlich werdenden Grundwasserbehandlung (Sanierung) zu rechnen.

Die orientierenden Alllastenerkundungen auf dem Grundstück Georg-Schwarz-Straße 125 ergaben lediglich punktuell leicht erhöhte Schadstoffbelastungen des Bodens, von denen keine akuten Umweltgefährdungen ausgehen (alle Angaben: Stadt Leipzig, AfU August 11/2001).

Insgesamt wird die Wertigkeit des Schutzgutes Boden im Plangebiet als gering bewertet.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung

Im mittleren Bereich der „grünen Spitze“ wird auf der Ruderalfläche eine Überbauung (GRZ 0,8) bisher nicht versiegelten Flächen ermöglicht, was zum Verlust von langjährig ungestörten Aufschüttungsböden führt.

Im restlichen Untersuchungsgebiet liegt die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) überwiegend unter dem bestehenden Maß der Versiegelung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich günstig auf das Schutzgut Boden aus. Insgesamt überwiegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Entsiegelung die geringfügig mögliche Neuversiegelung, da sie unter dem gem. § 34 BauGB derzeit möglichen Rahmen bleibt. Zudem sind die Grundstücke (24e und 24l) die nach verdichtet werden könnten, bereits saniert.

Das Erfordernis der Bodensanierung im Bereich Rückmarsdorfer Straße 12 und nördlich davon besteht unabhängig von Vorhaben, die durch die Bauleitplanung ermöglicht werden. Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Sanierungserfordernis.

6.3.4 Wasser

Wertigkeit / Empfindlichkeit

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Gebiet findet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und dem daraus resultierenden extrem hohen Oberflächenabfluss keine bzw. keine nachweisbare Grundwasserneubildung statt (Ökova 1995). Somit ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen geschützt, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als eingeschränkt empfindlich zu beurteilen. Insgesamt ist von einer geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Bezüglich der Belastung des Grundwassers durch Altlasten (bes. Rückmarsdorfer Straße 12, ehemals Galvanik) wurde bereits oben beschrieben, dass das Grundwasser so stark belastet ist, dass eine Sanierung des Bodens und des Grundwassers erforderlich ist.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung

Bezogen auf die Grundwasserverschmutzung und die Grundwasserneubildung sind die Risiken der Vorhabensauswirkungen als gering einzuschätzen, da das Untersuchungsgebiet im Bereich geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegt.

Das Erfordernis der Grundwassersanierung im Bereich Rückmarsdorfer Straße 12 und nördlich davon besteht unabhängig von Vorhaben, die durch die Bauleitplanung ermöglicht werden. Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Sanierungserfordernis.

6.3.5 Luft

Wertigkeit / Empfindlichkeit

Im Klimagutachten der Stadt Leipzig (Steinicker und Streifeneder, 1997) befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Der gesamte Bereich „Alt-West“ (Leutzsch, Lindenau) wird aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades als vordringlicher klimatisch-lufthygienischer Sanierungsbereich bewertet. Insbesondere das hohe Verkehrsaufkommen in der Georg-Schwarz-Straße trägt erheblich zur Luftbelastung bei.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung

Mit dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße ist keine wesentliche Zunahme des innerörtlichen und überörtlichen PKW-Verkehrs im Bereich der historischen Ortsmitte zu rechnen. Zwar werden sich kleinräumig Unterschiede in der Schadstoffbelastung aufgrund der veränderten Verkehrsführung ergeben, in der Summe ist aber keine Zunahme zu verzeichnen. Mit der Überplanung eines Teiles der „grünen Spitze“ gehen Gehölz- und Vegetationsbestände verloren, die lufthygienisch bedeutsam sind.

Mit dem Vorhaben (Ausbau der Rückmarsdorfer Straße) ist keine zusätzliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation durch den entstehenden Verkehr zu erwarten (Ausnahme sind kleinräumige Verschiebungen – Zunahme in der weitgehend anbaufreien Rückmarsdorfer Straße, Abnahme in der Hans-Driesch-Straße). Der Verlust von Vegetationsflächen bewirkt eine weitere Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation. Der Grad des Risikos ist aufgrund der hohen Vorbelastung mindestens als „mittel“ einzustufen.

6.3.6 Klima

Wertigkeiten / Empfindlichkeit

Mehr als zwei Drittel des Plangebietes sind versiegelt. Die vollversiegelten Flächen (z.B. Gebäude, Flächenbefestigungen, Straßen) sind als Beeinträchtigung der natürlichen klimatischen Gegebenheiten zu betrachten. Neben Schadstoff- und Wärmeimmissionen kommt es zur Aufheizung von versiegelten Flächen und Hauswänden, die die gespeicherte Wärme nachts abgeben. Die Vorbelastung ist in diesen versiegelten Bereichen sehr hoch.

Die östliche Spitze des Untersuchungsgebietes fungiert aufgrund des Gehölzbestandes und der Ruderalflächen als Frischluft- und Sauerstoffproduktionsfläche. Durch Beschattung bodennaher Luftschichten und durch Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung senken die vorhandenen Gehölzbestände die Lufttemperaturen (Photosynthese). Sie besitzen luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung. Dieser östliche Bereich des Geltungsbereichs verfügt über eine hohe Wertigkeit für das Schutzzut Klima:

Auswirkungen / Risikoeinschätzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken im Bereich der Blockrandbebauung eine Verringerung des derzeit hohen Versiegelungsgrades. Allerdings wird die Überbauung eines großen Teils der derzeit nicht bebauten Fläche ermöglicht, was in diesem klimatisch sehr stark vorbelasteten Raum als sehr negative Auswirkung zu bewerten ist.

6.3.7 Landschaft

Wertigkeit / Empfindlichkeit

Das Stadtbild im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die dichte Bebauung mit sehr hohem Leerstand, verbauten Innenhöfen, laute, graue Straßenräume und nur wenig Grün gegenüber dem Leutzscher Rathaus. Es gibt keine Räume zum Verweilen weder im öffentlichen Straßenraum (die einzige nicht versiegelte Fläche ist umzäunt und privat genutzt) noch auf den privaten Flächen, so dass selbst die wenigen Bewohner im Plangebiet kaum Freiflächen für Erholung finden. Dazu kommt die extreme Lärmbelastung, die vom Verkehr auf den Georg-Schwarz-Straße ausgeht.

Während im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebiet die Bebauungsdichte deutlich abnimmt und verschiedene Freiraumtypen (Kleingärten, Friedhof, Auwald u.a.) vorhanden sind, ist im Untersuchungsgebiet und seiner nahen Umgebung ein deutliches Defizit an Freiflächen zu verzeichnen. Diesen Mangel an zugänglichen Freiflächen zeigt auch die Spielfunktionsanalyse auf. Insbesondere der Bereich südlich der Georg-Schwarz-Straße, zu dem auch das Plangebiet gehört, bietet so gut wie keine Spielbereiche für Kinder. Am extremsten stellt sich die Situation im Untersuchungsgebiet dar.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung

Im Bereich der Blockrandbebauung und der „grünen Spitze“ wird es zu einer, wenn auch geringeren Aufwertung des Landschaftsbildes kommen. Die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenraum sichert die Entwicklung von Freiflächen für die Erholung der Bewohner der Blockrandbebauung.

Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild ergeben sich aus dem voraussichtlichen Eingriff in den Baumbestand auf der „grünen Spitze“. Aufgrund der Vitalität und Größe der Bäume, ihrer Bedeutung für den Ort sind im Rahmen der Ausführungsplanung Möglichkeiten zur Sicherung der Bäume zu prüfen.

Aufgrund der intensiven verkehrlichen Nutzung und bestehender Leitungstrassen in den angrenzenden Straßen sind Straßenbaumbepflanzungen nicht möglich.

6.3.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Wertigkeit / Empfindlichkeit

Im Untersuchungsgebiet steht die Mehrzahl der Gebäude unter Denkmalschutz.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung

Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (Baulinien, Geschossigkeiten) wird sichergestellt, dass mehrgeschossige Straßen begleitende Bebauungen realisiert werden können und so die gründerzeitlichen Blockrandstrukturen dauerhaft erhalten werden.

6.3.9 Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung

Die Überplanung eines Teiles der „grünen Spitze“ im östlichen Untersuchungsgebiet, von der auch wertvoller Baumbestand betroffen sein wird, führt für die Schutzgüter Flora/Fauna, Luft und Klima zu negativen Auswirkungen. Die Zunahme an Immissionen die durch den zusätzlichen Verkehr in der Rückmarsdorfer Straße, einerseits aus der geplanten Verbindungsfunktion zwischen Mittlerem Ring und Tangentenfunktion und durch die Nutzung des Einkaufszentrums an der Junghanßstraße zu erwarten sind, haben negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Menschen. Besonderes wird davon die bestehende Wohnbebauung an der Rückmarsdorfer Straße betroffen sein.

