Stadt Leipzig

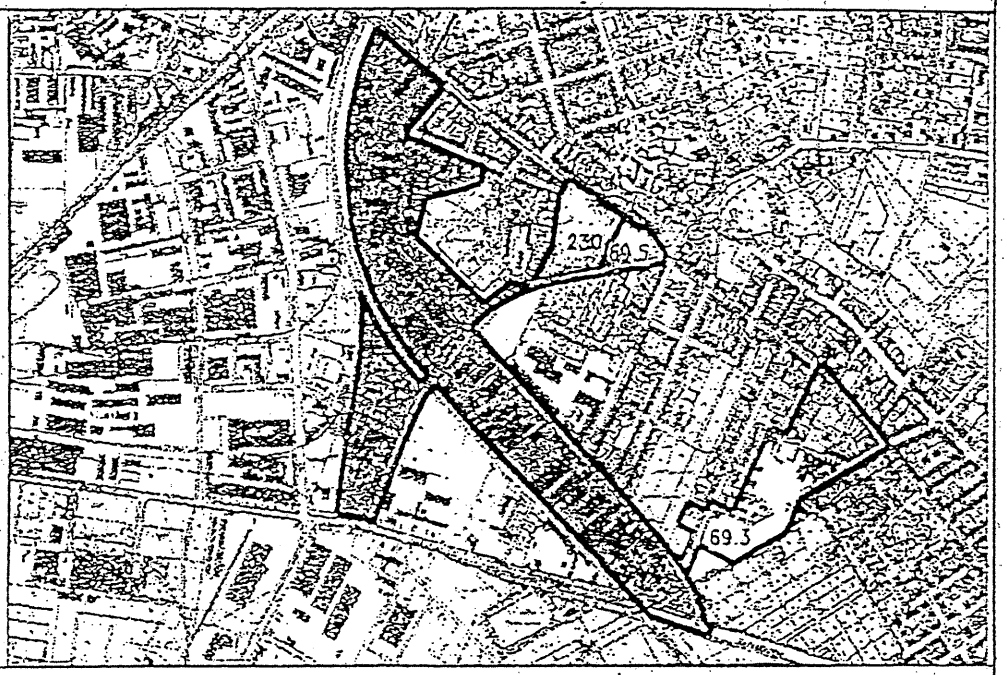
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 Franz-Flemming-Straße

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Leutzsch

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung
Engertstraße 10 - 12, 04177 Leipzig

10.4.2003 Datum/Unterschrift

Anlage 3

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Lage des Plangebietes**	**3**
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Angrenzende Planungen	4
2.	**Planungsanlass und -erfordernis, Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren**	**4**
2.1	Planungsanlass und -erfordernis	4
2.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.3	Planverfahren	5
2.4	Planungsgrundlagen	6
2.4.1	Flächennutzungsplan	6
2.4.2	Stadtentwicklungspläne	7
2.4.3	Weitere Fachplanungen	9
3.	**Städtebauliche Situation**	**10**
3.1	Charakteristik des Plangebietes	10
3.2	Erschließung	10
3.2.1	Straßen und Wege	10
3.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
3.2.3	Ver- und Entsorgung	11
3.3	Baugrund	11
4.	**Planinhalt und Festsetzungen**	**12**
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.3	Verkehrsflächen	17
4.3.1	Verkehrs- und Wegeflächen	17
4.3.2	Park- und Stellplatzflächen	19
4.3.3	Bahngelände	19
4.4	Geh- und Fahrrecht	20
4.5	Spielplätze	20
4.6	Grünordnung	20
4.6.1	Private und öffentliche Grünflächen	20
4.6.2	Eingriff / Ausgleich	22
4.7	Ver- und Entsorgung	22
4.8	Brandschutz	23
4.9	Immissionsschutz	23
4.10	Altlasten	25
4.11	Denkmale	26
4.12	Flächenübersicht	27

5. Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB 29

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung 29
5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange /Dritter 29
5.3 Öffentliche Auslegung 31
5.4 Erneute Öffentliche Auslegung 34

6. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen 35

6.1 Kosten 35
6.2 Überschlägige Gesamtkostenermittlung 35

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet "Franz-Flemming-Straße" befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Leutzsch, nordwestlich des Stadtzentrums von Leipzig, und umfasst eine Fläche von ca. 27 ha.

Die Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft vom Norden aus nach Südosten entlang der Georg-Schwarz-Straße bis östlich der Franz-Flemming-Straße, weiter entlang der Bischofstraße, der westlichen Grenze der Kleingartenanlage "Schwylst", der Rückmarsdorfer Straße und entlang der Franz-Flemming-Straße bis zur Anbindung an die Merseburger Straße.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches wird begrenzt durch die Südseite der Merseburger Straße und der nördlichen Grenze der Bahnanlagen bis zum künftigen Brückenbauwerk der Rückmarsdorfer Straße. Durch die östliche Grenze der Rückmarsdorfer Straße bis zur Merseburger Straße. Dort verspringt die Grenze und verläuft als westliche Plangebietsbegrenzung parallel zur Ludwig-Hupfeld-Straße entlang der Flurstücke einer ehemaligen Gleistrasse und im weiteren Verlauf entlang der S-Bahn-Trasse bis zur Georg-Schwarz-Straße.

Die Franz-Flemming-Straße ist in den genannten Abschnitten in das Plangebiet integriert, während die Bahntrasse selbst nicht Bestandteil des B-Plangebietes ist.

Eine 1. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage der im Sächsischen Bestattungsgesetzes vom 08.07.1994 geforderten Mindestabstände von baulichen Nutzungen zu Friedhöfen, indem das Gewerbegebiet zwischen Rückmarsdorfer Straße, Franz-Flemming-Straße und Hans-Driesch-Straße aus dem Plangeltungsbereich ausgegliedert wurde.

Infolge der Abwägung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurde auch ein Gewerbegebiet ausgegliedert. Es handelt sich hier um das nordöstlich der Franz-Flemming-Straße zwischen Rückmarsdorfer Straße und Hans-Driesch-Straße gelegene Areal der Fa.Herberts Industrielacke. Seine unmittelbare Nachbarschaft zum Friedhof Leutzsch erfordert die Berücksichtigung des Sächsischen Gesetzes über das Friedhofs-, Leichen- und Bestattungswesen (SächsBestG) vom 08.Juli 1994, nach dem Mindestabstände von 35 m zu Wohngebäuden und 75 m zu Gewerbegebieten bei Neuplanungen gefordert werden. Dadurch entsteht ein Konflikt zu den bestehenden städtebaulichen Zielstellungen, der weder durch die Bebauungsplanung verursacht, noch mit der Bebauungsplanung beigelegt werden kann, so dass entschieden wurde, dieses Gebiet aus dem Plangeltungsbereich wieder auszugliedern.

Durch die Eingemeindung von Böhlitz-Ehrenberg wurde die bisherige Stadtgrenze aufgehoben, so dass sich auch an dieser Stelle eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergab (vgl. Pkt. 3.2.1.).

Die 2. Änderung des Geltungsbereiches ergab sich aus den Hinweisen der ersten öffentlichen Auslegung (vgl. Pkt. 2.3). Ausgehend von den Vorgaben zum Flächenbedarf, die sich aus der in Bearbeitung befindlichen Vorplanung zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße ableiteten, war es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Südseite der Rückmarsdorfer Straße zwischen der Junghanßstraße und der Franz-Flemming-Straße in Richtung Süden auszuweiten.

Weiterhin wurden die Grundstücke auf der dreieckigen Fläche zwischen der Bahnanlage, der Rückmarsdorfer Straße und der Merseburger Straße aus dem bisherigen Geltungsbereich des B-Planes ausgegliedert (vgl. Pkt. 2.3).

1.2 Angrenzende Planungen

Östlich der Franz-Flemming-Straße grenzt im Bereich der Straßeneinmündung "Am langen Felde" das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.69.3 "Rosenmüllerstraße" an. Im Bereich der Rückmarsdorfer Straße grenzt das Plangebiet des Vorhaben bezogen Bebauungsplanes-Nr.230 "Stadtteilzentrum Leutzsch" und auf der Flur der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan "Östlich der Ludwig-Hupfeld-Straße" an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung an.

2. Planungsanlass und -erfordernis, Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass lag in dem beabsichtigten Ausbau der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse zwischen dem Tangentenviereck und dem Mittleren Ring. Für den Ausbau dieser Straße, die beidseitig der Bahnlinie nur als "Sackgasse" existierte, war die Errichtung eines Brückenbauwerks zur niveaufreien Querung der Bahntrasse notwendig.

Ein weiterer Planungsanlass waren die Konfliktpotentiale zwischen den stark differierenden Nutzungen Industriegebiet und Allgemeines Wohngebiet, die im nördlichen Bereich des Planungsgebietes unmittelbar, lediglich durch die Franz-Flemming-Straße getrennt, aneinander grenzen. Den aus den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen entstehenden Konflikt (Lärmbelastung/Lärmerzeugung) galt es planerisch zu bewältigen.

Das Planerfordernis ergab sich insbesondere auch aus den unter „Planungsanlass" dargestellten Sachverhalten sowie aus den der Stadt gegebenen Möglichkeiten steuernd einzugreifen.

Die Aufstellung des Bauleitplanes war zudem erforderlich, um einerseits die wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes um die Franz-Flemming-Straße zu ermöglichen und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zur Vermeidung von Konflikten - insbesondere bzgl. der Immissionen - zwischen sich auf den brachliegenden Flächen zulässigerweise ansiedelnden gewerblichen Nutzungen und der benachbarten Wohnnutzung war es erforderlich, die im Plangebiet zulässigen Nutzungen bzw. die von ihnen ausgehenden Emissionen zu begrenzen.

Die in Folge möglicher Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen zu erwartenden städtebaulichen Fehlentwicklungen innerhalb des Plangebietes, aber auch im Stadtteil Leutzsch insgesamt, waren nur durch Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu vermeiden.

Einziges dafür geeignetes Instrument war die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Erhalt bzw. die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben soll im Ortsteil Leutzsch vor allem der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen dienen. Gleichzeitig sollen durch

Aufwertung der vorhandenen Grünzonen und Schaffung von durchgängigen Grünverbindungen die Arbeits- und Lebensbedingungen im Gebiet verbessert werden.

In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft von emissionsträchtigen und störempfindlichen Nutzungsarten soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Es werden sowohl vorhandene, als auch brachliegende Gewerbestandorte zur Revitalisierung festgesetzt, ein Mischgebiet entwickelt und Wohngebiete entsprechend der Bedarfsstruktur in ein adäquates Verhältnis zu den benachbarten Nutzungen gesetzt. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die bestehende Nachbarschaft eines Industriegebietes zu einem Wohngebiet im nördlichen Bereich der Franz-Flemming-Straße zu richten. Hier besteht Regelungsbedarf hinsichtlich des Schutzes des Wohngebietes vor Lärmimmissionen.

Des Weiteren soll der gegenwärtigen Entwicklung auf dem Sektor des Einzelhandels Rechnung getragen werden, indem die Zulässigkeit bestimmter Warensortimente zugunsten der Entwicklung bestehender und geplanter Stadtteilzentren gesteuert wird. Um die Entwicklung dieser Zentren zu unterstützen soll der Einzelhandel im Plangebiet gesteuert werden.

Für den notwendigen Flächenerwerb zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße, die künftig den Verkehrsfluss vom westlichen Teil des "Mittleren Ringes" in Richtung Stadtzentrum aufnehmen soll, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden sollen.

Bisher unerschlossene Grundstücke sollen durch die Festsetzung mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen an das Straßennetz angebunden.

2.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.02.1993 den Aufstellungsbeschluss Nr. 696/93 für einen Bebauungsplan für das Plangebiet Franz-Flemming-Straße gefasst. Gleichzeitig wurde eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Plangebiet beschlossen.

Beteiligung der Bürger an der Planung / erste öffentliche Auslegung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer Auslegung und Bürgerinformation mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 01.07.-15.07.1997 durchgeführt. Die Anregungen dieser Phase sind in die Planung eingeflossen (vgl. Pkt. 5.1).

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Zeitraum Juli / August 1998 an der Planung beteiligt. Die Stellungnahmen der TÖB`s sind ebenfalls in die Planung eingeflossen (vgl. Pkt. 5.2).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung im Zeitraum vom 28.05. - 27.06.2001 im Neuen Rathaus für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel von den Änderungen unterrichtet, die seit der TÖB-Beteiligung vorgenommen wurden. Die Anregungen und Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen (vgl. Pkt. 5.3).