Insgesamt aber kann festgestellt werden, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes im Rahmen der Planung (Verringerung des Maßes baulicher Nutzungen im Blockinnenbereich) und die Maßnahmen der Risikominderung (Hinweise zum passiven Schallschutz) bzw. -vermeidung, sind im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln die städtebauliche und gestalterische Konzeption, die einerseits aus der Eigenart des Gebietes unter besonderer Betrachtung der Lage im Stadtteilzentrum Leutzsch zwischen dem beabsichtigten „kommerziellen“ Stadtteilzentrum auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei und dem bestehenden „kulturellen“ Stadtteilzentrum am Leutzscher Rathaus resultiert. Und die andererseits aus den Anforderungen an den geplanten Ausbau der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse zwischen den Mittleren Ring und dem Tangentenviereck und der direkten Nachbarschaft zum Friedhof Leutzsch entstehen.

Der Bebauungsplan gibt aber auch die schwierige Situation in der Entwicklung eines Stadtteilzentrums in Leutzsch wieder. In den vergangenen Jahren haben verschiedene Investoren versucht, auf der unbebauten Fläche die nunmehr die Funktion eines Stadtplatzes bekommen soll, ein prägnantes und wirtschaftlich tragfähiges Konzept zur Errichtung eines Einzelhandelsversorgers zu entwickeln. Aufgrund der ungünstigen Standortfaktoren (Lage im stark befahrenen Kreuzungsbereich, relativ beengten Grundstücksverhältnisse) sind diese Bemühungen bislang gescheitert.

Mit diesem Bebauungsplan soll in angemessener Art und Weise darauf reagiert werden, dass sich auf der Industriebrache an der Junghanßstraße ein Stadtteilzentrum mit Vollsortimentmarkt, Discountmarkt, weiteren diversen Einzelhandelsläden und ergänzenden Service-, Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen ansiedelt bzw. dessen Ansiedlung derzeit über ein Vorhaben bezogenes Bauleitplanverfahren-Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“ ermöglicht werden soll.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plan werden die Baugebiete als **Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2** gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Vorprägung, der vorhandenen Nutzungsstruktur und der Lage des

Plangebietes im Zentrum der Ortslage Leutzsch sowie den wesentlichen, bisher formulierten Zielen der Stadtentwicklungsplanung, die in den Stadtentwicklungsplänen „Zentren“ und „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ verankert sind. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass in diesen Baugebieten auch ergänzende Versorgungseinrichtungen- und Dienstleistungseinrichtungen, Geschäfts- und Bürohäuser errichtet und betrieben werden können.

Für die Baugebiete wird ferner festgesetzt, dass in den Erdgeschosszonen der Straßen begleitenden Bebauung an der Georg-Schwarz-Straße und im MI 1.2 keine Wohnnutzungen zulässig sind. Zusätzlich wird für das MI 1.2 festgesetzt, dass der überwiegende Flächenanteil der Erdgeschosszone als Handelsflächen entwickelt werden soll. Diese Festsetzung gem. § 1 Abs. 7 BauNVO unterstützt die planerischen Zielsetzung, die Einkaufsfunktion entlang der Georg-Schwarz-Straße zwischen der Einmündung der Junghanßstraße und der Weinbergstraße fortzuentwickeln. Darüber hinaus soll der Stadtplatz mit seiner künftigen Randbebauung ein attraktiver Aufenthaltsbereich mit ansprechenden Einkaufsmöglichkeiten in den angrenzenden Ladenzonen sein und sich so zum lebendigen Mittelpunkt des Stadtteils Leutzsch entwickeln.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird dem Erhalt und der Sicherung der Wohnnutzung, der gewerblichen Nutzung im Plangebiet und gleichzeitig dem Entwicklungsbedarf in der Georg-Schwarz-Straße entsprochen. Durch die Errichtung des Stadtteilzentrums auf dem Grundstück der ehemaligen Gießerei wird sich das Gefüge der Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld des Leutzscher Rathauses verschieben und den Gewerbeeinrichtungen in der Georg-Schwarz-Straße zwischen den Polen Einkaufszentrum und Rathaus ein besondere Bedeutung zukommen.

Damit scheint die Aktivierung der Einzelhandels- und Gewerbeflächen an der Georg-Schwarz-Straße zwischen diesen Polen der Straßen begleitenden Einkaufslage (Bandzentrum) möglich und am besten durchführbar zu sein, da diese Festsetzung ein sehr breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen ermöglicht ohne dabei die vorhandene Wohnnutzung wesentlich zu stören. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung wird dieser Bestand im Gebiet unter Beachtung der Nachbarschaft zum Friedhof und der besonderen städtebaulichen Situation langfristig gesichert. Um die notwendige Ruhe des Friedhofes Leutzsch zu gewährleisten, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass geplante Vorhaben mit dem Sächsischen Bestattungsgesetz (SächsBestG) hinsichtlich der Standort- und Abstandsregeln in Einklang zu bringen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Neben der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche bestätigt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung den Bestand.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet MI 1.1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung, die das Maß der baulichen Nutzung des Bestandes, mit Ausnahme der sehr dicht bebauten Grundstücke Georg-Schwarz-Straße 125 und 127 (GRZ 0,8) bestätigt, orientiert sich unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete (0,6).

Das Unterschreiten der Obergrenzen sichert den notwendigen Anteil wohnungsnaher Freiflächen auf den tiefen und schmalen Grundstücken im Blockinneren und trägt so zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung) und zur Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen im Baugebiet bei. Trotzdem ist mit der Festsetzung der GRZ von 0,5 und der entsprechend § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitung eine langfristige Nutzung der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Georg-Schwarz-Straße 125 und 127 gesichert. Aber auch für die Grundstücke, die über eine Durchfahrt zum Hof verfügen (Rückmarsdorfer Straße 8 und 14) ist somit eine Nutzung auf den hinteren Grundstücksteilen im angemessenen Umfang möglich.

Im Mischgebiet MI 1.2 wird aufgrund der exponierten Lage am geplanten Stadtplatz (Kreuzungsbereich Georg-Schwarz-Straße / Rückmarsdorfer Straße) im Herzen des Ortsteils Leutzsch eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Das Überschreiten der Obergrenzen ermöglicht die Realisierung eines kompakten Bauwerks, mit verschiedenen, größeren und kleineren Gewerbeeinheiten und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss. Somit können flexible Nutzflächen im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen, womit für potenzielle Gewerbetreibende zusätzliche Ansiedlungsreize entstehen. Gleichzeitig bietet sich durch die Konzentration der Baumasse auf die hinteren Grundstücke die Chance, auf der vorderen Fläche einen öffentlichen Platz zu schaffen. Die bislang unbebauten und kaum genutzten Grundstücke wären unter Beachtung der Bebauung der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB in IV-geschossiger geschlossener Blockrandbebauung und bei geringeren Geschosshöhen gegenüber früheren Bauweisen auch V-geschossig bebaubar.

Diese Überschreitung ist gemäß § 17 (2) BauNVO zulässig, weil die besonderen städtebaulichen Gründe der Planung, die sich aus den Zielen des Bebauungsplanes (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld des Leutzscher Rathauses) ergeben, dies erfordern. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung wird durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden (mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verringerung des bestehenden Versiegelungsgrades im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung verbunden, Sicherung einer ca. 900 qm großen Fläche als öffentliche Grünfläche) und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind (die Zielstellung des Bebauungsplanes beinhaltet auch eine Verbesserung der Verkehrssituation durch die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Ausbaus der Rückmarsdorfer Straße) und sonstige Belange nicht entgegen stehen.

Geschossigkeit

Für die bestehenden Bebauungsansätze im Baugebiet MI 1.1 wird in der Georg-Schwarz-Straße und in der Rückmarsdorfer Straße eine IV-V geschossige Bebauung festgesetzt.

Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, um das baulich-räumliche Erscheinungsbild entlang der Georg-Schwarz-Straße und der Rückmarsdorfer Straße zu sichern und so zur langfristigen Wahrung eines geschlossenen Erscheinungsbildes der gründerzeitlichen Blockrandstrukturen im Gebiet beizutragen.

Für den Blockinnenbereich wird für das Baugebiet MI 1.1 eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Um der städtebaulichen Vorprägung zu genügen und um möglichst flexibel auf bauliche Anforderungen gewerblicher Nutzungen reagieren zu können, werden so die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten GRZ bestätigt.

Im Baugebiet MI 1.2 wird eine II-IV geschossige Bebauung festgesetzt, um in Fortführung der vorhandenen Gebäude an der Georg-Schwarz-Straße und der Rückmarsdorfer Straße den Anschluss an die bestehende IV-geschossige Blockrandbebauung zu ermöglichen. Die Festsetzung von II Vollgeschossen als Mindestzahl soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben sichern, die auf die prominenten Lage mit einer expressiven Formensprache antworten oder die aus wirtschaftlichen Gründen das nur eine geringe Geschossigkeit beanspruchen.

Die Festsetzung einer maximal IV-geschossigen Bebauung stellt somit unter Beachtung der über der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO liegenden, festgesetzten GRZ von 0,8 keine Benachteiligung hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstückes dar (s.a. 7.2.1. Abschnitt Grundflächenzahl).