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung
- Verschiebung des Geltungsbereiches des B-Planes auf den Flurstücken 281/2 und 282 in südöstliche Richtung (ca. 10, 00m im Kreuzungsbereich)

- Verschiebung der Grenzen der Straßenverkehrsfläche zwischen Brückenbauwerk und Friedhof Leutzsch auf den Flurstücken 281/2 und 282
- Anpassung der übrigen plangraphischen Festsetzungen, die direkt mit der Lage der Straßenverkehrsfläche in Verbindung stehen (z. B. Baugrenzen)

ergaben sich aus der Konkretisierung der Straßenausbauplanung zur Rückmarsdorfer Straße. In der Konkretisierung dieser Planung wurde der Trassenverlauf der Straße zwischen dem Friedhof Leutzsch und dem geplanten Brückenbauwerk über die Gleisanlagen geändert.

Eine weitere Änderung gegenüber der ersten Offenlage betraf die Veränderung des Geltungsbereiches südlich der Bahnanlage. Die dreieckige Fläche zwischen der Bahnanlage, der Rückmarsdorfer Straße und der Merseburger Straße wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (kein fortbestehendes Planerfordernis aufgrund verwirklichter Vorhaben gem. § 34 BauGB) und die Geltungsbereichsgrenze an die östliche Straßenbegrenzungslinie der Rückmarsdorfer Straße zwischen Bahnanlage und Merseburger Straße angepasst.

Neben diesen wesentlichen Änderungen wurde die Festsetzung 1.1.1.4 zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung konkretisiert.

Erneute öffentliche Auslegung
Entsprechend dem Beschluss der Ratversammlung vom 18.06.2003 (Beschl.-Nr. RB III / 399-03) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (3) BauGB mit Begründung im Zeitraum vom 15.07. - 29.07.2003 erneut im Neuen Rathaus für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt. Die erneute Auslegung war notwendig, weil im Zuge der ersten Auslegung Hinweise und Anregungen eingingen, die nach der Abwägung privater und öffentlicher Belange und im Ergebnis der Konkretisierung der Straßenplanung zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße die Überarbeitung notwendig machten (siehe auch Punkt 5).

Im Zuge dieser erneuten Auslegung gingen keine Hinweise von Seiten der Bürger/Dritter oder der von der Auslegung informierten Träger öffentlicher Belange ein, die zu Änderungen der Planung geführt hätten (siehe auch Punkt 5.4).

Im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig ist der Bebauungsplan unter der Nr. 255/98 registriert worden.

2.4 Planungsgrundlagen

Nach landespolitischen Zielvorgaben (Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994, II,1 Raumstruktur) kommt der Stadt Leipzig die Bedeutung eines Oberzentrums zu. Insofern sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und der Bindung von Bevölkerungspotentialen dienen.

Diesen Grundsätzen und Zielen der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung kommt die Stadt Leipzig durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach.

2.4.1 Flächennutzungsplan

Die Planung wurde im Wesentlichen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Leipzig vom 15.04.1995) entwickelt.
Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen für vorwiegend Werkstatt gebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte

Nutzungen nicht wesentlich stören, gewerbliche Bauflächen für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten sowie allgemeine Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen dar.
Bei der verbindlichen Bauleitplanung haben sich im Rahmen der Konkretisierung an einigen Stellen veränderte Erfordernisse ergeben. Dies ist nachfolgend im Einzelnen beschrieben:

- Nördlich der Kreuzung Franz-Flemming-Straße / Rückmarsdorfer Straße sind die Flurstücke 288/1, 288/2 und 287t im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Abweichend davon wird im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Entwicklung die Flächen der Flurstücke Nr. 288/1 und 288/2 als Gewerbegebiet festgesetzt. Um eine angemessene Abstufung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet zu erzielen, wird die Fläche des Flurstückes Nr.287t als Mischgebiet festgesetzt.

Die vorgenannten Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan werden damit begründet, dass die konkreten Planungsabsichten im Detail bereits der globalen Flächenentwicklung im Flächennutzungsplan vorausgreifen, zukünftige Konfliktpotentiale frühzeitig minimiert und den Erfordernissen der Wirtschaftsförderung entsprochen werden soll.

Deshalb wird ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Ferner werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf angesehen. Geringfügige Abweichungen sind daher im parzellenscharfen Bebauungsplan, der im Maßstab 1 : 1000 erstellt wird, möglich. Durch diese Präzisierungen in der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2.4.2 Stadtentwicklungspläne

Zur Entwicklung des Einzelhandels in Leipzig ist grundsätzlich zu sagen, dass seit Mitte der 90er Jahre Analysen und davon ausgehend Entwicklungskonzepte erarbeitet wurden. In deren Ergebnis entstand der Stadtentwicklungsplan „Zentren" (Step "Zentren"). Im Beschlusstext zum Step „Zentren" vom 18.11.1999 (RB III 128/99) heißt es:

„1. Der als Anlage beigefügte Stadtentwicklungsplan „Zentren" (Step) - bestehend aus den Teilen:
- Text
- Materialband
- Anlagenband
- Plan Stadtteilzentrenstruktur 2005

wird zur Kenntnis genommen.

2. Zur Umsetzung der im Step definierten Ziele werden folgende Grundsätze beschlossen:

2.1 Der Plan Stadtteilzentrenstruktur 2005 wird als Grundlage der Zentrenentwicklung beschlossen.

2.2 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (> 700 m² Verkaufsfläche) sind grundsätzlich nur in den im Step "Zentren" dargestellten Zentrenbereichen zulässig. Abweichungen hiervon sind detailliert zu begründen.

2.3 Einzelhandelsvorhaben, welche die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, sind dann zulässig, wenn sie die Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren nicht gefährden. Hierzu sind gegebenenfalls Bebauungspläne aufzustellen.

2.4 Alle Investitionsvorhaben gemäß Pkt .2.2. und 2.3., die mit Bezug auf den Stadtentwicklungsplan "Zentren" abgelehnt werden sollen, sind gegenüber dem Fachausschuss Planung und Bau zu begründen."

Der Stadtentwicklungsplan stellt die Fortschreibung des Stadtteilzentrenkonzeptes von 1993 dar. Die Erarbeitungsphase für das Stadtteilzentrenkonzept 1993 begann bereits 1991 mit der Vorlage "Rahmenkonzeption zur Entwicklung des Einzelhandels in Leipzig", also in einer Zeit, in der die städtischen Zentren noch sehr von den alten Verkaufsstrukturen geprägt waren. Das Stadtteilzentrenkonzept hatte folgende Zielstellungen:

- Entlastung der City
- Stärkung vorhandener Ansätze in den Stadtquartieren
- Förderung des ansässigen Mittelstandes
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung
- Verkehrsvermeidung zum Erhalt einer 'Stadt der kurzen Wege'
- Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Qualität der zentralen Ort
- Initiierung von Stadterneuerungsimpulsen für die zumeist noch sanierungsbedürftigen Stadtteile

Es wurde eine dreistufige Gliederung vorgelegt, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Die Einzelhandelserhebung vom Frühjahr 1995 wurde nach den Eingemeindungen im Herbst 1998 in einer kompletten Neuerfassung aktualisiert. Dabei wurden alle Einzelhandelsbetriebe nach Größe und Branchen erfasst. Zur Branchenzuordnung wurde der gültige EU-Branchenschlüssel verwendet, auf dessen Grundlage das Stadtteilzentrenkonzept als Stadtentwicklungsplan „Zentren" fortgeschrieben wurde. In Leipzig existieren danach insgesamt ca. 707.500 m² Verkaufsfläche.

Davon in Leutzsch:

Verkaufsflächenzahlen je Einwohner

Versorgungsraum	Vkf-Food in m²	Vkf-Non-Food in m²	Vkf-Gesamt in m²	Vkf pro EW in m²
Leutzsch	2.125	2.425	4.550	0,52

Quelle: GMA-Erhebung 12/01

Im Versorgungsraum Altwest leben ca. 42.800 Personen (12/.2000), die über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 364,1 Mio. DM/Jahr verfügen. Eine ausreichende Nahversorgung ist bereits durch den im Plangebiet angesiedelten Markt in der Franz-Flemming-Straße und die in der Georg-Schwarz-Straße existierenden Einzelhandelsläden gewährleistet.

Im Block zwischen der Georg-Schwarz-Straße, Junghanßstraße und Rückmarsdorfer Straße im Bereich des historischen Ortszentrums mit dem **Leutzscher Rathaus** und der Laurentiuskirche wird das Potential für die Entwicklung eines Zentrums für Leutzsch gesehen (vgl. Vorhaben bezogenen B-Plan Nr.230 „Stadtteilzentrum Leutzsch"). Hier befinden sich bereits eine Reihe öffentlicher Einrichtungen. Der erfasste Einzelhandelsbesatz im Zentrumsbereich ist allerdings besonders kleinteilig. Ein Nahversorgungsmagnet in diesem bereich fehlt noch. Im Bereich sind jedoch Flächenpotentiale für zentrenstärkende Funktionen vorhanden.

Eine Entwicklung des Nahversorgerzentrums wäre gefährdet, wenn außerhalb des im Stadtteilzentrenkonzept ausgewiesenen Bereiches eine weitere Ansiedlung von Märkten stattfindet. In dem Bereich um das Rathaus Leutzsch sollen daher die z.Z. brachliegenden und durch einen Autohändler genutzten Flächen und weitere Grundstücke in diesem bis zur Junghanßstraße reichenden Baugebiet zur Entwicklung des Zentrums genutzt werden.

Weitere Märkte im näheren Umfeld hätten einen Verdrängungs- und Abschmelzungsprozess zur Folge und würden notwendige Investitionen im Stadtteilzentrum Leutzsch und die Reaktivierung leerstehender Läden verhindern.

Der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen" wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 19.05.1999 unter der Beschluss-Nr: 1585/99 beschlossen. Für den Bebauungsplan ergaben sich daraus folgende relevanten Punkte:

In Anwendung der Leitlinien „Differenzierte Standortentwicklung" und „Erhalt und Entwicklung kleinteiliger Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe" ist für den Gewerbestandort eine Entwicklung anzustreben, die seinen Potenzialen entspricht bzw. die es ermöglicht, durch kleinteilige Zuordnung zum Wohnort wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.

Im Gebietspass 28 „Franz-Flemming-Straße" werden die Flächen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die sich durch ihre direkte Lage am Hauptverkehrsstraßennetz, am geplanten „Mittleren Ring", die Nähe zur Autobahn A9 und die günstige Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) auszeichnen. Insbesondere diese Lagegunst ist geeignet, das Entwicklungspotential des Standortes positiv zu beeinflussen.

Die Standorteigenschaften (Lage an der Bahntrasse) bedingen laut STEP auch eine Eignung emissionsträchtigerer Nutzungen und darüber hinaus eine besondere Eignung für die Branchen produktionsorientiertes Handwerk und industrienahe Dienstleistungen bzw. - aus struktureller Sicht - arbeitsplatzintensives Gewerbe.

Entsprechend § 1 Abs.5 Nr.10 BauGB sind die Aussagen der sogenannten sonstigen städtebaulichen Planung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung", der vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. RB III-432/00 in der Sitzung vom 18.10.00 beschlossen wurde, legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Da das Plangebiet vorwiegend gewerblich geprägt ist, ergibt sich aus den für den Stadtteilpass Leutzsch formulierten Handlungserfordernissen kein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan. Die an den B-Plan angrenzenden Gebiete südlich der Franz-Flemming-Straße und westlich der Bischofstraße sind im Untersuchungsgebiet des STEP enthalten und als konsolidierte Gebiete dargestellt.

2.4.3 Weitere Fachplanungen

Ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein **Grünordnungsplan**[1] aufgestellt. Durch die auf dieser Grundlage erfolgten grünordnerischen Festsetzungen wird eine Quartiersdurchgrünung erzielt, die die Aufenthaltsqualität im Plangebiet steigern soll.

---

[1]) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Franz-Flemming-Straße", Büro für Stadtplanung Braunschweig / Leipzig Dr.-Ing.Schwerdt, 1998

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht zu berücksichtigen, hat die Stadt ein **schalltechnisches Gutachten**[2] zum Bebauungsplan erstellen lassen, dessen Ergebnisse zu den Planfestsetzungen geführt haben (Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel). Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Entwurfsplanung zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße wurde aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung (Kleingärtenerverein „Schwylst) eine weitere **Schalltechnische Untersuchung** [3] in Auftrag gegeben, die zu keinen ergänzenden Festsetzungen führte.