Trotzdem kann aufgrund der baulichen Höhe der zu erwartenden Baukörper davon ausgegangen werden, dass sich die Umweltbedingungen (Lärmbeeinträchtigung) für die dahinter liegenden Nutzungen verbessern werden, da auch bei einer geringeren Geschossigkeit als der Höchstgeschossigkeit Abschirmeffekte durch eine Neubebauung auftreten werden. Aufgrund einer II-geschossigen Mindestgeschosshöhe wird ein zusätzlicher Anreiz für Investitionen auf diesen brachliegenden

Grundstücken geschaffen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb des Baufensters, dass den Blockinnenbereich im MI 1.2 überdeckt und dessen westliche Baugrenze wegen der Doppelung mit der Linie „Abgrenzung von Baugebieten“ nicht dargestellt wurde, eine I-geschossige hofseitige Bebauung möglich ist. So können tiefere und größere Nutzflächen im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen um so einen höheren Ansiedlungsreiz auf potentielle Gewerbetreibende auszuüben.

7.2.2 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und in Korrespondenz zu der angestrebten baulich-räumlichen Gliederung und Zonierung wird in den Bereichen der vorhandenen und zu ergänzenden Blockrandbebauung entlang der Georg-Schwarz-Straße und der Rückmarsdorfer Straße eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der baulich-räumliche Charakter der vorhandenen Blockrandbebauungen im Plangebiet aufgenommen und die Ergänzung der gründerzeitlichen Strukturen ermöglicht.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden differenziert durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von **Baulinien** erfolgt für die Bereiche der Straßen begleitenden Bebauung, in denen eine unmittelbare Bebauung an den Verkehrsflächen gesichert werden soll. Durch diese Festsetzung soll die vorhandene städtebauliche Prägung der Straßenräume durch eine geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung bewahrt werden.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** abgeschlossen. Die überbaubaren Flächen, die mit II und mehr Geschossen bebaut werden dürfen, weisen eine Tiefe von 15,0 m auf und sind daher ausreichend bemessen, um auch individuelle Bauformen zu realisieren. Durch die hintere Begrenzung der mehr als II-geschossigen Bebauung wird bei Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. ausreichende Belichtung) eine höhere bauliche Ausnutzung der Straßen begleitenden Bereiche gesichert. Die Tiefe der Baufenster ermöglicht als Ausgleich für die straßenseitige Lärmbelastigung den Anbau von Balkonen, Wintergärten etc. und trägt so zu einer Verbesserung der Wohnsituation bei.

Der Blockinnenbereich der Baugebiete kann im Rahmen der festgesetzten GRZ überbaut werden. Um diese Möglichkeit planungsrechtlich nicht einzuschränken, wird jedes der einzelnen Baugebiete durch Baugrenzen begrenzt. Dadurch kommt es an der Grenze zwischen den Baugebieten zu einer Dopplung der Baugrenzen und zudem noch zu einer Überlagerung mit der Linie „Abgrenzung von Baugebieten“. Aufgrund dieser Dopplung wurde die Baugrenzen zwischen den Baugebieten nicht dargestellt.

Mit der Festsetzung einer Baugrenze im Bereich des Stadtplatzes und dem damit verbundenen größeren Spielraum für eine individuelle Architektur, wird dem erhöhten Gestaltungsanspruch in diesem Bereich entsprochen. Zudem wird dem Investor genügend Raum gegeben, den verschiedenen Nutzungen im Erdgeschoss genügend Repräsentationsmöglichkeiten anzubieten. Im Zusammenspiel mit dem Stadtplatz kann sich so im Kernbereich des Leutzscher Stadtteilzentrums ein kleines innerstädtisches Zentrum entwickeln welches kommerzielle und kulturelle Aufgaben übernimmt.

Die Aufenthaltsqualität, der gestaltete öffentliche Raum und das Ortsbild, dass nicht nur durch die Gebäude sondern auch durch Plätze bestimmt wird, sind Teil der sogenannten stadträumlichen Qualitäten. Im Maßnahmenplan Leutzsch, der diesbezüglich gerade im Umfeld des Leutzscher Rathauses große Defizite festgestellt hat, wurde als eine stabilisierende Maßnahme in diesem Bereich - ohne die zu erwartenden Belastungen aus dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße zu verkennen - die Errichtung eines Stadtplatzes mit angrenzenden Geschäften vorgeschlagen. In die Gestaltung des Platzes können dabei die vorhandenen Bäume einbezogen werden (s.a. Punkt 7.4.2).

7.3 Verkehrsflächen

7.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die **vorhandenen Straßenverkehrsflächen** ausreichend gesichert.

Im Rahmen des Ausbaus und Weiterbaus der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse zwischen dem Mittleren Ring und dem Tangentenviereck, wird der erweiterte Bereich des Kreuzungspunktes Georg-Schwarz-Straße / Rückmarsdorfer Straße ausgebaut (vgl. Punkt 5.2.1 f). Der beabsichtigten Verkehrsführung über die Rückmarsdorfer Straße - die erst mit den Bahnübergangsbeseitigungsmaßnahmen in den 60-er Jahren zur "Sackgasse" wurde - wurden zu Beginn der 90-er Jahre noch zahlreiche andere Varianten zu grundsätzlich anderen Streckenführungen z. B. über den Ellernweg oder die Otto-Schmidt-Straße gegenübergestellt. Diese Alternativen wurden jedoch wieder verworfen, da es offensichtlich war, dass die Trassierungen problematischer und die negativen Auswirkungen noch größer waren. Besonderes Konfliktpotential lag dabei in der möglichen Trassenführungen durch dichter bewohnte Wohngebiete und durch die Grünzüge des Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“.

Im Bereich der Wohngebiete wäre ein möglicher Straßenneubau neben den beachtlichen Eingriffen in die bestehenden Bau- und Grundstücksstrukturen privater Dritter mit erheblichen Grunderwerbskosten verbunden gewesen. Von einer solchen Trassenführung wären insbesondere auch die Kleingartenanlagen im Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ zwischen der Hans-Driesch-Straße und der William-Zipperer-Straße mit ihrer hohen Erholungsfunktion betroffen gewesen aber auch der Friedhof Lindenau, dessen Flächen teilweise hätten beansprucht werden müssen.

Die Planung für den Ausbau der Rückmarsdorfer Straße im Bereich zwischen Junghanßstraße und Georg-Schwarz-Straße wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Dimensionierung der Verkehrsflächen in die Planfestsetzungen übernommen wurden. Das Straßenbauvorhaben stellt eine Funktionsänderung einer Anliegerstraße zu einer Durchgangsstraße des Straßennetzes dar.

Um der veränderten Verkehrsführung gerecht werden zu können, muss die bestehende südliche Grenze der Georg-Schwarz-Straße im Bereich der bislang un bebauten Flächen am Knotenpunkt mit der Rückmarsdorfer Straße und der Hans-Driesch-Straße um ca. 0,5 m nach Süden verschoben werden. Der Bereich der Einmündung der Rückmarsdorfer Straße wird grundlegend verändert. Die nördliche Grenze der Straßenverkehrsfläche wird um etwa 4,00 m nach Norden verschoben, um im weiteren Verlauf auf die ursprüngliche Fahrbahnbreite verschwenkt zu werden. Um diese Maßnahmen umzusetzen, müssen private, derzeit nach § 34 BauGB bebaubare Teilflächen (Flurstücke 24 f, 24 g, 24/2 und 24/4 der Gemarkung Leutzsch) im Kreuzungsbereich in Anspruch genommen und durch die Stadt Leipzig erworben werden.

Im ursprünglichen Straßenraum beträgt die Breite der Straßenverkehrsfläche incl. Gehwege 14,35 m. Innerhalb dieser Fläche werden eine zweispurige Straße (Fahrbahnbreite jeweils 3,00 m) sowie zwei Radstreifen (Breite jeweils 1,50 m) errichtet. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen auch noch die beiden Gehwege, die auf der nördlichen Seite eine Breite von ca. 2,35 m und auf der südlichen Seite (Friedhof Leutzsch) eine Breite von 3,00 m besitzen. Innerhalb des südlichen Gehweges befindet sich eine Straßen begleitende Baumreihe, die im Zuge der Straßenbaumaßnahmen **nicht** in Frage gestellt, sondern erhalten werden soll. Daher wird auch die bestehende Bordlage des Gehweges und dessen Breite nicht verändert. Die geplanten Fahrbahnbreiten und Radstreifenbreiten entsprechen der beabsichtigten Klassifizierung der Rückmarsdorfer Straße.

Die Straßenplanung, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden soll, minimiert die negativen Auswirkungen auf den Friedhof die aus der Umsetzung des Tangenten-Ring-System und dem damit verbundenen Straßenausbau resultiert. Im Gegensatz zu früheren 4-spurigen Ausbauvarianten die faktisch mit Eingriffen in das Friedhofsgrundstück verbunden gewesen wären, kann so die historische Friedhofsmauer und auch die erste Gräberreihe erhalten werden. Darüber hinaus schirmt die Friedhofsmauer den Friedhof gegenüber den Lärmimmissionen der Straße ab.

Nachfolgend sind die Auswirkungen die aus dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße resultieren, gegenübergestellt:

POSITIV

- Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten (203 WE betroffen) an der Hans-Driesch-Straße, Reduzierung des täglichen Verkehrsaufkommen (Prognose: über 5000 Kfz weniger)
- Verbesserung der Auto-, Rad- und Fußwegverbindungen über das Brückenbauwerk in südwestlicher Richtung
- Entlastung der mit Straßenbahnverkehr belegt Georg-Schwarz-Straße, Beschleunigung des ÖPNV
- Bündelung des MIV auf leistungsfähigen, umweltgerecht ausgebauten Straßen in Randlagen zu Wohngebieten, geradlinigere Wegführung (Streckenverkürzung)

NEGATIV

- zusätzliche Lärm- und Schmutzbelastung des Friedhofes und der Wohngebäude (86 WE betroffen) in der Rückmarsdorfer Straße
- Erhöhung der gegenwärtig zu vernachlässigenden Verkehrsbelegung auf ca. 16.000 Kfz/Tag
- Einschränkung der Parkmöglichkeiten in/an der Rückmarsdorfer Straße

Die vorhandene Rückmarsdorfer Straße tangiert den **bestehenden** Friedhof Leutzsch. Dieser, ruhig, innerstädtisch und verkehrsgünstig gelegen, profitiert bis heute vom Rückbau des Bahnübergangs. Im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Strecke wurde der Bahnübergang, der ein ebenerdiges Queren der Gleisanlagen für PKW's ermöglicht hatte, beseitigt. Die Rückmarsdorfer Straße wurde beidseitig der Bahnanlagen zu einer „Sackgasse“ und für Fußgänger und Radfahrer eine schmale Brücke errichtet.

Der Ausbau und die erneute Einbindung der Rückmarsdorfer Straße in das Leipziger Hauptstraßennetz schließt somit eine Lücke im Straßennetz der Stadt Leipzig, die nunmehr 40 Jahre bestanden hat. Bei der **Neuanlage** von Friedhöfen sollen diese entsprechend dem SächsBestG in ruhigen Lagen, d.h. nicht an Hauptstraßen und unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung angelegt werden.

Innerstädtische Lagen sind regelmäßig durch die Auswirkungen des lokalen und regionalen Verkehrsaufkommens belastet. Insoweit bedeutet eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“ auch, dass die dichten innerstädtischen Wohnlagen, wie es schon 1992 in den Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Leipzig dokumentiert wurde, durch Straßenneubau und durch den Ausbau bestehender Straßen mittelfristig entlastet werden sollen.

Fazit: Die alte Ortslage Leutzsch im Bereich des Wasserschloßes ist aufgrund der bestehenden innerstädtischen Verkehrsbeziehung einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Insoweit wird sich durch den beabsichtigten Ausbau der Rückmarsdorfer Straße die bestehende Situation um die alte Ortslage hinsichtlich der Verkehrsbelegung nicht oder nur unwesentlich verändern, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich mit der Veränderung der Verkehrsführung – Entlastung der südlichen Hans-Driesch-Straße, Belastung der Rückmarsdorfer Straße – der Verkehr zwischen Grünau und den nördlichen zentrumsnahen Stadtgebieten und damit die Verkehrsbelegung auf der südlichen Hans-Driesch-Straße verändern wird.

Dies belegt auch eine Darstellung im STEP „Verkehr“ zu den Veränderungen der Verkehrsbelegung zwischen 2001 und 2015. Hierbei ist erkennbar, dass sich hinsichtlich der Verkehrsbelegung der Hans-Driesch-Straße nördlich des Rathauses Leutzsch keine nennenswerten Veränderungen bis 2015 ergeben. Südlich des Rathauses fallen aber Veränderungen auf. Während in der Hans-Driesch-Straße eine Verringerung der Verkehrsbelegung (über 5000 Kfz /Tag weniger) dargestellt ist, ist für die Rückmarsdorfer Straße eine Erhöhung der Verkehrsbelegung (über 5000 Kfz /Tag mehr) prognostiziert und dargestellt. In der Summe dieser prognostizierten Zahlen ändert sich aber die Belegung entsprechend der Darstellung im STEP „Verkehr“ nördlich des Leutzscher Rathauses bedauerlicherweise nicht.

Die Beeinträchtigung des Friedhofes und der Wohnbebauung in der Rückmarsdorfer Straße, die unvermeidbar ist und der letztendlich nur durch das Aussetzen der Straßenbaumaßnahme zu begegnen

wäre, ist dem innerstädtischen Standort geschuldet. Zum Schutz der Anwohner vor erhöhten Lärmbeeinträchtigungen sind im Zuge des Ausbaus der Rückmarsdorfer Straße und der zu erwartenden Verkehrsbelegung passive Schallschutzmaßnahmen für die angrenzenden Nutzungen notwendig. Für diese Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) kommt, wenn sie durch die jeweiligen Eigentümer durchgeführt wurden, die Kostenersatzregelung gem. § 42 BimSchG zur Anwendung (s. auch Punkt 7.5).

Zum Schutz vor Baulärm sind die Anforderungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 zu beachten.

7.3.2 Ruhender Verkehr

Mit dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße entfallen zu Gunsten der Radfahrstreifen die bislang bestehenden Parkmöglichkeiten im Straßenraum. Es handelt sich dabei nicht um markierte und ausgewiesene Stellplatzflächen für Anwohner oder Friedhofsbesucher. Im Zuge des Straßenausbaus wird auf dem städtischen Grundstück Rückmarsdorfer Straße 9 (außerhalb des Plangebietes) ein öffentlicher Parkplatz errichtet.

Die Herstellung attraktiver Rahmenbedingungen für Radfahrer entspricht einer der Leitlinien des STEP „Verkehr“. Darin ist auch enthalten, dass der Radverkehr durch die Integration eines geschlossenen Radwegenetzes zu fördern ist und dass bei allen Maßnahmen an Straßen in Abwägung mit anderen Belangen zu prüfen ist, ob Verbesserungen für den Radverkehr möglich sind. Aus diesem Grund stellt der Lückenschluss im bestehenden Radwegenetz, der durch die Errichtung des Brückenbauwerks, dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße und der Hans-Driesch-Straße mit Radwegen zwischen Rathenaustraße und Merseburger Straße erfolgt, einen gewichtigen Beitrag zur Integration des Leipziger Westens in das Radwegenetz der Stadt Leipzig und zur Anbindung des Leipziger Umlandes mit seinen Erholungsmöglichkeiten dar (vgl. Punkt 5.2.2).

Aufgrund der beabsichtigten Entmischung des Straßenverkehrs auf stark befahrenen Straßen (Trennung des Radverkehrs vom MIV) und der damit verbundenen Markierung von Radfahrstreifen können in dem durch bestehende Gebäude (nördliche Straßenseite) und Friedhofsgelände (südliche Straßenseite) begrenzten Straßenraum mit einer Breite von 14,35 m (incl. Gehwege mit 2,35 m und 3,00 m im Bestand) keine Stellflächen für PKW's ausgewiesen werden. Im Sinne der Erhöhung der Verkehrssicherheit für die einzelnen Verkehrsteilnehmer wird jedoch der Sicherheit des Radverkehrs in Übereinstimmung mit dem STEP „Verkehr“ Priorität gegenüber den Interessen der Anlieger eingeräumt.

Der Stellplatznachweis für eine mögliche Neubebauung erfolgt gemäß Sächsischer Bauordnung individuell auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb der festgesetzten GRZ. Auf den dicht bebauten Grundstücken der vorhandenen Gründerzeitbebauung ist ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze zwar nur teilweise möglich, jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes auch nicht zwingend erforderlich (vgl. § 49 (4) SächsBO).

Im Sinne des Bodenschutzes und zur Sicherung einer möglichst geringen Beeinträchtigung der natürlichen Versickerungsfähigkeit wird festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen, Nebenanlagen und ihre Zufahrten aus versickerungsfähigen Flächenbefestigungen ausgeführt werden (s. a. Punkt 7.4.3.). Die Versickerung ist prinzipiell möglich, da sich unter den momentan versiegelten Flächen durchlässige Schichten (Sande und Kiese) befinden.

Fazit: Der Herstellung attraktiver Rahmenbedingungen für Radfahrer wird durch die beabsichtigte Herstellung von Radfahrstreifen im Zuge des Ausbaus der Rückmarsdorfer Straße entsprochen. Die Chance, die der Lückenschluss im bestehenden Radwegenetz für die Integration des Leipziger Westens in das Radwegenetz und dessen Anbindung an das Leipziger Umland mit seinen Erholungsmöglichkeiten bietet, überwiegt den Wegfall der Parkplätze in der Rückmarsdorfer Straße. In der Abwägung wird diesem Aspekt eine höhere Bedeutung als den wegfallenden, verkehrsrechtlich nicht ausgewiesenen Parkmöglichkeiten eingeräumt, zumal auf dem Grundstück Rückmarsdorfer Straße 9 zum Ausgleich dieser wegfallenden Parkmöglichkeiten andere Parkplatzflächen angelegt werden. Darüber hinaus werden westlich der Einmündung der Junghanßstraße Straßen begleitende Parkbuchten angelegt.