Da im Plangebiet mit erheblichen Altlasten zu rechnen ist, wurden **Altlastenerkundungen**[4] durchgeführt. Die bekannten Altlastenverdachtsflächen sind auf einer Beikarte dargestellt. Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für entsprechend bewertete Flächen vorgenommen.

Im Zuge des Planverfahrens und dem beabsichtigten Ausbau der Rückmarsdorfer Straße ist keine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** erforderlich. Der Ausbau der Rückmarsdorfer Straße, die keine Bundesstraße ist bzw. wird, fällt nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG.

Zusätzlich zu den genannten Fachplanungen soll an dieser Stelle auf die **Straßenausbauplanung** zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse zwischen Mittlerem Ring und Tangentenviereck verwiesen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich die Planung in der Phase der Entwurfsplanung.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Gebiet entlang der Franz-Flemming-Straße ist seit über 100 Jahren ein bedeutender Industriestandort u.a. mit metallverarbeitenden Betrieben, chemischer Industrie, Lederverarbeitung und Klavierfabriken. In den Jahren seit 1989 erfolgte - bedingt durch die wirtschaftliche Neuorientierung - eine rückläufige Entwicklung des Gebietes, so dass gegenwärtig ein großer Anteil der Gewerbeflächen ungenutzt ist. Daneben existieren Betriebe bzw. neu angesiedelte Unternehmen, so z.B. Autohäuser, Holzhandel, Betonwerk und Altstoffverwertung. Unmittelbar an die Gewerbestandorte grenzen Wohnquartiere und gärtnerisch genutzte Flächen an. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

3.2 Erschließung

3.2.1 Straßen und Wege

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Merseburger Straße (Bundesstraße B 181). Sie ist die Hauptzufahrtsstraße nach Leipzig aus Richtung Bundesautobahn A 9 (Abfahrt Leipzig-West) und Merseburg. Das Plangebiet wird weiterhin von der Trasse des künftigen "Mittleren

---

[2]) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.84 "Franz-Flemming-Straße" der Stadt Leipzig; Bonk-Maire-Hoppmann, 05.12.1994, Nr. 93 302 und 24.04.1998, Nr. 93 302/II

[3]) Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße der Stadt Leipzig; GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft Leipzig, 01/02.2002

[4]) Historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen, AREKO Ingenieurgesellschaft i.V.der BQEG Leipzig Süd mbH, März 1993, und Orientierende Erkundung des Altlastenversachtsstandortes Franz-Flemming-Straße 11-13 in Leipzig-Leutzsch, DBI Gas- und Umwelttechnik GmbH, 03.06.1997

Ringes" im Knotenpunktsbereich Merseburger Straße / Schomburgkstraße / Ludwig-Hupfeld-Straße tangiert. Für diese Verkehrsbaumaßnahme ist ein separates Planverfahren erforderlich. Im Zuge der Eingemeindungen wurde auch die bisher an dieser Stelle verlaufende Stadtgrenze aufgehoben. Aus diesen Gründen wurde die Plangebietsgrenze in diesem Bereich gegenüber früheren Planungsphasen aktualisiert, indem der gesamte Bereich der Straßenplanungsmaßnahme "Mittlerer Ring" aus dem Plangebiet ausgegliedert wurde.

3.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil Leutzsch ist gut in das Netz des ÖPNV eingebunden. Das Plangebiet wird von einer Trasse der Deutschen Bahn AG durchschnitten, die nördlich der Rückmarsdorfer Straße z.Z. noch einen S-Bahn-Haltepunkt aufweist. Planungen der Deutschen Bahn AG sehen eine Verlegung dieses Haltepunktes an die Georg-Schwarz-Straße vor, womit aber die künftige Anbindung des Plangebietes gesichert bleibt.

Einige Straßenbahn- und Buslinien halten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Versorgungsnetze für Gas, Strom und Wasser angeschlossen. Das Entwässerungsnetz ist ebenfalls vorhanden.

Als Ergebnis der hydraulischen Betrachtung für das Einzugsgebiet KA Leutzsch (Stand 01/2000) ist festzustellen, dass die Mischwasserleitungen DN 359 Rückmarsdorfer Straße und DN 350 Franz-Flemming-Straße zwischen Rückmarsdorfer Straße und Georg-Schwarz-Straße hydraulisch ausgelastet sind. Die Ableitung zusätzlicher Abwassermengen, insbesondere Regenwasser, erfordert die Erweiterung dieser Kanalnetzabschnitte bzw. die Schaffung zusätzlichen Stauvolumens.

Für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

3.3 Baugrund

Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen. Aus diesem Grunde empfehlen die KWL den Bauherren, rechtzeitig ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen. Notwendige Maßnahmen zur Hebung und Ableitung des Grundwassers sind vor Baubeginn durch eine hydrologische und, auf Grund der vorhandenen Altlasten, eine hydrochemische Detailuntersuchung aufzuzeigen.

Nach Aussage des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (StUFA) ist im Plangebiet mit Auffüllungen zu rechnen. Da diese nicht als Baugrund für Gründungen geeignet sind, wird empfohlen, im Zuge der Bauvorbereitung objektkonkrete Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Die Ergebnisse werden vom StUFA zur Kenntnisnahme erbeten.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. der tatsächlichen Nutzungen werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Einschränkungen werden dabei insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz, aber auch auf Grund sonstiger städtebaulicher Planungen der Stadt, zum Beispiel hinsichtlich des Stadtentwicklungsplanes "Zentren" und der Gebietspässe für Gewerbestandorte, die im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes "Gewerbliche Bauflächen" entwickelt wurden, erforderlich.

Allgemeine Wohngebiete

Im Rahmen dieses Bauleitplanes wird ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* östlich an die Franz-Flemming-Straße angrenzend festgesetzt. Es handelt sich hier um eine Blockrandbebauung auf ca. 1,5 ha Fläche östlich der Franz-Flemming-Straße und südlich der Bischofstraße im Block 731 006. Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Bebauungsansätze planungsrechtlich bestätigt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung kann die, für gründerzeitliche Stadtgebiete besondere städtebauliche Prägung des Stadtteils Leutzsch – Trennung von Wohnen und Arbeiten erhalten und weiterentwickelt werden.

Mischgebiete

Auf der Ostseite der Franz-Flemming-Straße im Bereich des Blockes 731 006, südlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet (WA), ist eine ca. 0,3 ha große *Mischgebiet*sfläche *(MI)* festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein verträglicher Übergang zwischen den nördlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der südlich angrenzenden emittierenden gewerblichen Nutzung erreicht.

Gewerbegebiete

Nördlich der Kreuzung Franz-Flemming-Straße / Rückmarsdorfer Straße wird angrenzend an die Kleingartenanlage "Schwylst" im Block 731 006 ein *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzt. Um gegenüber benachbarten störempfindlichen Nutzungsarten wie Kleingärten und Wohnmischnutzung eine Reduktion des Immissionspegels zu erzielen, wird eine schalltechnische Einschränkung vorgenommen. Die Festsetzung zulässiger Emissionen erfolgt auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens, dessen Ergebnisse in die Abwägungen eingegangen sind, die zu den Planfestsetzungen führten (vgl. Pkt. 4.9 Immissionsschutz).

Industriegebiete

In Anlehnung an den wirksamen Flächennutzungsplan wird eine Fläche von ca. 22,4 ha als *Industriegebiet (GI)* festgesetzt. Dabei handelt es sich überwiegend um die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Industrieflächen, so z.B. für die Grundstücke zwischen der Bahntrasse und der Franz-Flemming-Straße in den Blöcken 731003 und 731013, für die sich infolge des Störgrades des benachbarten Bahnverkehrs auch künftig vornehmlich industrielle Nutzungsmöglichkeiten anbieten. Mit dieser Festsetzung sollen die Flächen an der Bahnanlage für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker sowie Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen planungsrechtlich gesichert und somit die

Voraussetzungen für eine spätere industrielle Entwicklung und die Realisierung von Arbeitsplätzen geschaffen werden. Sie stellen aus städtebaulicher Sicht ein ausreichendes Flächenangebot zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben als Basis für eine erfolgreiche Entwicklung der Wirtschaft im Stadtgebiet dar. Aus der konsequenten Nutzung konzentrierter großflächiger Angebotsplanungen können sich Standortvorteile und wichtige Impulse zur Verbesserung der Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe generieren.

Auch im Block 731011 werden Flächen als Industriegebiet festgesetzt, die z.Zt. schon als solche genutzt werden bzw. Potentiale für eine weitere Nutzung bieten.

Im Hinblick auf die Störempfindlichkeit benachbarter Nutzungen unterliegen auch die Industriegebiete Einschränkungen hinsichtlich des Schallschutzes, die für die verschiedenen Bereiche auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan im Einzelnen festgesetzt wurden (vgl. Pkt. 4.9 Immissionsschutz).

Im Südosten des Blocks 731013 befinden sich im Industriegebiet zwei Wohnhäuser, für die von Bestandsschutz auszugehen ist. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gewerbe- und Industriebetrieben, z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber gemäß § 9 Abs.3 BauNVO zulässig.

Für die zuvor genannten Baugebiete *Mischgebiet MI, Gewerbegebiet GE und Industriegebiet GI* wird gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Nutzungsart Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen.

Neben der bereits erwähnten Vorhaltung dieser Flächenpotentiale für die Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe, Handwerker sowie Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen und der damit verbundenen Bedeutung für eine erfolgreiche Entwicklung der Wirtschaft im Stadtgebiet erfolgt der Ausschluss des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Step „Zentren".

Der Step "Zentren" ist als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (Zielstellung der Stärkung vorhandener Zentrenansätze in den Stadtquartieren) entsprechend § 1 Abs. 5 Nr.10 BauGB zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Stadtteilzentrenkonzept von 1993 und seiner Fortschreibung mit dem STEP "Zentren" ist für den Versorgungsraum Altwest/Stadtteil Leutzsch das Stadtteilzentrum im Umfeld des Leutzscher Rathauses ausgewiesen. Dadurch soll eine verbrauchernahe Versorgung auf den im Zentrenbereich vorhandenen Flächenpotentialen gestärkt werden.

Die Zielaussagen für den Zentrumsbereich wurden im Rahmen des STEP "Zentren" konkretisiert. Ausgehend von dem dort dargestellten Bestand wurde der Ergänzungsbedarf zur Aufwertung des Stadtteilzentrums Leutzsch (Kategorie -D) ermittelt. Für die wohnnahe Versorgung der Bevölkerung notwendige Einrichtungen sollen auf dem Flächenpotential des Zentrenbereiches angesiedelt werden. Nicht zentrenrelevante Sortimente können sich auch außerhalb der Stadtteilzentren ansiedeln.

Die Realisierung weiterer (und nach § 34 BauGB zulässiger) Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment außerhalb des Stadtteilzentrums Leutzsch würde die Umsetzung der mit dem STEP verfolgten Ziele gefährden. Daher ist eine Regelung der Einzelhandelsansiedlung im vorliegenden Bebauungsplan notwendig.

Auswirkungen der Festsetzung:
Das Stadtteilzentrum Leutzsch, das sich auf den Siedlungsschwerpunkt konzentriert und auf den ÖPNV ausgerichtet ist, dient zur Deckung des täglichen Warenbedarfes. Durch diese Regelung wird darauf hingewirkt, dass Einzelhandelseinrichtungen wie Supermärkte nicht in der Peripherie, sondern in den Stadtteilzentren angesiedelt werden. Aufgrund des beschränkten Parkplatzangebots im Stadtteilzentrum Leutzsch kann hierbei der Verkauf von beispielsweise Weißgeräten oder Möbeln zum Selbstabholen, nur im geringen Umfang stattfinden. Deshalb wird auch der Ausschluss auf das Sortiment mit starker Innenstadtrelevanz beschränkt, so dass das nicht zentrumsrelevante Sortiment weiterhin zulässig ist und damit eine alternative Einzelhandelsnutzung zur gewerblichen Ausnutzung des Plangebietes zur Verfügung steht.

Durch den im Plangebiet angesiedelten Markt in der Franz-Flemming-Straße, den in der Nähe liegenden Markt in der Rathenaustraße und die in der Georg-Schwarz-Straße existierenden Einzelläden ist die Versorgung der Bevölkerung durch die getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Im Einzelnen soll der Einzelhandel für folgende Warensortimente ausnahmsweise zulässig sein: Wohnmöbel, Küchenstudios, Bäderstudios, Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben und Lacke, Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen, Näh- und Strickmaschinen, Bauelemente aus Eisen, Metall, Kunststoff und Holz, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Elektro, Baustoffe, Fliesen und Flachglas, Büromöbel, Büromaschinen sowie Geräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Brennstoffe, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gewächshäuser und Naturhölzer, Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde und Pflanzengefäße. Hierbei handelt es sich ausschließlich um nicht zentrumsrelevante Sortimente.