Der Bau eines Parkplatzes ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kein Bau eines Verkehrsweges im Sinne des § 41 BimSchG. Parkplätze sind mit den eigentlichen Verkehrsweg in Verbindung stehende Anlagen und entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen gemeinsam mit dem Verkehrsweg zu betrachten. Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten der Verkehrs- und Telematik Consulting GmbH vom 17.10.2002 (aufbauend auf den schalltechnischen Untersuchung der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH 01 / 02 2002) sind die Lärmauswirkungen des Parkplatzes von untergeordneter Rolle. Die Hauptemissionsquelle stellt der Straßenverkehrslärm dar (s.a. Punkt 7.5)

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

7.4.1 Begrünung der Baugebiete

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“, aus dem dieser Bebauungsplan hervorgegangen ist, wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte, insbesondere die darin genannten Maßnahmeempfehlungen, wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Bebauungspläne unterliegen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) prinzipiell den gesetzlichen Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Da das Gebiet überwiegend baulich genutzt ist und mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Nebengebäuden relativ dicht bebaut ist, ist der Eingriff in Natur und Landschaft bereits erfolgt. Eine Überbauung des Gebietes im geplanten Maß wäre angesichts der Eigenart der näheren Umgebung bereits jetzt im Rahmen des § 34 BauGB möglich.

Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erweitert, ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs.3 BauGB ist somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Baugebiete wurde festgesetzt, dass deren nicht überbaute Flächenanteile zu mindestens 20 % mit überwiegend einheimischen standortgerechten Sträuchern und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum (Stammumfang mind. 18- 20 cm) je angefangene 200 qm zu bepflanzen sind.

Diese Festsetzung gewährleistet, dass im Zusammenhang mit der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Fläche des benachbarten Stadtteilzentrums die eine Durchgrünung des Blockinnenbereiches erfolgt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, gegen das Befahren zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahmen haben positive Wirkungen auf den Naturhaushalt (Grundwasserneubildung, Verbesserung der Bodenfunktionen, klimatisch wirksame Ausgleichsfläche, Lärmschutz, Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopverbundfunktion u.a.) sowie auf die Gesundheit und städtische Lebensweise von Menschen.

Die teilweise festgesetzte Unterschreitung der entsprechend § 17 BauNVO zulässigen GRZ in den Wohnbaugebieten dient der Sicherung einer begrenzten Versiegelung der Baugrundstücke. Insgesamt ist darauf zu achten, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke durch geeignete Maßnahmen gering zu halten und damit anfallendes Regenwasser möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern ist.

7.4.2 Öffentliche Grünfläche

Ein Teil der bislang un bebauten Grundstücke im Kreuzungsbereich Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung resultiert auch aus den Aussagen des Maßnahmeplan Leutzsch, der im Zeitraum 2001/02 unter aktiver Mitwirkung der Leipziger Stadtverwaltung und der Bürger von Leutzsch erarbeitet wurde. Ausgangspunkt des Maßnahmeplans wiederum waren die Zielaussagen des

Stadtentwicklungsplanes „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (RB III-423/00 vom 18.10.2000) für den Ortsteil Leutzsch. Danach sollen die bestehenden Wohnquartiere in ihrer Struktur erhalten und durch gezielte Maßnahmen des Stadtumbaus (u. a. Schaffung neuer Freiflächen) deren Lebensqualität erhöht werden, um damit einer weiteren Abwanderung von Einwohnern entgegen zu wirken. Darauf aufbauend wurden in diesem Maßnahmeplan Leitprojekte für die Entwicklung des Stadtteils definiert. Eines dieser Projekte stellt die Errichtung des Stadtplatzes dar (s.a. Punkt 7.2.3).

Neben diesen stadtentwicklungspolitischen Gründen ist vor allem der vorhandene markante Baumbestand, der die gesamte Kreuzungssituation am Leutzscher Rathaus prägt, Grundlage der planerischen Entscheidung, diese Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen und somit dauerhaft den Erhalt der Bäume zu sichern. Mit dieser Festsetzung wird auch der städteplanerische Ansatz einer platzartigen Aufweitung des Kreuzungsbereiches aus dem genehmigten Bebauungsplan von 1940 aufgegriffen.

Die öffentliche Grünfläche (der Stadtplatz) erfüllt im Zusammenspiel mit der Grünfläche am Wasserschloß einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Qualität / des Erscheinungsbildes an der stark befahrenen Georg-Schwarz-Straße. Als „grüner Trittstein“ übernimmt sie Verbindungsfunktionen zwischen der Parkanlage „Wasserschloß“ und dem Friedhof Leutzsch. Als Teil des öffentlichen Raumes im „kulturellen“ Mittelpunkt von Leutzsch wird der Platz so zur „Bühne“ im städtischen Raum, vor allem für die westlich gelegene Bebauung (MI 1.2). Dieser Intention wird dadurch Rechnung getragen, dass für dieses Baugebiet im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf den ähnlich situierten Waldplatz verwiesen.

Mit dieser Festsetzung ist die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Stadtplatzes unter Berücksichtigung der dort befindlichen Großbäume gelegt. Im Zusammenwirken der übrigen Festsetzungen (Lage der Verkehrsflächen, angrenzende Bauflächen) und dem Ausbau des Kreuzungsbereiches (Ausbau der Rückmarsdorfer Straße und Hans-Driesch-Straße als Verbindungstrasse zwischen Mittlerem Ring und Tangentenviereck) besteht nunmehr eine räumliche Aussage hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Umfeldes des Leutzscher Rathauses.

Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung sind im Haushalt der Stadt Mittel einzustellen, um den notwendigen Grunderwerb und Ausbau zu tätigen.

7.4.3 Begrünung der Stellplätze

Stellplätze sind mit Strauchpflanzungen einzufrieden. Es wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Flächenbefestigungen auszuführen sind.

Somit werden die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig beeinträchtigt, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beigetragen. Durch die Festsetzung dieser Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und mittelfristig die Übernahme ökologischer Funktionen für das Gebiet erreicht.

7.5 Passiver Lärmschutz

Im Bebauungsplan werden Bereiche/Fassaden für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden die bestehenden Bebauungsansätze und vorhandenen Nutzungen im Plangebiet bestätigt bzw. deren Fortführung gesichert. Durch die mögliche Errichtung eines Gebäudes, welches als bauliche Kante den künftigen Stadtplatz im Westen begrenzt, wird sich die Lärmsituation im Blockinnenbereich merklich verbessern.

Auf der Grundlage der Vorplanung zur Straßenverbindung zwischen der Georg-Schwarz-Straße und der Merseburger Straße über die Rückmarsdorfer Straße wurde durch die GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH eine schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Es wird festgestellt, dass die Grenzwerte der Lärmvorsorge nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16.BimSchV, Mischgebiet Tagwert 64 dB(A), Nachtwert 54 dB(A)) in der Rückmarsdorfer Straße deutlich –

Tagwert/Nachtwerte bis zu 15 dB - überschritten werden (s. Pkt. 5.3.8). Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte besteht Anspruch dem Grunde nach auf Lärmschutz in Form von aktiven oder passiven Schutzmaßnahmen. Die Wahl dieser Maßnahmen ist unter Beachtung bautechnischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte in Abwägung mit sonstigen Belangen zu treffen.

Aktive Maßnahmen in der Rückmarsdorfer Straße zum Schutz der Betroffenen vor Lärmbeeinträchtigungen sind nicht möglich. Aufgrund der städtebaulichen Situation wären unvertretbar hohe Kosten zu erwarten. So wären wegen der Straßen begleitenden geschlossenen Blockrandbebauung und dem daraus resultierenden Platzmangel entsprechender Grunderwerb zu tätigen und die Beseitigung von Gebäuden erforderlich. Auch wäre aufgrund der Höhe der verbleibenden Gebäude eine entsprechende - kostenintensive - Dimensionierung der Lärmschutzanlagen erforderlich. Darüber hinaus würde von entsprechenden Lärmschutzanlagen eine in dem gegebenen städtebaulichen Umfeld nicht vertretbare Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgehen.

Die Beeinträchtigung des **Friedhofs Leutzsch**, der an das Plangebiet angrenzt und bis heute vom Rückbau des Bahnübergangs profitierte, ist dem innerstädtischen Standort des Friedhofes geschuldet. Sie ist nicht vermeidbar und wäre letztendlich nur durch das Aussetzen der Straßenbaumaßnahme zu mindern (vgl. Punkt 7.3.1).

Für den Friedhof Leutzsch, dem nach der 16. BImSchV keine besondere Schutzbedürftigkeit zugestanden wird, werden keine Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt obwohl der beabsichtigte Ausbau der Rückmarsdorfer Straße zu einer erhöhten Lärmbelastung und somit zu einer Beeinträchtigung des Friedhofes führt.

Der Ausbau der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse zwischen dem Mittleren Ring und dem Tangentenviereck stellt eine Maßnahme zur geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. In den Überlegungen zur möglichen Trassenführung wurde die Beeinträchtigung des Friedhofes als weniger schwerwiegend eingeschätzt, als wenn der Verkehr durch stärker bewohnte Gebiete geführt werden würde. Der dauerhaften Nutzung Wohnen z.B. an der Hans-Driesch-Straße wurde so der höhere Schutzanspruch eingeräumt als dem temporären Aufenthalt auf dem Friedhof.