Weiterhin wird der Handel mit Kraftfahrzeugen als Ausnahme zugelassen.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig ist deshalb der Einzelhandel mit Waren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung und Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Er ist zulässig, soweit im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Die, dem eigentlichen Zweck des Betriebes (Herstellung, Weiterverarbeitung) deutlich untergeordnet Einzelhandelsfunktion, muss in eine mit der gewerblichen Funktion im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert sein. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass zu den zuvor genannten Haupt(Kern)sortimenten, Rand- und Ergänzungssortimente in das Angebot aufgenommen werden können, wenn diese in räumlicher und fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen und dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben (max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 700 m² pro Grundstück) und den Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen.

Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass auch innenstadtrelevanten Sortimente als Waren des sonstigen Bedarfs, die generell einen notwendigen (Rand)bestandteil der zuvor genannten Hauptsortimente darstellen, im Plangebiet innerhalb der Zulässigkeitsbedingungen (räumliche und fachliche Verbindung, Flächenbeschränkung) zulässig sind.

Die Einschränkung des Einzelhandels ist notwendig, um neue umfassendere Einzelhandelsnutzungen an diesem fernab des Stadtteilzentrums Leutzsch liegenden Standort zu vermeiden und den Bereich in seiner Struktur zu erhalten. In einem Teil des Plangebietes sowie in den umgebenden Gebieten haben sich in den vergangenen Jahren

Einzelhandelsnutzungen etabliert. Eine solche andauernde Entwicklung würde einer im öffentlichen Interesse gebotenen Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Leutzsch entgegenlaufen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

In dem *allgemeinen Wohngebiet* soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wurde die vorhandene Geschosszahl festgeschrieben.

Um im Rahmen erforderlicher Sanierungsmaßnahmen der ca. 100 Jahre alten Bebauung an der Franz-Flemming-Straße einen Spielraum für eventuelle Anbauten (z.B. Wintergärten oder Sanitärblöcke) zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl nicht dem tatsächlichen Grad der Überbauung angepasst, sondern mit 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine effektive Ausnutzung der Grundstücke.
Diese Festsetzungen werden als ausreichend für die künftige Bebauung dieses Gebiets erachtet; die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich daher.

Auf der Südseite der Bischofstraße wurden ca. 170 Wohneinheiten neu errichtet. Dazu wurde eine ehemals mit Garagen bebaute Fläche herangezogen. Um eine Querdurchlässigkeit für Fußgänger zur Kleingartenanlage "Schwylst" zu erreichen, wird das Baugebiet durch einen Fußweg in der südlichen Verlängerung der Schwylststraße unterbrochen. Entlang des Fußweges wird die Geschosszahl zur Abstufung gegenüber der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (teilweise Nutzung als Spielplatz) und der außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Kleingartenanlage "Schwylst" von IV auf III begrenzt. Damit soll erreicht werden, dass im Zusammenwirken mit der Umgebung ein harmonisches Bild erzeugt wird.

Mischgebiete

In dem südlich an das Wohngebiet angrenzende *Mischgebiet* wird auf Grund der Eigenart des angrenzenden Wohngebietes sowie der östlich benachbarten Kleingartenanlage eine Grundflächenzahl von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl von max. 1,2 festgesetzt.

Gewerbegebiete

In den *Gewerbegebieten* erfolgte die Festsetzung der Grundflächenzahl mit max. 0,8 und der Geschossflächenzahl mit max. 2,4, um eine möglichst effiziente Flächennutzung zuzulassen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Firsthöhe von 18 m als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird eine größtmögliche Flexibilität bzgl. Gewerbe- und Industriebauten bzw. der darin stattfindenden Produktionen gewährleistet. Zusätzlich wird im Block 731006 die Höhe der baulichen Anlagen im Abstand bis zu 21 m zur Kleingartenanlage "Schwylst" mit einer Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird der Gefahr künftiger Verschattung der angrenzenden Kleingärten vorgebeugt. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhe der das betreffende Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der anliegenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.

Der in der Festsetzung verwendete Begriff "Verkehrsflächen" schließt sowohl die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, als auch diejenigen Flächen ein, die zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt sind.

Industriegebiete

Aus den genannten Gründen wird auch in weiten Teilen der *Industriegebiete* das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8, einer Geschossflächenzahl von max. 2,4 und einer höchstzulässigen Firsthöhe von 18m festgesetzt. Auch hier gilt der im Abschnitt *4.1.2 Gewerbegebiete* definierte Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage. Diese Festsetzungen garantieren eine größtmögliche Grundstücksausnutzung und Flexibilität für gewerbliche Grundstücksinteressenten.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Wohngebiete

In Anlehnung an den Bestand wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass in den Wohngrundstücken der Franz-Flemming-Straße und der Bischofstraße an der der Straße abgewandten Seite eine Verlärmung durch Straßenlärm sowie durch das gegenüberliegende Industriegebiet künftig vermieden wird. Daher soll die vorhandene Blockrandbebauung erhalten bzw. bei Wegfall von vorhandener Bebauung wiederhergestellt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, eingeschränkt auf Pergolen, Müllboxen und Einfriedungen.

Mischgebiete

Im *Mischgebiet* wird keine Bauweise festgesetzt, da die Bebauung durch die Angabe von GRZ, GFZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt ist.

Gewerbe- und Industriegebiete

Für die *Gewerbe- und Industriegebiete* wird keine Bauweise festgesetzt, um eine höchstmögliche Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Die im Rahmen der GRZ-Begrenzung überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingefasst.

Kleingärten

Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Kleingärten" ist die Errichtung eines Vereinsheimes mit einer Nettogeschossfläche von 200 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig. Dies entspricht in etwa der Größe des bestehenden Vereinsgebäudes und sichert bei einem eventuellem Abgang des Bestandes einen gleichartigen Neubau. Zudem soll mit der Festsetzung verhindert werden, dass auf dem Kleingartengelände weitere Wohngebäude errichtet werden.

Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten die Errichtung eines Gasdruckregelschrankes zulässig ist. Diese Festsetzung ist mit den notwendigen Maßnahmen zum Ausbau des Mittleren Ringes (u.a. Verlegung der Gasleitungen im Brückenbereich der Georg-Schwarz-Straße) zu sehen und dient somit der Sicherung der Gasversorgung der umliegenden Gebiete. Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete dienen (u.a. Gas, Wasser, Wärme) sind in Baugebieten ausnahmsweise zulässig und bedürfen nur in festgesetzten Baugebieten keiner besonderen

Festsetzung in Bebauungsplänen. Der Standort des Gasdruckregelschrankes befindet sich auf einem städtischen Grundstück, so dass in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren auf die genaue Lage des Standortes Einfluss genommen werden kann.

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1 Verkehrs- und Wegeflächen

Das Straßen- und Wegenetz im Plangebiet ist im Wesentlichen vorhanden und ausgebaut. Insofern ist die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches als gesichert anzusehen. Die Planung für den Ausbau der Rückmarsdorfer Straße im Bereich zwischen Merseburger Straße und Georg-Schwarz-Straße wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Dimensionierung der Verkehrsflächen in die Planfestsetzungen übernommen wurden.

Nach der ersten Offenlage wurde der Verlauf der Rückmarsdorfer Straße zwischen der Brücke und dem Friedhof Leutzsch überarbeitet. Nachdem in der Phase Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mehrere Querschnittsvarianten für den Straßenausbau bzw. Brückenbau zur Diskussion gestanden hatten, liegt mittlerweile die abgestimmte Vorplanung vor. Diese Vorplanung wurde mit der dafür notwendigen Flächeninanspruchnahme und den sich daraus ergebenden Konsequenzen (z.B. Erweiterung des Geltungsbereiches und damit erneute Offenlage) in die Bebauungsplanung übernommen.

Die Planung geht von einem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße mit zwei Fahrbahnen und einem Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m der sich in den Kreuzungsbereichen ausweitet aus. Beidseitig schließt sich ein 1,85 m breiter Radfahrstreifen sowie ein Fußweg an. In Abhängigkeit von der Örtlichkeit beträgt die Breite des beidseitigen Gehweges 2,00 m bis 2,50 m. Dort wo es die Örtlichkeiten zulassen, werden zwischen den Radfahrstreifen und den Fußwegen 2,00 m breite Parkstreifen errichtet. Zur Auflockerung und Gestaltung des Straßenraumes werden auf den Parkstreifen Baumreihen angepflanzt.

Die Höhenentwicklung für das Überführungsbauwerk über die Bahnstrecke beginnt unmittelbar hinter der Einmündung Paul-Langheinrich-Straße. Dabei verläuft die Straße in einer 6%-igen Steigung, um den erforderlichen Höhenunterschied von 7,50 m zur maßgebenden Schienenoberkante zu erreichen. Diese Steigung stellt nach den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA 95 einen Maximalwert dar. Die Brücke führt nach derzeitigem Stand nur über zwei der vorhandenen drei Gleise. Das dritte Gleis wird aufgegeben, so dass die ursprünglich geplante Länge der Brücke verringert werden kann.

Damit wird durch die Böschung bis zu maximal 11,00 m in das benachbarte Gelände des Kleingartenvereins "Nach Feierabend" eingegriffen. Davon sind zum einen fünf Kleingärten unmittelbar betroffen und müssen aufgegeben werden. Zudem fällt die bisherige Zufahrt zum Kleingartengelände und zu dem auf dem Gelände befindlichen Wohnhaus Rückmarsdorfer Straße 28 weg. Im Zuge der Ausbauplanung der Rückmarsdorfer Straße muß als Ersatz hierfür eine neue Zuwegung geschaffen werden. Nach Ausarbeitung von verschiedenen Varianten, erfolgte eine Entscheidung für die Variante 1, die parallel zur Böschung eine neue Wegeerschließung vorsieht und an die Paul-Langheinrich-Straße anschließt. Bei dieser Variante ergeben sich die geringsten Eingriffe in das Gartengelände und das Gesamtbild der Anlage wird nicht beeinträchtigt.

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

POSITIV

- Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten an der Hans-Driesch-Straße (203 WE betroffen)
- Verbesserung der Auto-, Rad- und Fußwegverbindungen über das Brückenbauwerk in südwestlicher Richtung
- Entlastung der Straßen mit Straßenbahnverkehr (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 in der Rückmarsdorfer Straße (86 WE betroffen)
- Einschränkung der Parkmöglichkeiten in/an der Rückmarsdorfer Straße
- Verstärkung der Barrierewirkung im Ortskern von Leutzsch durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen

Die vorhandene Rückmarsdorfer Straße tangiert den **bestehenden** Friedhof Leutzsch. Dieser, ruhig, innerstädtisch und verkehrsgünstig gelegen, profitiert von dem bis heute noch nicht vollzogenen verkehrstechnischen Ausbau der Rückmarsdorfer Straße (bestehende und ausgeflurte Straßenansätze).

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.

Die Beeinträchtigung des Friedhofes ist daher dem innerstädtischen Standort geschuldet, die unvermeidbar ist und der letztendlich nur durch das Aussetzten der Straßenbaumaßnahme zu begegnen wäre.

Im Bebauungsplan werden weiterhin Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für fußläufige Querverbindungen festgesetzt, um zum einen den gegenwärtigen Zugang zum S-Bahn-Haltepunkt auch künftig als Wegeverbindung zwischen der Franz-Flemming-Straße und der Ludwig-Hupfeld-Straße zu sichern und zum anderen die Grünzone der Dauerkleingartenanlage "Schwylst" für Spaziergänger erlebbar zu machen.

Straßen begleitend sollen an der Franz-Flemming-Straße beidseitig Baumpflanzungen erfolgen. Nördlich der Rückmarsdorfer Straße ist ein Straßen begleitender Lindenbaumbestand vorhanden, der nach Süden ergänzt werden soll. Auf diese Weise erhält der Straßenraum einen alleeartigen Charakter.

Für die Merseburger Straße ist im Mündungsbereich der Franz-Flemming-Straße ebenfalls eine beidseitige Baumpflanzung geplant, indem die bereits vorhandenen Baumreihen komplettiert werden sollen.

Entlang der Paul-Langheinrich-Straße wird aus Platzgründen eine einseitige Baumpflanzung in Ergänzung bereits vorhandener Straßenbäume geplant.

Um für einen künftigen Straßenausbau und die Trassierung von Versorgungsleitungen ausreichende Spielräume zu wahren, wurde eine schematische Darstellung der Baumpflanzungen gewählt und die Standorte lediglich hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

4.3.2 Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird insofern Rechnung getragen, als die Straßenverkehrsflächen - falls nicht bereits so vorhanden - in ihrer Breite so festgesetzt werden, dass Straßen begleitende Parkplätze in Längsaufstellung möglich sind, sofern verkehrsorganisatorische Belange dem nicht entgegen stehen.

Private Stellplätze für Anwohner und Mitarbeiter der Industrie- und Gewerbebetriebe sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Darüber hinaus wird angeregt, z.B. eines der alten Fabrikgebäude an der Franz-Flemming-Straße zu einer Sammelgarage für die angrenzenden Wohngebiete umzunutzen oder disponible Flächen für Park- und Stellplätze heranzuziehen.

Der in früheren Planungsphasen festgesetzte park-and-ride-Standort im Bereich der Querung der Bahntrasse durch die Rückmarsdorfer Straße entfällt, da sich auf Grund der Aufgabe des S-Bahn-Haltepunktes (vgl. Pkt. 4.3.3) künftig in diesem Bereich keine Zugangsstellen zum Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs mehr befinden werden.

4.3.3 Bahngelände

Das Gelände der Deutschen Bahn AG, welches das Plangebiet durchschneidet, ist bewusst nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Bahnfläche greift in keiner Weise in die vorliegende Planung ein. Auch Emissions- bzw. Immissionsschutzauswirkungen müssen in der Planung nicht beachtet werden, da das Bahngelände ausschließlich an gewerblich und industriell genutzte Flächen angrenzt und sich dadurch keine Schutzbedürftigkeit vor der jeweils anderen Nutzung ergibt. Eine nachrichtliche Übernahme ist deshalb gemäß § 9 (6) BauGB nicht erforderlich.

Planungen der Deutschen Bahn AG, dass die den Plangeltungsbereich durchquerende Bahntrasse künftig erweitert werden soll, bestehen nicht.

Gemäß Schreiben vom 15.10.98 der Deutschen Bahn AG, Geschäftsbereich Netz ist jedoch eine Verlegung des S-Bahn-Haltepunktes Industriegelände West in den Bereich der Georg-Schwarz-Straße geplant. Unter der Voraussetzung, dass der bestehende Fußgängertunnel unter der Bahntrasse auch künftig genutzt werden kann, wurde die Festsetzung des Fußweges zwischen Franz-Flemming-Straße und westlicher Plangebietsgrenze im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Nördlich der Bahntrasse wird für alle Bauflächen des Plangebietes ein 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Durch diese Bepflanzungsmaßnahme soll eine optische Aufwertung der Bahntrasse realisiert werden, die der Attraktivierung des öffentlichen Personennahverkehrs dient, sich aber auch positiv auf die Gestaltung der gewerblich genutzten Flurstücke und somit auf den Gesamtein-

druck des Industrie- und Gewerbestandortes auswirkt. Hinsichtlich der Emissionen aus dem Bahnbetrieb ist zwar von Bestandsschutz auszugehen. Nichts desto trotz dient die Festsetzung bahnbegleitender Pflanzstreifen auf den anliegenden Grundstücken der Abschirmung der Grundstücke gegenüber den Emissionen des Bahnverkehrs und damit der Verbesserung der Arbeitsbedingungen auf den gewerblich nutzbaren Flächen.

4.4 Geh- und Fahrrecht

Für eine Teilfläche des Flurstücks 295 (westlich der Rückmarsdorfer Straße) wird eine mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt. Dadurch wird die Erschließung des nicht an das öffentliche Straßennetz angebundene Flurstück 295 h gesichert.

4.5 Spielplätze

Es wird davon ausgegangen, dass Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

Für Kinder von 6 bis 12 Jahren sind in den angrenzenden Bebauungsplangebieten (Wasserschloss, Rosenmüllerstraße) Spielplätze vorgesehen, die geeignet sind, das hier bestehende Defizit auszugleichen. Auf Grund des geringen Anteils an Wohnnutzung im Plangebiet stellt dies eine zumutbare Lösung dar.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Private und öffentliche Grünflächen

Zur Klärung der grünordnerischen Belange wurde ein Grünordnungsplan erstellt (vgl .Pkt. 2.4.3). Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden ca. 3,36 ha Grünflächen mit unterschiedlichen Bestimmungen, hauptsächlich jedoch private Grünflächen mit gärtnerischer Nutzung, festgesetzt.

Die grünordnerische Zielsetzung verfolgt im Wesentlichen eine Durchgrünung des Planungsgebietes, verbunden mit der Schaffung einer zusammenhängenden Biotopstruktur, sowie die Anbindung des Plangebietes an das gesamtstädtische Grün- und Freiraumsystem.

Der Durchsetzung dieser Zielstellung dient u.a. die Festsetzung, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den *Allgemeinen Wohngebieten* sowie auf den Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen untergeordnete Nebenanlagen derart eingeschränkt werden, dass lediglich die Errichtung von Pergolen, Müllboxen und Einfriedungen zugelassen wird.

Den gleichen Zwecken dienen auch die in den Randbereichen der Baugebiete WA und MI liegenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. So kann das Gebiet in eine übergreifende Grünordnung integriert werden.

Mittels einer durchgängigen Fußwegebeziehung von der Bischofstraße, entlang der Grenze zur Kleingartenanlage "Schwylst", über die Franz-Flemming-Straße und die Bahn hinweg wird das Wohngebiet mit der im Plangeltungsbereich befindlichen Kleingartenanlage "Feierabend" verbunden. Letztere, im Block 731 010 gelegen, ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" festgesetzt, wobei auf dem Gelände eine textlich festgesetzte Fläche für die Errichtung eines Vereinsheimes mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 200 m² bestimmt ist. Mittels der Zweckbestimmung "Vereinsheim" soll die Nutzung für Wohnzwecke u.ä. ausgeschlossen werden. Im Sinne einer übergreifenden Grünflächenkonzeption soll die

Kleingartenanlage von Spaziergängern und Erholungssuchenden durch mindestens einen Fußweg genutzt werden können.

Entlang der Bahntrasse wird für die Bauflächen des Plangebietes ein 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Bepflanzungsmaßnahme soll eine optische Aufwertung der Bahntrasse sowie eine durchgängige Durchgrünung des Plangebietes realisiert werden. Die starke Trennwirkung des Bahngeländes kann hierdurch zum Teil kompensiert werden. Zudem ist der geplante Grünstreifen ein wichtiges Element zur Vernetzung der gesamtstädtischen Grünstrukturen.

Weiterhin wird auch im Gewerbegebiet östlich der Franz-Flemming-Straße im Grenzbereich zur benachbarten Kleingartenanlage "Schwylst" und zum Mischgebiet ein 5 m bzw. 7 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, der eine Schutzfunktion gegenüber den durch die gewerbliche Nutzung bedingten Emissionen erfüllen soll.

Eine weitere private Grünfläche befindet sich nördlich der Einmündung der Franz-Flemming-Straße in die Merseburger Straße. Dieses ca. 1 ha große Gelände gehörte früher zum Friedhof Lindenau und wird gegenwärtig kleingärtnerisch als Grabeland genutzt. Mit der Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "sonstige Gärten" ist der Fortbestand dieser Nutzung planungsrechtlich gesichert und ein Beitrag zur Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes geleistet.

Eine öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird an der Rückmarsdorfer Straße, im nördlichen Bereich zwischen Franz-Flemming-Straße und Junghanßstraße (Fl-St. 289) festgesetzt. Die Fläche wurde für Ausgleichspflanzungen zugunsten von Baumaßnahmen auf dem Flurstück 288/2 an der Franz-Flemming-Straße beansprucht. Diese Ausgleichsmaßnahme ist bereits umgesetzt und insofern schutzwürdig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie die "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB begründen keinen Entschädigungsanspruch gegenüber den Eigentümern, da sie auf Grund des festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung von GRZ = 0,8 in den einzelnen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Fläche eingeordnet werden können und somit keine Wertminderung begründen. Weiterhin sind hierfür auch keine besonderen Aufwendungen notwendig, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen. Durch die Festsetzung der Pflanzstreifen entlang der Bahntrasse wird im Plangebiet eine Aufwertung der Flächen erzielt.

Insgesamt verbessert sich der Zustand von Natur und Landschaft, der sich gegenwärtig als sehr unbefriedigend darstellt, im Plangebiet erheblich, wenn die geplanten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt werden. Neben dem umfangreichen Schutz des Grünbestandes (Festsetzungen zum Erhalt) werden neue Grünbereiche geschaffen (Festsetzungen von Pflanzbindungen), um so die Biotopstruktur zu verbessern und Vernetzungen mit dem gesamtstädtischen Grün- und Freiflächensystem herzustellen. Zur besseren Durchgrünung sollen künftig auch Straßenbäume und Bepflanzungen der Privatgrundstücke beitragen.

Besondere Bedeutung hinsichtlich der Vernetzung von Biotopstrukturen haben die geplanten Grünstreifen entlang der Bahntrasse. Durch ihre Lage bieten sie vor allem Vögeln und Insekten einen Aufenthaltsort und seltenen Pflanzen Lebensraum. Die zum großen Teil

verwilderte Obstbaumwiese samt Böschungen im Dreieck Franz-Flemming-Straße / Merseburger Straße birgt bereits ein erhebliches ökologisches Potential, das unbedingt zu erhalten ist. Darüber hinaus steigt der ökologische Wert des Plangebietes durch die Entsiegelung der gegenwärtig versiegelten Flächen und deren Bepflanzung (hauptsächlich nördlich der Bahnanlage).

Die Vorgaben und Darstellungen des Grünordnungsplanes als Fachplanungsbeitrag wurden sinngemäß in die Festsetzungen übernommen.

4.6.2 Eingriff / Ausgleich

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die in der Örtlichkeit vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung erfasst und planungsrechtlich gesichert. Insofern wird hier lediglich Rechtsklarheit geschaffen und kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) und des § 1a BauGB vorgenommen.

Im Gegensatz dazu wird bei der Realisierung des Straßenausbaus der Rückmarsdorfer Straße und der Überführung über die Bahn der vorhandene Straßen begleitende Gehölzstreifen verloren gehen. Hiervon sind die Blöcke 731 010 (Kleingartenverein "Feierabend"), 731 012 (Recyclingbetrieb), 731 013 und 731 003 (Holzhandel) betroffen.

In dem genannten Bereich sind bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18-21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erwarten. Nach § 1a, Abs.3, Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für diese Eingriffe jedoch nicht erforderlich, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren.

Es wird jedoch empfohlen, durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die Folgen dieser Eingriffe vor allem während der Bauphasen möglichst gering zu halten. Als geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kommen in Frage:

- Schutz vorhandener Gehölze während der Bauphase
- sorgfältige flächensparende Lagerung von Baumaterial und Baugeräten
- Schutz der Bodenflächen vor Schadstoffeintrag
- Vermeidung großräumiger Bodenverdichtung (z.B. durch unnötiges Umherfahren der Baumaschinen)
- Schutz von Bodenaushub, der zur Wiederverwertung gelagert wurde, vor Erosion und Vernässung
- Vermeidung von Staubemissionen durch Befeuchten während der Bauphase
- Fassaden- und Dachbegrünung bei Neuplanungen
  Minimierung der befestigten Flächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Minimum, bei Neuplanungen Anlage von wassergebundenen Wegedecken und sonstigen versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen wie Rasengittersteinen, großfugig verlegtem Naturstein- oder Ziegelpflaster etc.

Der Verlust an Bäumen ist laut Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig auszugleichen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Für Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken sind im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt. Eine Bepflanzung von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen mit Bäumen ist nicht zulässig.

Der vorhandene Leitungsbestand ist unbedingt bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere bei Straßen- und Brückenbaumaßnahmen, Pflanzungen von Straßenbäumen und Gestaltung von Grünflächen zu berücksichtigen.

Gemäß Forderung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig sind bei der Einordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen in den unterirdischen Bauraum folgende Mindestabstände einzuhalten:

Medienträger:	Höhenkreuzung	0,30 m
	Parallelführung	0,60 m
Borde:	Fußwegverlegung	0,60 m
	Straßenverlegung	0,90 m
Bäume:		2,50 m

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße wird ggf. eine Umverlegung der Trinkwasserleitung DN 250 zwischen Bahnstrecke und Junghanßstraße notwendig. Diese ist zu Lasten des Veranlassers vorzunehmen und mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWWL) vertraglich zu regeln.