Aktive Maßnahmen zum Schutz des Friedhofes vor Lärmbeeinträchtigungen sind nicht möglich. Der Friedhof wird von der Rückmarsdorfer Straße gegenwärtig durch eine Ziegelmauer abgegrenzt, die durch die beabsichtigte Straßenbaumaßnahme in ihrem Bestand nicht gefährdet ist und somit aktiv zur Minderung der Lärmimmissionen auf dem Friedhofsgelände beiträgt. Wegen des bestehenden Platzmangels (Straßen begleitende geschlossene Blockrandbebauung und Friedhofsgelände) wäre entsprechender Grunderwerb zu tätigen, um dann die erforderliche Beseitigung von Gebäuden oder Eingriffe in den Friedhof Leutzsch durchzuführen. Dies ist jedoch nicht mit den planerischen Zielstellungen für diesen Bebauungsplan (z.B. Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen) vereinbar und wäre zudem mit unverträglich hohen Kosten verbunden. Darüber hinaus würde von entsprechenden Lärmschutzanlagen eine in dem gegebenen städtebaulichen Umfeld nicht vertretbare Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgehen. Passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Grundrissanpassungen oder Verwendung schalldämmender Bauteile können für den Friedhof nicht getroffen werden, da diese nicht im Außenraum wirksam werden.

Da an der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der **Georg-Schwarz-Straße** durch das heutige hohe Verkehrsaufkommen und die bestehenden Verkehrsverhältnisse die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete ebenfalls massiv – Tagwert/Nachtwerte bis zu 15 dB - überschritten werden (s. Punkt 5.3.8), sind Schutzansprüche der betreffenden Wohnnutzungen auch hier aufgrund der zuvor bereits genannten Gründe (städtebaulichen Situation, notwendiger Grunderwerb) nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Diese sind nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu verwirklichen.

Fazit: Für das Plangebiet werden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wie folgt getroffen:

Entlang der nördlichen und östlichen äußeren Baulinien und Baugrenzen (Georg-Schwarz-Straße, mögliche Bebauung auf der Westseite des Stadtplatzes) werden Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz

gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt. Diese kennzeichnen Abschnitte/Fassaden, für die auf der Grundlage des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wurden. Ergänzend dazu wurden Lärmpegelbereiche ermittelt (s. TEIL B: II. Hinweise).

Auf der Grundlage der DIN 4109 können daraus die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Bei der Errichtung von Gebäuden in den gekennzeichneten Abschnitten ist dafür Sorge zu tragen, dass dort Außenbauteile zum Einsatz kommen, die Schalldämmmaße derart aufweisen, dass die anstehenden Außenlärmpegel auf die gemäß Richtlinie VDI 2719 für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Innenschallpegel abgemindert werden.

Entlang der südlichen Baulinie werden Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Rückmarsdorfer Straße) zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, in der festgestellt wird, dass die Grenzwerte der Lärmvorsorge nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16.BimSchV) deutlich überschritten werden.

Das Straßenbauvorhaben der Rückmarsdorfer Straße stellt eine Funktionsänderung einer Anliegerstraße zu einer Durchgangsstraße dar. Um die Betroffenen vor den erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu schützen, sind umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ergänzend wurden die jeweiligen Lärmpegelbereich ermittelt (s. TEIL B: II. Hinweise). Auf der Grundlage der DIN 4109 können daraus die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden.

Die schalltechnische Untersuchung der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH kommt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der DIN 4109 die notwendigen Schutzansprüche in der Rückmarsdorfer Straße realisiert werden können. Neben dem Einsatz der nötigen Außenbauteile, die Schalldämmmaße derart aufweisen, dass die anstehenden Außenlärmpegel auf die gemäß Richtlinie VDI 2719 für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Innenschallpegel abgemindert werden, können Bauherren beispielsweise durch entsprechende Grundrissgestaltungen –Anordnung der vor Lärm zu schützenden Räume an der lärmabgewandten Seite- oder dem Einbau von Lärmschutzfenstern den Anforderungen in zumutbarer Weise erfüllen. In der Rückmarsdorfer Straße sowie bei den außerhalb des B-Planes liegenden Gebäuden Georg-Schwarz-Straße 146 und 148 kommt für diese Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern), wenn sie durch die jeweiligen Eigentümer durchgeführt wurden, die Kostenerstattungsregelung gem. § 42 BimSchG zum tragen. Ob im Bereich der bestehenden und schon sanierten Bauwerke in der Vergangenheit solche Maßnahmen realisiert wurden, ist nicht bekannt.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass sich die Art und der Umfang des passiven Schallschutzes gem. § 16 BimSchV aus der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BimSchV ergibt.

7.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 83 SächsBO

Auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO können örtliche Bauvorschriften auch Bestandteil eines B-Plans werden.

Der Bebauungsplanentwurf trifft daher Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedungen mit Bedeutung für das städtebauliche Gesamterscheinungsbild. Es wird daher die maximal zulässige Größe und die Lage (nur im Erdgeschoss) von Werbeanlagen festgesetzt; ausgeschlossen werden Werbeanlagen mit Beleuchtungseinrichtungen in der Rückmarsdorfer Straße. Dadurch soll eine gestalterische Dominanz der Werbeanlagen im Straßenraum vermieden werden.

Zusätzlich zu den bereits im Zusammenhang mit der Grünordnung getroffenen Festsetzungen für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass Mülltonnenabstellplätze mit Hecken zu umpflanzen sind, sofern diese nicht in Gebäude oder Gebäudeteile einbezogen sind. Damit soll eine negative Wirkung dieser notwendigen Nebenanlagen auf das gestalterische Gesamterscheinungsbild ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Einfriedung des Baugebietes MI 1.2 im Bereich der öffentlichen Grünfläche zulässig ist, wenn sie als Poller, Ketten oder ähnliches ausgebildet wird und eine Höhe von 70 cm nicht überschreitet. Diese Festsetzung dient der planerischen Absicht den Stadtplatz in Verbindung mit einer belebten Ladenzone zur „Neuen Mitte“ von Leutzsch zu machen. Andere Arten von Einfriedungen (Zäune, Mauern, o. ä.) könnten dieser Absicht entgegenstehen.

Insgesamt sichern die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke im Plangebiet ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild innerhalb eines einheitlichen Rahmens und stellen damit keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit dar. Auch sind mit diesen Festsetzungen keine Steigerungen der Baukosten zu erwarten.

7.7 Denkmalschutz

Die in der Denkmalliste enthaltenen Objekte sind im Plan als Denkmale durch entsprechende Planzeichen nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass alle Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen.

7.8 Kennzeichnung von Flächen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage der Orientierenden Untersuchungen (Stand 11.03.97) des Büro Prof. Siegel & Partner der Standort Rückmarsdorfer Str. 12 gemäß § 9 Abs.5 BauGB gekennzeichnet. Von diesem Standort gehen erhebliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch umweltgefährdende Schadstoffe aus (siehe auch Pkt. 5.3.7).

8. Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden am 02.10.2001 in einer öffentlichen Bürgerinformation frühzeitig über das beabsichtigte Vorhaben und die städtebaulichen Ziele der Planung im Rathaus Leutzsch in Kenntnis gesetzt. Hierbei wurde die nunmehr geteilte Planung zusammenhängend vorgestellt. Das Hauptaugenmerk bei dieser Veranstaltung lag auf der Vorstellung und der anschließenden Diskussion zum geplanten Vorhaben des Stadtteilzentrums. Gleichwohl wurden auch die anderen und auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu verwirklichenden wesentlichen Planungsziele -Ausbau des Kreuzungsbereiches und Errichtung eines Stadtplatzes- vorgestellt und erörtert.

Durch die anwesenden Bürger wurde die Umgestaltung des Geländes der ehemaligen Gießerei begrüßt; aber auch die Notwendigkeit eines solchen Einkaufszentrum in Leutzsch, angesichts der vielen leer stehenden Geschäfte in der Georg-Schwarz-Straße hinterfragt. Kritisch angemerkt wurde die zu erwartende höhere Lärmbelastung durch die Anlieferung und den Kundenverkehr. Nach der Meinung einiger Bürger wäre die Entwicklung der unbebauten und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen Fläche gegenüber dem Rathaus von größerer Bedeutung für das sich entwickelnde Stadtteilzentrum, da eine größere Dichte von öffentlich-kulturellen Angeboten und kommerziellen Angeboten entstehen würde.

Kritisch wurde zur Kenntnis genommen, dass der Ausbau der Rückmarsdorfer Straße in Verlängerung der Hans-Driesch-Straße eine trennende Wirkung auf das Ortsteilzentrum wegen der zu erwartenden höheren Verkehrsbelastung hat. Eine zweite öffentliche Aufenthaltsfläche, die neben der Grünfläche des „Wasserschloßes“ im „östlichen“ Teil des Ortsteilzentrums, ergänzende Funktionen für den „westlichen“ Teil hat, wurde positiv aufgenommen. Die planerische Absicht die Platzkante durch ein mehrgeschossiges Bauwerk mit unterlagerten Einzelhandelsfunktionen zu betonen, wurde begrüßt.

Im weiteren Verfahren wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB von einer durch die Stadt Leipzig durchzuführenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Mit der o.g. Veranstaltung vom 02.10.2001 war auf einer anderen Grundlage, der öffentlichen Bürgerinformation, eine Unterrichtung der

Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung und die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, erfolgt.