Bei der abwasserseitigen Erschließung kann nicht im gesamten Bebauungsplangebiet von einer einheitlichen Lösung (Misch- oder Trennsystem) ausgegangen werden. Statt dessen ist bei jedem Bauvorhaben die Entsorgungslösung individuell zu prüfen und festzulegen. Zur Reduzierung des über die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers sollte angestrebt werden, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen.

4.8 Brandschutz

Hydranten (vorzugsweise Überflurhydranten nach DIN 3222) bzw. Löschwasserentnahmestellen sind so vorzusehen, dass die einzelnen Baugrundstücke in einer Entfernung von max. 70 m erreicht werden können.

Für Gebäude mittlerer Höhe muss der zweite Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen sichergestellt sein. Für Gebäude, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, müssen Feuerwehrzufahrten geschaffen werden.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen für brandschutztechnische Anlagen ist der Brandschutzprüfer zu hören und das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

4.9 Immissionsschutz

Aktiver Schallschutz

Durch die historische Struktur des Plangebietes Franz-Flemming-Straße waren hier von jeher die unterschiedlichsten Nutzungen wie Wohnen, Industrie und Gewerbe sowie Kleingärten unmittelbar benachbart. Um den hier bestehenden Immissionskonflikten hinsichtlich des Schalls zu begegnen, wurden in den Industrie- und Gewerbegebieten gegenüber den Wohnnutzungen und den Kleingartenanlagen flächenbezogene Schalleistungspegel nach Maßgabe eines schalltechnischen Gutachtens (vgl. Pkt. 2.4.3) festgesetzt.

Inhalt dieses Gutachtens ist die Beurteilung des im Plangebiet entstehenden Gewerbe- und Verkehrslärms sowie die Ableitung von Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Erholungsnutzung vor diesen Emissionen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms gehen die schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens vom sogenannten "abstrakten Planfall", d.h. von einer freien Schallausbreitung aus. Hierauf zielen auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu schalltechnischen Einschränkungen ab. Dies ist erforderlich, da die genaue Lage der Schallquellen in den Gewerbe- und Industriegebieten nicht bekannt ist.

Das gewählte Berechnungsmodell gliedert das Gebiet in Teilflächen, für die flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt wurden, die nicht überschritten werden dürfen. Das Gutachten kommt in diesem Punkt zu dem Ergebnis, dass "bei Realisierung großflächiger, uneingeschränkter GI- und GE-Gebiete am Rande der nächstgelegenen Baufläche die Orientierungswerte für WA- und selbst für MI-Gebiete ausgeschöpft und zum großen Teil erheblich überschritten werden. Da am Rande der umliegenden, schutzbedürftigen Bauflächen z.T. die Schutzansprüche von WA-Gebieten berücksichtigt werden müssen, ist eine weitergehende Einschränkung i.V.mit einer Gliederung des geplanten Gewerbegebietes vorzuschlagen. Dabei werden die den schutzwürdigen Flächen benachbarten Gewerbeflächen erheblich beschränkt.

Die Orientierungswerte für MI-Gebiete werden im Bereich der Aufpunkte sicher eingehalten; die entsprechenden Orientierungswerte für WA-Gebiete werden tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung der Orientierungswerte liegt u.E. im Rahmen des Abwägungsspielraumes der planenden Kommune. In die Abwägung wurde eingestellt, dass es sich um gewachsene Nachbarschaftssituationen handelt, dass die GI und GE-Flächen ohnehin stark eingeschränkt werden und dass im vorliegenden Fall die kumulative Wirkung aller Gewerbelärmeinflüsse für den "abstrakten Planfall" ermittelt und beurteilt wurde."[5]

Auf Grund dieses Ergebnisses der gutachterlichen Untersuchung wird es als angemessen erachtet, die flächenbezogenen Schallleistungspegel so festzusetzen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nachbarschaft um bis zu 5 dB(A) überschritten werden dürfen. Gemäß Hinweis des Staatlichen Umweltfachamtes (StUFA) vom 02.09.98 ist bei gewerblicher Nutzungsänderung bzw. Neuansiedlung im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. VDI 2058 notwendig.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung[6], die auf der Grundlage der Vorplanung zur geplanten durchgängigen Straßenverbindung zwischen der Georg-Schwarz-Straße und der Merseburger Straße über die Rückmarsdorfer Straße, erarbeitet wurde, werden für die Bereich der Kleingartenanlagen „Nach Feierabend" und „Schwylst" solche Immissionspegel prognostiziert, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsgrenzwerte für diese Bereich eingehalten bzw. leicht unterschritten werden.

Passiver Schallschutz
Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt das schalltechnische Gutachten zu folgender Einschätzung: "Im gesamten Plangebiet herrscht eine ganz erhebliche Verlärmung durch Verkehrsgeräusche. Da an der bereits bestehenden, überplanten Wohnbebauung z.T. selbst der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für GE-Gebiete überschritten wird, sind Schutzansprüche der betreffenden Wohnnutzungen nur über passiven Lärmschutz zu verwirklichen. Inwieweit im Bereich der bestehenden Bauwerke bereits in der Vergangenheit solche Maßnahmen realisiert wurden, ist nicht bekannt. Ein Ziel der aktuellen Planung sollte es sein,

---

[5]) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.84 "Franz-Flemming-Straße" der Stadt Leipzig; Bonk-Maire-Hoppmann, 05.12.1994, Nr. 93 302 und 24.04.1998, Nr. 93 302/II

[6]) Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße der Stadt Leipzig; GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft Leipzig, 01/02.2002

dass diese Belange bei künftigen Bauvorhaben (Sanierung, Neubau) berücksichtigt werden."[7]

Davon ausgehend wurden im Bebauungsplan die Mindestwerte der Schalldämmung für das Gesamtaußenbauteil auf der Grundlage der DIN 4109 festgesetzt, wobei Einzelnachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Sinne größerer Flexibilität zugelassen werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf.$R_{w,res}$ des Gebäudeaußenbauteils muss in allen Baugebieten für Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräume mindestens 45 dB(A) und für Büroräume mind. 35 dB(A) betragen. Bei den straßen- und bahnabgewandten Gebäudeseiten darf das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ohne besonderen Nachweis jeweils um 5 dB(A) niedriger gewählt werden.

Auf Grund der historischen Gemengelage des Plangebietes werden die gewählten Festsetzungen als angemessen erachtet. Obwohl Beeinträchtigungen vor allem der Kleingartenanlagen durch Verkehrs- und Gewerbelärm nicht völlig ausgeschlossen werden können, stellen sie sicher, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wesentlichen gewahrt werden.

4.10 Altlasten

Durch die historische Nutzung der Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich ist grundsätzlich der Verdacht auf Altlasten und Altablagerungen begründet.

Altlastensanierungen, die auf Grund der sächsischen Altlastenmethodik (SALM) erforderlich sind, werden bei anstehenden Bauvorhaben grundsätzlich nicht innerhalb der bauordnungsrechtlichen Verfahren, sondern im Rahmen gesonderter verwaltungstechnischer Verfahren im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt.

Die Erkenntnisse zu den Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet beziehen sich auf "Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet Franz-Flemming-Straße; Historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen", erstellt durch AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig im März 1993. Die historische Erkundung erfasst alle bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Altlastenverdachtsstandorte. Die Altlastenverdachtsflächen sind in einer separaten Beikarte "Altlastenverdachtsflächen" kenntlich gemacht und hinsichtlich des Erkundungsstandes konkretisiert. Die Beikarte ist als Anhang der Begründung beigefügt.

Zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig wurde vereinbart, dass die Ergebnisse der Erstbewertung mit einem Risikofaktor r_4-Wert >2 für eine weiterführende orientierende Untersuchung ausgewählt werden. Hier ist in jedem Einzelfall das Staatliche Umweltfachamt zu beteiligen.

In bauordnungsrechtlichen Verfahren werden im Zuge der Erteilung von Baugenehmigungen diese Standorte auf den Grad der Bodenbelastung weiter konkretisiert. Dabei wird durch die

---

[7]) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.84 "Franz-Flemming-Straße" der Stadt Leipzig; Bonk-Maire-Hoppmann, 05.12.1994, Nr. 93 302 und 24.04.1998, Nr. 93 302/II

Stadt Leipzig über Zeitpunkt und Umfang erforderlicher Altlastenerkundungen bzw. Baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch Gutachter zu entscheiden sein.

Gemäß Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 20.Mai 1999 wurden für das Grundstück Franz-Flemming-Straße 43/45 Detailerkundungen nach Sächsischer Altlastenmethodik durchgeführt, in deren Ergebnis erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens bzw. der Bodenluft und des Grundwassers durch umweltgefährdende Schadstoffe festgestellt wurden. Zur Beseitigung der akuten Umweltbelastung besteht Sanierungsbedarf. Auf der Grundlage abschließender Sanierungsuntersuchungen ist eine Sanierungskonzeption zu erarbeiten. Dieser Altlastenstandort (Flurstück 488) ist deshalb auf der Grundlage des § 9 Abs.5 Pkt.3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Weiter führende orientierende Erkundungen von Altlastenverdachtsflächen sind von der DBI Gas- und Umwelttechnik GmbH mit dem Untersuchungsbericht "Orientierende Erkundung des Altlastenstandortes Franz-Flemming-Straße 11-13 in Leipzig-Leutzsch" dokumentiert worden. Die Altlastenverdachtsfläche mit einem maßgeblichen Risiko von 1,4 ist in einer Beikarte dargestellt.

Grundstückseigentümer, deren Grundstücke mit Ablagerungen von Abfällen gem. § 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 belastet sind, haben diese unter Beachtung der §§ 5, 6, und 10 KrW-/AbfG zu räumen. Die Durchsetzung dieser Forderungen ist in den bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

4.11 Denkmale

Der Plangeltungsbereich umfaßt ein historisches Gewerbegebiet und ein ehemaliges Arbeiterwohnquartier. Objekte, die nach den §§ 2 und 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDschG) vom 03.03.1993 geschützt sind, wurden gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vom Landesdenkmalamt Sachsen erstellte Denkmalliste ist in die Planung eingeflossen.

Im Einmündungsbereich der Bischofstraße in die Franz-Flemming-Straße befindet sich ein Bodendenkmal (jungbronzezeitliches Gräberfeld). Durch Bodeneingriffe im Bereich bisher nicht gestörter Zonen können archäologische Kulturdenkmale durch die geplanten Baumaßnahmen betroffen sein. Bodeneingriffe sind deshalb mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen.

Vor Beginn baulicher Maßnahmen an den Gebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken ist die Denkmalschutzbehörde zu hören. Alle Maßnahmen, die auf bauliche oder sonstige Veränderungen von Denkmalen zielen, bedürfen gemäß § 12 Abs.1 SächsDschG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Denkmale sind gemäß § 8 SächsDschG im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten. Eine Umnutzung der ehemaligen Industrieanlagen ist dabei teilweise unumgänglich.
Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass das Quartier seinen Charakter behält und alteingesessene Bürger sich auch künftig mit dem Gebiet identifizieren können.

4.12 Flächenübersicht

Flächenarten Bestand

Flächenart	Fläche / m²	Fläche / ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	32.500	3,25	12,1
Mischgebiet (MI)	-	-	-
Gewerbegebiet (GE)	13.800	1,38	5,1
Industriegebiet (GI)	151.000	15,10	55,9
Straßenverkehrsfläche	39.300	3,93	14,5
Grünfläche, öffentliche	590	0,06	0,2
Grünfläche, privat	33.000	3,30	12,2
Summe	**270.190**	**27,02**	**100**

Flächenarten nach Umsetzung B-Plan

Flächenart	Fläche / m²	Fläche / ha	Anteil in %	mit Pflanzbindung belegt /m²	mit Erhaltungs-bindung belegt / m²
WA	15.000	1,50	5,6	2.700	
MI	3.300	0,33	1,2	210	210
GE	13.800	1,38	5,1	1.350	140
GI	155.700	15,57	57,6	13.800	
Straßenver-kehrsfläche	47.500	4,75	17,6		
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung	1.300	0,13	0,5		
Grünfläche, öffentlich	590	0,06	0,2		
Grünfläche, privat	33.000	3,30	12,2		
Summe	**270190**	**27,02**	**100**	**18.060**	**350**

Zulässige Grundfläche

Flächenart	GRZ	Fläche / m²	max. Grundfläche / m²	max. Grundfläche / ha
WA	0,4	15.000	6.000	0,60
MI	0,4	3.300	1.320	0,13
GE	0,8	13.800	11.040	1,10
GI	0,8	155.700	124.560	12,46

Zulässige Geschossfläche

Flächenart	GFZ	Fläche / m²	max. Geschossfläche / m²	max. Geschossfläche / ha
WA	–			
MI	1,2	3.300	3.960	0,39
GE	2,4	13.800	33.120	3,31
GI	2,4	155.700	373.680	37,37

5. Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden frühzeitig in Form einer Bürgerinformation zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 01.07.-15.07.1997 im Rathaus Leutzsch an der Planung beteiligt. Am 09.07.1997, 18.00 Uhr, fand im Rathaus Leutzsch eine öffentliche Bürgeranhörung statt, bei der die Planung erläutert wurde. Etwa 40 interessierte Bürger waren hierzu erschienen. Aus der von regem Interesse geprägten Diskussion sowie zehn schriftlichen Äußerungen wurden folgende Anregungen berücksichtigt:

- zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 276 an der Merseburger Straße 156 wurde für eine Teilfläche der Flurstücke 302b und 302r festgesetzt, dass diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist.

- Die Höhe der baulichen Anlagen im Block 731006 (Flurstücke 288/1 und 288/2) wurden im Abstand bis zu 21 m zur Kleingartenanlage "Schwylst" mit einer Firsthöhe von 10 m, statt zuvor von 18 m, als Höchstmaß festgesetzt.

- Verringerung der Firsthöhe von 18 m im Mischgebiet auf eine IV-geschossige Bauweise.

- Verringerung der Breite des Bahn begleitenden Pflanzstreifens von 20 m auf 10 m.

5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Dritter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.07.1998. Es wurden 27 Träger öffentlicher Belange beteiligt und zusätzlich der Ökolöwe, der Bürgerverein Leutzsch e.V. als zu beteiligende Dritte und der Stadtbezirksbeirat Alt-West angeschrieben. Die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH, das Polizeipräsidium Leipzig, der Bürgerverein und der Stadtbezirksbeirat gaben keine Stellungnahme ab.

Folgende TÖB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis:
Bundesvermögensamt, Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt, Deutsche Post, Gemeindeamt Böhlitz-Ehrenberg, Handwerkskammer Leipzig, Industrie- und Handelskammer, Landesamt für Denkmalpflege, Landesverband d. Mittel- u. Großbetriebe d. Einzelhandels, Leipziger Verkehrsbetriebe, Regionaler Planungsverband Westsachsen, Staatshochbauamt I, Staatl. Liegenschaftsamt.

Berücksichtigte Stellungnahmen

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:

Verbundnetz Gas AG
Die Steuerkabeltrasse im öffentlichen Straßenraum wurde berücksichtigt.

Deutsche Bahn
Die Planungsabsicht der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der Verlegung des S-Bahn-Haltepunktes wurde in die Begründung eingearbeitet.

Deutsche Telekom
Der Hinweis zur fernmeldetechnischen Versorgung wurde in die Begründung aufgenommen.

Kommunale Wasserwerke
Die Planung wurde mit Hinweisen zum Ansteigen des Grundwasserstandes versehen. Die Sicherungsmaßnahmen für das bestehende Leitungsnetz sowie die ggf. notwendig Verlegung einer Trinkwasserleitung sind in die Planung eingearbeitet worden.

Landesamt für Archäologie
Der Hinweis zum Bodendenkmal wurde in die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Leipziger Land
Die Begründung wurde in Bezug auf die Stellungnahme des Landratsamtes Leipziger Land überarbeitet.

Polizeidirektion Leipzig
Die Straßenprofile A - A (Merseburger Straße) und D - D (Paul-Langheinrich-Straße) wurden entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

Regierungspräsidium Leipzig
Das von den Abstandsregelungen des Sächsischen Bestattungsgesetzes betroffene Gewerbegebiet an der Franz-Flemming-Straße wurde aus dem Plangeltungsbereich ausgegliedert.

Staatliches Umweltfachamt
Die Hinweise zum Baugrund, zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers und zum Lärmschutz wurden in die Begründung aufgenommen.

Stadtverband Leipzig Kleingärtner
Auf die Forderung, die zulässige Höhe der Bebauung so festzusetzen, dass eine Verschattung der angrenzenden Gärten ausgeschlossen ist, wurde für den Standort des BKN-Betonwerkes im Grenzbereich zur Kleingartenanlage "Schwylst" eine höchstzulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Stadtwerke Leipzig
Die Sicherungsmaßnahmen für das bestehende Leitungsnetz sind in die Planung eingearbeitet worden.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen

Neben den Hinweisen, die zu Änderungen des Bebauungsplanvorentwurfs geführt haben, wird an dieser Stelle auf die nicht berücksichtigten Hinweise verwiesen:

Gemeindeverwaltung Bienitz
Die Einbeziehung des gesamten Knotenpunktsbereiches Merseburger-/ Schomburgk- / Rückmarsdorfer Straße wurde nicht berücksichtigt, da aus planungstechnischen Gründen dieser Bereich komplett aus dem Plangebiet ausgegliedert wurde. Die planungsrechtlichen Grundlagen für den Ausbau des Mittleren Ringes sollen nun durch ein Planfeststellungsverfahren geschaffen werden.

Landratsamt Leipziger Land
Damit wird auch die Forderung des Landratsamtes zur konstruktiven Ausbildung des Knotens Merseburger / Schomburgk- / Rückmarsdorfer Str. gegenstandslos.

Polizeidirektion Leipzig
Die Favorisierung für die Einrichtung eines park-and-ride-Platzes, wird nicht berücksichtigt, da nach der geplanten Verlegung des S-Bahn-Haltepunktes im Plangebiet kein Bedarf mehr an einer derartigen Einrichtung besteht.

Staatliches Umweltfachamt
Die Forderung des Staatlichen Umweltfachamtes, wonach die Abwasserentsorgung im Mischsystem erfolgen sollte, steht im Widerspruch zur Forderung der KWWL nach Ausbildung eines Trennsystems.

Zum Umgang mit der Ruderalfläche an der Rückmarsdorfer Straße / Bahntrasse ist anzumerken, dass es sich hier nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des § 8a BNatschG und des § 1a BauGB handelt, da dieses Areal gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB eine Fläche darstellt, auf der ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung möglich gewesen wäre.

Der Forderung zur Festsetzung eines GI für den Standort des BKN-Betonwerkes wurde nicht berücksichtigt, da dem Schutzanspruch der benachbarten Kleingartenanlage so nicht hinreichend Rechnung getragen werden könnte.

Die Hinweise zur Gebietsfestsetzung der Teilflächen GI1 und GI5 wurden mit dem Ergebnis geprüft, dass hier mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ausreichender Immissionsschutz gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen besteht.

Stadtverband Leipzig Kleingärtner
Die Forderung zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße ohne Inanspruchnahme des Geländes der Kleingartenanlage "Nach Feierabend" kann nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden. Es wird jedoch eine Lösung favorisiert, die minimale Flächeninanspruchnahme und größtmöglichen Schutz vor Störwirkungen sichert.

Die Forderung, die Anregungen des Kleingärtnervereins „Schwylst" zu beachten, wurde geprüft. Allerdings führten die Forderungen des Kleingartenvereins selbst nicht zu ergänzenden Festsetzungen (s. auch Seite 33).

Ökolöwe Umweltverbund e.V.
Die Ablehnung des Ausbaus der Rückmarsdorfer Straße findet keine Berücksichtigung, da diese Maßnahme durch Bauleitplanungen der Stadt Leipzig wie dem Flächennutzungsplan begründet ist.

Die Forderung nach Festsetzung von wassergebundenen Oberflächenbelägen wird nicht in diesem Maße umgesetzt, da der Versiegelungsgrad bereits durch die Festsetzung von GRZ im gesamten Plangebiet geregelt wird.
Die Forderung nach Festsetzungen zur Dachbegrünung wurde nicht berücksichtigt, da dies in vielen Fällen zu unvertretbaren finanziellen Härten für die betroffenen Grundstückseigentümer führen kann.

5.3 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung fand im Zeitraum vom 28.05. - 27.06.2001 im Neuen Rathaus statt. Die Dauer der Auslegung betrug einen Monat. Insgesamt gingen 4 schriftliche Anregungen von Bürgern / Dritten ein. Die von der Auslegung benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange gaben 13

Stellungnahmen ab. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei Planungsrelevanz zu Ergänzungen bzw. Änderungen.

Folgende TÖB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis:
Bundesvermögensamt Leipzig, Deutsche Post, GDMcom Gesellschaft f. Dokumentation und Telekommunikation, Handwerkskammer Leipzig, Industrie- und Handelskammer, Landratsamt Leipziger Land, Leipziger Verkehrsbetriebe, Regionaler Planungsverband Westsachsen.

Die Stellungnahme des TÖB GDMcom wurde im Auftrag der Verbundnetz Gas AG abgegeben (Kenntnisnahme). Es wird aber darauf hingewiesen, dass eine andere Firma die Rechtsträgerschaft für die Steuerkabel der Verbundnetzgas AG übernommen hat und diese künftig zu beteiligen wäre. Dies erfolgt nicht. Durch das Regierungspräsidium wurde eine allgemeine TÖB-Liste vorgegeben, die nicht um Privatfirmen ergänzt wird.

Berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB

Kommunale Wasserwerke
Die Hinweise zur Abwasserentsorgung wurden im Pkt. 4.7 in die Begründung eingearbeitet. Das Ergebnis der hydraulischen Betrachtung für das Einzugsgebiet wurde übernommen.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB

Kommunale Wasserwerke
Eine gesonderte Festsetzung zur Regenwassernutzung wird nicht getroffen, da sich einhergehend mit den für Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzten Flächen auch der Anteil der Flächen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann, erhöht. Die Begründung zum B-Plan enthält dennoch Hinweise zur Reduzierung des über die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers.

Die Folgekosten für evtl. Verlegungsmaßnahmen der Trinkwasserleitung DN 250 beim Ausbau der Rückmarsdorfer Straße können in der Kostenermittlung nicht berücksichtigt werden. Diese ist lediglich eine Kostenschätzung, deren Grundlage die Ergebnisse der Vorplanung zum Straßenausbau ist. Derzeit kann von den Kommunalen Wasserwerken keine konkrete Aussage zur Notwendigkeit der Umverlegung der Trinkwasserleitung getroffen werden. Die Kosten werden daher erforderlichenfalls im Zuge der Ausbauplanung für den Straßenbau eingestellt, wenn eine verbindliche Aussage der Kommunalen Wasserwerken erfolgt.

Staatliches Umweltfachamt
Der Forderung nach einer überarbeiteten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird aus folgenden Gründen nicht stattgegeben: Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung sowie die Baugebiete im B-Plan erfasst und planungsrechtlich gesichert. Es ergeben sich hierbei keine Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen. Insofern wird durch den B-Plan lediglich Rechtsklarheit geschaffen und kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 SächsNatSchG vorgenommen.

Stadtverband Leipzig Kleingärtner
Die Forderung zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße ohne Inanspruchnahme von kleingärtnerisch genutzten Flächen kann nicht berücksichtigt werden. Nach Ausarbeitung verschiedener Varianten, erfolgte jedoch eine Entscheidung für eine Variante, bei der sich die

geringsten Eingriffe in das Gartengelände und das Gesamtbild der Anlage „Nach Feierabend" ergeben. Ohne einen Eingriff in die Fläche des Kleingartenvereins ist das Brückenbauwerk nicht realisierbar. Dieses Ergebnis wurde am 27.09.2000 mit dem Vorstand des Stadtverband Leipzig der Kleingärtner (Herr Weiner, Herr Schädlich) abgestimmt.

Nicht berücksichtigte Anregungen Bürger / Dritter

Anregungen von Bürgern / Dritten führten nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. An dieser Stelle wird daher nur auf die nicht berücksichtigten Anregungen verwiesen:

Bürger Verein Leutzsch e.V.
Die Kritik an der Sinnhaftigkeit der Verkehrsplanungsmaßnahmen sowie an dem seit 1993 unreflektierten Festhalten an diesen Planungen führt nicht zur Änderung der Planung, da die geplante Verkehrsführung in gesamten Gebiet auf bereits bestätigten Planungen der Stadt Leipzig beruht. Zudem werden die Verkehrsprognosen zum Straßennetz laufend aktualisiert und den ggf. geänderten Randbedingungen angepasst.

Der Kritik an den separaten Planverfahren für die Baumaßnahme des Mittleren Rings und dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße kann nicht gefolgt werden. Da die Rückmarsdorfer Straße im Geltungsbereich des B-Plans liegt, kann für diese Straßenbaumaßnahme über das Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden. Die Bauabschnitte des Mittleren Rings müssen in einem separaten Verfahren bzw. Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.