8.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 15.07. - 14.08.2003 im Neuen Rathaus für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Der Ökolöwe, der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie der Bürgerverein Leutzsch e.V. als zu beteiligende Dritte wurden mit Schreiben vom 25.06.2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Umgang mit den Anregungen der Bürger und Dritter

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung brachten dann 8 Bürger sowie der Leutzscher Geschichts- und Kirchenbauverein e.V., die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Leipzig-Leutzsch, Kleingartenverein „Nach Feierabend“ und 230 Unterzeichner eines Ründbriefes Anregungen vor, die Folgendes zum Inhalt hatten:

- Beeinträchtigungen des Friedhofes (Verstoß gegen das Sächsische Bestattungsgesetz (SächsBestG)) und der Gemeindefarbeit der St. Laurentius-Kirche
- Widerspruch zur Rücknahme von Baurechten im Bereich des Stadtplatzes
- Zweifel an den Qualitäten des Stadtplatzes
- Beachtung des Artenschutzes bei Abbrucharbeiten und Neubau
- Umsetzung und Kontrolle der Maßnahmen zum Immissionsschutz, Forderungen zum Lärmschutz
- Zweifel an der Rechtmäßigkeit, durch ein B-Planverfahren eine Straßenplanung festzustellen
- Anregungen zum Abriss von Hofgebäuden und den überbaubaren Flächen in den Blockinnenbereichen
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Kleingartenanlage

Die genannten Punkte waren in dem zur öffentlichen Auslegung gelangten Planentwurf bereits mehrheitlich berücksichtigt gewesen (in diesen Fällen wurde die Begründung im weiteren Verfahren redaktionell verdichtet) oder sie sind nicht Gegenstand des Planverfahrens gewesen, da sie sich z.B. auf außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Problemlagen bezogen.

Nicht berücksichtigte Anregungen der Bürger und Dritter

Nicht berücksichtigt werden konnten die Hinweise, die Folgendes zum Inhalt hatten:

- Kritik am Ausbau der Rückmarsdorfer Straße, verbunden mit dem Hinweis auf die Auswirkungen auf die Hans-Driesch-Straße („Zerstörung“ der historischen Ortsmitte)
- die Verschlechterung der Parkplatzsituation für die Bewohner/Anlieger der Rückmarsdorfer Straße sowie für die Besucher des Friedhofes Leutzsch

In die Abwägung wurden folgende öffentliche Belange eingestellt:

- dass durch den Ausbau eine deutliche Entlastung dichter besiedelter Wohngebiete erfolgt
- dass die beabsichtigte Verkehrsführung bis in die 60-er Jahren bereits bestanden hatte
- dass im Ergebnis von Variantenuntersuchungen deutlich wurde, dass besser geeignete und konfliktärmere Alternativtrassen nicht zur Verfügung stehen
- negative Auswirkungen auf Wohngebiet und Grünzüge (z. B. Kleingartenvereine usw.) zu befürchten sind und
- dass der geplante Ausbau ein Teilabschnitt des gesamtstädtischen Verkehrskonzepts ist, welches so auch im wirksamen FNP der Stadt Leipzig dargestellt ist
- dass eine Verkehrsführung durch die Ortsmitte von Leutzsch und somit die befürchtete Belastung schon jetzt besteht
- dass die Errichtung der Radstreifen die Verkehrssicherheit für Radfahrer erhöht und der Lückenschluss im bestehenden Radwegenetz für die Integration des Leipziger Westen in das Radwegenetz von Bedeutung ist
- dass Ersatzparkplätze auf dem Grundstück Rückmarsdorfer Straße 9 errichtet und dazu Straßen begleitende Parkbuchten westlich der Einmündung Junghanßstraße entstehen werden.

Entsprechend den aufgeführten Punkten wurde dem Straßenausbau vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Verkehrsnetzkonzeption (Tangenten-Ring-System) der Vorrang gegeben.

Nicht berücksichtigt wurden ebenfalls die Hinweise, die sich auf eine zusätzliche Belastung der Leutzscher Ortsmitte durch den Ausbau der Rückmarsdorfer Straße bezogen. In die Abwägung wurde eingestellt, dass die alte Ortslage Leutzsch im Bereich des Wasserschloßes aufgrund der bestehenden innerstädtischen Verkehrsbeziehung bereits einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt ist. Dies belegt auch eine Darstellung im STEP „Verkehr“ zu den Veränderungen der Verkehrsbelegung zwischen 2001 und 2015 in der aufgezeigt wird, dass sich bezüglich der Verkehrsbelegung der Hans-Driesch-Straße nördlich des Rathauses Leutzsch keine nennenswerten Veränderungen bis 2015 ergeben. Im Ergebnis wurde dem Straßenausbau vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Verkehrsnetzkonzeption (Tangenten-Ring-System) der Vorrang gegeben.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde die Anregung zum Abriss der Gebäude im Blockinnenbereich und der anschließenden Begrünung der entsiegelten Flächen, da der Abriss von Gebäuden mit dem Instrument des Bebauungsplanes nicht umsetzbar ist. Die getroffenen Festsetzungen erlauben es aber den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke, ihre Grundstücke innerhalb des vorhandenen Rahmens den beabsichtigten Nutzungen anzupassen. Die Festsetzungen ermöglichen es aber auch, dass die Eigentümer Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen durchführen um so besser Wohnumfeldqualitäten für sich und/oder ihre Mieter zu schaffen.

Nicht berücksichtigt wurde auch der Hinweis, dass der beabsichtigte Straßenausbau gegen das Sächsische Bestattungsgesetz (SächsBestG) verstößt. Der Gesetzgeber bindet die im (SächsBestG) angesprochenen Standortauflagen für Friedhöfe deutlich an die Neuanlage von Friedhöfen, außerdem war die Rückmarsdorfer Straße bis zu den 60-er Jahren eine Durchgangsstraße.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die TÖB auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 17 TÖB mit Schreiben vom 25.06.2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Umgang mit den Stellungnahmen der TÖB

Folgende TÖB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise:

Handwerkskammer zu Leipzig, Regierungspräsidium Leipzig, Stadtwerke Leipzig GmbH, envia Mitteldeutsche Energie AG, die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, die GDMcom, die Polizeidirektion Leipzig, die Stadtreinigung Leipzig und der Regionale Planungsverband Westsachsen

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen gab keine Stellungnahme ab.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der TÖB

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen:

Staatliches Umweltfachamt Leipzig

Die Hinweise zur Begründung (Ausbau der Rückmarsdorfer Straße), zu dem Punkt II. Hinweise (Beurteilungspegel) und zum Verkehrslärm werden in der Begründung berücksichtigt.

Der Hinweis, den Parkplatz in die Schalltechnische Untersuchung als zusätzliche Lärmquelle aufzunehmen und in die Berechnung der Immissionen einzubeziehen wurde berücksichtigt. Aus der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass die Lärmauswirkungen des Parkplatzes von untergeordneter Bedeutung sind. Die Hauptemissionsquelle stellt der Straßenverkehrslärm dar.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB

An dieser Stelle wird auf die nicht berücksichtigten Hinweise TÖB verwiesen. Mehrheitlich waren die eingegangenen Hinweise bereits in dem zur öffentlichen Auslegung gelangten Planentwurf berücksichtigt gewesen (in diesen Fällen wurde die Begründung redaktionell verdichtet) oder sie waren nicht Gegenstand des Planverfahrens, da sie sich z.B. auf außerhalb des Plangebietes befindliche Problemlagen bezogen.

Staatliches Umweltfachamt Leipzig

Die Festsetzung 1.3 wird nicht nur auf Neubau, Umbau und Sanierung beschränkt, da lediglich ausgesagt wird, dass in den kenntlich gemachten Bereichen die Anforderungen der DIN 4109 grundsätzlich zu erfüllen sind. Ob und inwieweit diese Anforderungen im Einzelfall nicht zu erfüllen sind, kann und muss der Einzelfallentscheidung auf der Grundlage der DIN überlassen bleiben.

Büro für Baupflege beim Ev.-Luth. Bezirkskirchenamt

Die vorgetragenen Argumente der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Leipzig (s.a. Punkt 8.2) werden durch das Büro für Baupflege beim Ev.-Luth. Bezirkskirchenamt bestätigt.

Die vorgebrachte Argumentation zur Verschlechterung des ruhenden Verkehrs wurde nicht berücksichtigt, da in der Rückmarsdorfer Straße ein Parkplatz mit 28 Stellplätzen und westlich der Einmündung der Junghaßstraße Straßen begleitende Parkbuchten errichtet werden.

Ebenso wurde der Hinweis zur Verschlechterung des Lärmschutzes nicht berücksichtigt, da eine Darstellung im STEP „Verkehr“ zu den Veränderungen der Verkehrsbelegung zwischen 2001 und 2015 belegt, dass in der dichter bebauten Hans-Driesch-Straße (203 WE) eine Verringerung der Verkehrsbelegung (über 5000 Kfz /Tag weniger) prognostiziert wird, während für die nur einseitig bebaute Rückmarsdorfer Straße mit (86 WE) eine Erhöhung der Verkehrsbelegung (über 5000 Kfz /Tag mehr) prognostiziert und dargestellt wird.

Nicht berücksichtigt wurde auch der Hinweis zur Verschlechterung der Verkehrssicherheit, da die Verlagerung des Verkehrs aus der Hans-Driesch-Straße in die Rückmarsdorfer Straße durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommens und die zu erwartende Regelung als Einbahnstraße zwischen Georg-Schwarz-Straße und Benediktusstraße einen wichtigen Beitrag zur Verkehrssicherheit im Bereich der Schule und des Jugendklubs darstellt. Weitergehende Regelungen zur Verkehrssicherheit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern werden durch die nachfolgenden Fachplanungen zum Straßenausbau geregelt.

In der Abwägung wurde dem Straßenausbau vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Verkehrsnetzkonzeption (Tangenten-Ring-System) der Vorrang gegeben.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stellungnahmen der TÖB und die Anregungen der Bürger und Dritter keine Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aber an verschiedenen Stellen durch einige Hinweise ergänzt.

9. Bilanzen

Flächenbilanz	Planung	Anteil
Mischgebiete	ca. 0,71 ha	ca. 54 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,51 ha	ca. 39 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,09 ha	ca. 7 %
Plangebiet	ca. 1,31 ha	100 %

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, vor allem im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes Georg-Schwarz-Straße/Rückmarsdorfer Straße (ca. 200 qm) und der Anlage der öffentlichen Fläche (Stadtplatz, ca. 900 qm) sind die Flurstücke 24, 24f, 24g, 24/2 und 24/4 der Gemarkung Leutzsch vom Grunderwerb betroffen.

11. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

11.1 Kosten

Der städtische Haushalt wird durch die Maßnahmen zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße, der auch die Umgestaltung des Knotenpunktes an der Georg-Schwarz-Straße beinhaltet sowie die Errichtung des Stadtplatzes belastet. Hinzu kommt der Grunderwerb der Flächen, die für den Straßenausbau und den Stadtplatz benötigt werden. Für diese Vorhaben schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

11.2 Überschlägige Gesamtkostenermittlung für die im Plangebiet liegenden öffentlichen Bauvorhaben

Die aufgeführte Kostenermittlung erfolgte unter Ansatz der aktuellen Pauschalkosten für Straßen und Wegebau sowie der Bodenwerte aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um eine überschlägige Kostenermittlung der im Plangebiet liegenden Maßnahmen handelt, die einen groben Orientierungswert darstellt.

Position 1: Ausbau der Rückmarsdorfer Straße:

incl. Radstreifen, Parkstreifen, Gehweg, Baumpflanzungen,
Lichtsignalanlage und Grunderwerb

800.000,- Euro

Position 2: Stadtplatz:

incl. Ausbau und Baumpflanzungen und Grunderwerb

240.000,- Euro

Für die jährlichen Aufwendungen zur Pflege des Stadtplatzes werden 5000 Euro veranschlagt.

in den städtischen Haushalt einzustellende Kosten

1.040.000,- Euro

(Position 1+ Position 2)

Der Ausbau wird durch die Stadt Leipzig vorgenommen und vorfinanziert. Eine Refinanzierung der Straßenbaumaßnahme (Position 1) erfolgt über die Straßenausbaubeiträge sowie über Fördermittel des Landes. Entsprechend der geltenden Straßenausbaubeitragssatzung können 25% der umlagefähigen Gesamtkosten (z.B. Herstellung der Fahrbahn, Geh- und Radwege, der Beleuchtungseinrichtungen und Grünanlagen oder Baumpflanzungen als Bestandteil der Verkehrsanlage) für selbstständig benutzbare Abschnitte von Verkehrsanlagen auf die Anlieger umgelegt werden, da die Rückmarsdorfer Straße nach dem Ausbau als Hauptverkehrsstraße klassifiziert wird. Nicht umlagefähig ist z. B. der Aufwand für Lichtzeichenanlagen und Brücken mit den dazugehörigen Rampen. Diese Kosten fließen vollständig in den Eigenanteil der Stadt ein.

Die Höhe der Förderung des bei der Stadt verbleibenden und von ihr zu tragenden Eigenanteils (Gemeindeanteil) am Gesamtaufwand der beabsichtigten Baumaßnahmen (hier Position 1) durch den Fördermittelgeber beträgt regelmäßig 75 % vom Gemeindeanteil.

Die geschätzten Gesamtkosten für das Vorhaben „Ausbau der Rückmarsdorfer Straße zwischen Georg-Schwarz-Straße und Merseburger Straße“, das sich überwiegend außerhalb des Plangebietes befindet (s. auch B-Plan 84 „Franz-Flemming-Straße“), belaufen sich auf ca. 5,8 Mio Euro. Die Realisierung der Baumaßnahme – geplant bis Sommer 2006 - soll in 2 Bauabschnitten (BA) erfolgen. Über die konkreten

haushaltwirksamen Kosten wird mit den jeweiligen Bau- und Finanzierungsbeschlüssen entschieden. Der Baubeschluss für den 1. BA (Realisierung Brückenbauwerk und Straßenausbau bis Merseburger Straße) soll 2004 gefasst werden. Der Baubeschluss für den 2. BA (Knotenausbau) soll 2005 gefasst werden.

Die Möglichkeiten einer Refinanzierung des Stadtplatzes (Position 2) besteht über Fördermitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung der Gemeinschaftsinitiative URBAN der Europäischen Union, die aber nur begrenzt für Grunderwerb verwendet werden können.

Leipzig, den 20.02.04



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: Hinweise zum Bebauungsplan
Anhang 2: Pflanzlisten

Anhang 1: Hinweise zum Bebauungsplan

Hinweise zum Bebauungsplan

Archäologischer Relevanzbereich

Das Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten kann sich die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind daher nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittel im Boden

Vor Beginn von jeglichen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eingriff in den Bodenbereich und von Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelfreiheit an die zuständige Behörde zu stellen.

Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend § 12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Gestaltung und Farbgebung der Neubebauung in den allgemeinen Wohngebieten sowie in unmittelbarem Anschluss an denkmalgeschützte Gebäude ist mit dem Referat für Denkmalschutz abzustimmen.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten.

Die Standort- u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.

Grundwasser

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

Friedhof Leutzsch

Vorhaben sind mit dem Sächsischen Bestattungsgesetz (SächsBestG) hinsichtlich der Standort- und Abstandsregeln in Einklang zu bringen.

Anhang 2: Pflanzlisten

Pflanzliste

Die folgende Pflanzliste hat empfehlenden Charakter. Verwiesen wird an dieser Stelle auf das Merkblatt zur Bepflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen, herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege

- Stand 25. Oktober 1999

Pflanzliste 1: Gehölze

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>	fl.
Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>	
Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>	
Schwarzerle	- <i>Alnus glutinosa</i>	
Hängebirke	- <i>Betula pendula</i>	
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>	
Gemeine Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>	
Silberpappel	- <i>Populus alba</i>	
Schwarzpappel	- <i>Populus nigra</i>	
Zitterpappel	- <i>Populus tremula</i>	
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>	
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>	
Steinweichsel	- <i>Prunus mahaleb</i>	
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>	
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>	
Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i>	fl.
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>	
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>	
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>	
Sommerlinde	- <i>Tilia platyphyllos</i>	
Feldulme	- <i>Ulmus carpinifolia</i>	
Bergulme	- <i>Ulmus glabra</i>	
Flatterulme	- <i>Ulmus laevis</i>	

fl. flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet

Anhang 2: Pflanzlisten

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Felsenbirne	- Amelanchier ovalis	
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Kornelkirsche	- Cornus mas	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Besenginster	- Cytisus scoparius	
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	fl
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	fl, u
Waldgeißblatt	- Lonicera periclymenum	u
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	fl, u
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Traubenkirsche	- Prunus padus	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix viminalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica	
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum	
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa	
Hundsrose	- Rosa canina	u
Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia	
(Wildrosenart)	- Rosa rubiginosa	
Himbeere	- Rubus idaeus	
Steinbeere	- Rubus saxatilis	
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra	
Feldulme	- Ulmus carpinifolia	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	fl, u

fl flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Anhang 2: Pflanzlisten

Obstbäume:

Apfel

Adersleber
Allländer
Ananasrenette
Biesterfelder
Bischofhut
Bohnapfel
Roter Boskopp
Celini
Cox Orange
Croncus
Finkenwerder Prinz
Goldparmäne
Harbert (Sachsen)
Herrnhut (Sachsen)
Jacob Lebel
Kanadarenette
Lunow (Luckenwalde)
Pfannkuchenapfel
heinischer Krummstiel
Rote Sternrenette
Wilhelmsapfel

Birne

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Jean d= Arc
Petersbirne
Philipsbirne
Poiteau
Prinzessin Marianne
Madame Verte
Schweizer Wasserbirne

Kirsche

Altenburger Melonenkirsche
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Frühe Rote Meckenheimer
Große Germersdorfer
Große Prinzessin
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel

Pflaume

Frühzwetsche
The Czar
Wangenheims Haustwetsche
Zimmers Frühzwetsche

Anhang 2: Pflanzlisten

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu <i>hedera helix</i>	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein <i>parthenocissus quinquefolia</i>	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie <i>hydragea petiolaris</i>	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe <i>clematis vitalba</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Schlingknöterich <i>fallopia auberti</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen <i>humulus lupulus</i>	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelierber <i>lonicera caprifolium</i>	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen <i>wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