Die Bedenken zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung Georg-Schwarz-Str. durch die Einbindung der Rückmarsdorfer Str. als fünfte Einmündung sind unbegründet, da zum einen an dem Knotenpunkt zukünftig in die Hans-Driesch-Str. nur noch eingefahren werden kann. Zum anderen wurde die Leistungsfähigkeit anhand aktueller Prognosezahlen überprüft und in den Ausbauparametern des Knotenpunktes berücksichtigt.

Die Kritik an der bei einem Ausbau der Rückmarsdorfer Str. ungelösten Problematik der Kreuzung Merseburger- Schomburgk-, Rückmarsdorfer-, Hupfeldstraße ist ebenfalls unbegründet. Der Knoten wird komplett umgebaut, wobei alle Knotenarme angebunden sind und im Ampelprogramm koordiniert werden.

Die Forderung der Verlängerung der Hans-Driesch-Str. in gerader Linie zur Merseburger Str. als Alternative zum Ausbau der Rückmarsdorfer Str. kann nicht berücksichtigt werden. Durch die Nutzung des vorhandenen Straßenzuges der Rückmarsdorfer Str. sind die Eingriffe in bestehende Nutzungsverhältnisse (Grunderwerbskosten) und die Umweltbeeinträchtigungen deutlich geringer.

Architekten Hiendl & Partner
Die Forderung nach einer Stützwand für das Brückenbauwerk anstelle der angedachten Böschung im Bereich des Grundstücks der Fa. Klöpfer Holz GmbH kann nicht entsprochen werden. Nach Abschluss der Vorplanung für den Ausbau der Rückmarsdorfer Str. und den erfolgten Abstimmungen mit den Beteiligten im Anschluss an die Offenlage wurde aber der Trassenverlauf der Rückmarsdorfer Straße zwischen Brücke und Friedhof Leutzsch verändert. Damit wurde die potentielle Beeinträchtigung der Betriebsabläufe der Fa. Klöpfer Holz GmbH weitgehend reduziert.

Der Verlauf der Baugrenze im nordwestlichen Teil des Flurstücks 290/7 wird nicht verlegt. Das Anliegen, den sanierungsbedürftigen Schuppen (Nebenanlage) als Ersatzbau wiederherzustellen, ist auch im Rahmen der gesetzlichen Regelungen der BauNVO (§ 23 (5) BauNVO)

möglich.

Kleingärtnerverein „Schwylst" e.V.
Der Verlauf und die Breite des Fußweges von der Schwylststraße zur Franz-Flemming-Straße wird nicht verändert. Die Stadt Leipzig verfolgt das Ziel, die innerstädtischen Grünbereiche, zu denen auch die Kleingartenanlagen zählen, für Fußgänger erlebbar und somit zu einem wichtigen Baustein für die wohnungsnahe Erholungsfunktion im gesamtstädtischen Gefüge zu machen.

Die Fläche des Kleingartenvereins die im FNP als solche dargestellt ist, wird nicht in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen. Die Nutzungsperspektiven für bestehende Kleingartenanlagen sind im gültigen FNP eindeutig festgelegt. Mit der Erfassung der Kleingartenanlage in der bestehenden Größe im FNP ist diese Anlage unabhängig von den Besitzverhältnissen auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes dauerhaft geschützt.

Die geforderte Textfestsetzung zum passiven Lärmschutz kann nicht umgesetzt werden. Passive Lärmschutzmassnahmen können für Kleingartenanlagen nicht zur Anwendung kommen, da dort keine Nutzungen ausgeübt werden, die vornehmlich in geschlossenen Gebäuden stattfinden.

Die Forderung nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) wird nicht berücksichtigt. In den Schalltechnischen Untersuchungen, die mit der Vorplanung zur Rückmarsdorfer Straße in Auftrag gegeben wurden, wurde nachgewiesen, dass durch die prognostizierten Immissionspegel die Grenzwerte der Lärmvorsorge eingehalten bzw. unterschritten werden.

Einschränkungen hinsichtlich der Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke 288/1 und 288/2 werden nicht vorgenommen. Die Festsetzung orientiert sich am vorhandenen baulichen Rahmen der näheren Umgebung und dem gemäß § 34 BauGB Zulässigen. Es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, diese Grundstücke hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzung anders (schlechter) als die benachbarten Grundstücke zu bewerten.

Die Errichtung des Bauvorhabens der Firma BKN (Betonwerk) beruht auf der Grundlage einer rechtsgültigen Genehmigung, die durch ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erlangt wurde. Die Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen des Verfahrens von den beteiligten Fachämtern überprüft. Mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf werden flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt, die bei einer Änderung der baulichen Anlagen oder der Nutzungen im Bereich des GE 2 eingehalten werden müssen und so zu einer Verbesserung der Lärmsituation im Bereich der Kleingartenanlage führen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden von der Ratsversammlung mit dem Beschluss-Nr. RB III-1354/03 zur Billigung und erneuten Auslegung geprüft. Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit der Benachrichtigung zur erneuten Auslegung am 25.06.2003 mitgeteilt. Die Bürger wurden mit Schreiben vom 08.07.2003 über das Ergebnis der Abwägung informiert.

5.4 Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand entsprechend dem Beschluss der Ratversammlung vom 18.06.2003 (Beschl.-Nr. RB III - 1354-03) im Zeitraum vom 15.07. - 29.07.2003 im Neuen Rathaus für die Dauer von zwei Wochen statt.

Von dieser erneuten öffentlichen Auslegung wurden auch die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange informiert. Daraufhin beteiligten sich im Auslegungszeitraum drei TÖB mit Stellungnahmen an der Auslegung.

In den jeweiligen Stellungnahmen erklärten das Regierungspräsidium Leipzig, der Regionale Planungsverband Westsachsen –Regionale Planungsstelle- und das Staatliche Umweltfachamt Leipzig, dass keine Einwände bestehen bzw. dass ihre Belange ausreichend berücksichtigt wären.

6. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

6.1 Kosten

Der städtische Haushalt wird durch die Maßnahmen zum Ausbau der Rückmarsdorfer Straße welcher auch die erstmalige Herstellung eines Brückenbauwerkes zur Überquerung der Bahntrasse beinhaltet sowie die Errichtung zusätzlicher Fußwegeverbindungen im Plangebiet belastet. Hinzu kommt der Grunderwerb der für den Brücken-, Straßen- und Wegebau benötigten Flächen. Für diese Vorhaben schafft der B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

6.2 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, Beleuchtungskosten, Baumpflanzungen und Grunderwerb	**2.600.000,- Euro**
Position 2: Brückenbauwerk: incl. Rampe / Böschung, Abriß der alten Fußgängerbrücke, Entschädigung und neue Zuwegung für die Kleingartenanlagen, bahnseitige Anpassungsmaßnahmen, Leitungsverlegung, Rückbau Gleisanlagen und Grunderwerb	**2.400.000,- Euro**
Position 3: sonstige Fußwegeverbindung (incl. Grunderwerb):	**234.000,- Euro**
in den städtischen Haushalt einzustellende Kosten (Position 1+ Position 2 Position 3)	**5.234.000,- Euro**

Der Straßenausbau wird durch die Stadt Leipzig vorgenommen und vorfinanziert. Eine *Refinanzierung der Straßenbaumaßnahme (Positionen 1 + 2)* erfolgt einerseits 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 und Position 2) 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", dass sich teilweise außerhalb des Plangebietes befindet (s. auch B-Plan 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus"), 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 der Position 3* über Fördermittel oder Ausbaubeiträge sind gering, so dass die Kosten für diese Maßnahmen vollständig durch den städtischen Haushalt abzudecken sind. Zusätzlich können durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im B-Plan in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert zusätzliche Kosten entstehen.

Leipzig, den 27.01.04

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang:
Pflanzempfehlung
Hinweise
Altlastenverdachtskarte

Pflanzempfehlung

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen werden die folgenden Gehölzarten empfohlen:

Artenliste A

Einheimische strauchartige Gehölze zur Gruppenpflanzung, Anlage von Gehölzstreifen und flächigen Pflanzungen im Raster mit versetzten Reihen, wie zum Beispiel:

Grün-Erle	- Alnus viridis
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum
Hunds-Rose	- Rosa canina
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Filz-Rose	- Rosa tomentosa
Kratzbeere	- Rubus caesius
Wilde Brombeere	- Rubus fruticosus
Steinbeere	- Rubus saxatilis
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

Es sind verpflanzte Heister von 60 - 100 cm Größe zu verwenden.

Artenliste B

Einheimische baumartige Gehölze zur Einzel- und Gruppenpflanzung, Anlage von Gehölzstreifen und flächigen Pflanzungen, wie zum Beispiel:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Sal-Weide	- Salix caprea
Vogelbeerbaum	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Feld-Ulme	- Ulmus minor

Für die Anlage von flächigen Pflanzungen und in Gehölzstreifen sind Heister mit einer Höhe von ca. 150 - 200 cm zu verwenden. Für Einzel- oder Gruppenpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Artenliste C

Kleinkronige baumartige Gehölze und strauchartige Gehölze zur Bepflanzung von Vorgärten und kleinen Flächen mit repräsentativen oder schmückendem Charakter. Da diese Arten z.T. nicht einheimisch sind, ist ihre Verwendung im Umfang zu beschränken oder im Verbund mit einheimischen Gehölzen der Artenliste A und B vorzusehen. Zum Beispiel:

Kugel-Ahorn	- Acer platanoides "Globosum"
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Blumen-Esche	- Fraxinus ornus
Echte Kugelakazie	- Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeerbaum	- Sorbus aucuparia

Es sind mind. 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang ab 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Sträucher mit Zierwert:

Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Blasenstrauch	- Colutea arborescens
Purpur-Hasel	- Corylus maxima "Purpurea"
Zimt-Rose	- Rosa majalis
Bibernell-Rose	- Rosa pimpinellifolia
Gemeiner Flieder	- Syringa vulgaris

Zur Anlage von Hecken eignen sich:

Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Erbsenstrauch	- Caragana arborescens
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare
Schneebeere	- Symphoricarpos albus
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Gemeiner Flieder	- Syringa vulgaris

Artenliste D

Gehölze zur Begrünung von Fassaden, wie zum Beispiel:

Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Kletter-Efeu	- Hedera helix
Jelängerjelieber	- Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	- Polygonum aubertii
Wilde Weinrebe	- Vitis vinifera
Jungfernrebe	- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Es sind Pflanzen mit mind. 2 Trieben zu verwenden. Je 3 lfm Fassadenlänge ist ein Exemplar zu pflanzen, mit Ausnahme von Schling-Knöterich (Polygonum aubertii), Exemplare dieser Art sind je 6 lfm zu pflanzen.

Artenliste E

Baumartige Gehölze zur Pflanzung als Straßenbäume, wie zum Beispiel:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Robinie	- Robinia pseudoacacia "Bessoniana"
Winter-Linde	- Tilia cordata "Greenspire" oder "Erecta"

Baumartige Gehölze zur Pflanzung in Bestandslücken, zur Wiederherstellung von Beständen, wie zum Beispiel:

Grau-Pappel	- Populus canescens
Robinie	- Robinia pseudoacacia
Winter-Linde	- Tilia cordata

Es sind mindestens 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

Artenliste F

Gehölze zur Anlage einer naturnahen Pflanzung, die nach anfänglicher Pflege später der natürlichen Sukzession überlassen werden soll, wie zum Beispiel:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Grün-Erle	- Alnus viridis
Hainbuche	- Carpinus betulus
Haselnuß	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Sal-Weide	- Salix caprea
Grau-Weide	- Salix cinerea

Es sind verpflanzte Heister von 60 - 100 cm Größe zu verwenden.
Die Auswahl der Arten und Qualitäten erfolgte anhand der Maßgaben der FLL-Grundsätze zur Anlage von Gehölzpflanzungen und entsprechen den Vorgaben des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig.

HINWEISE

Denkmalschutz
Die gekennzeichneten Gesamt- und Einzelanlagen sind gemäß § 2 und § 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes geschützt. Alle Maßnahmen, die auf bauliche oder sonstige Veränderungen zielen, bedürfen gemäß § 12 (1) o. g. Gesetzes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Nachtnutzung GE / GI
In dem Gewerbegebiet GE 2 und in den Industriegebieten GI 2 und GI 5 sind nächtliche Nutzungen auf Grund des höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels von 30 dB(A) nur stark eingeschränkt möglich. Die Einhaltung dieses Pegels ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

lfd. Nr.	Adresse	Branche	Quelle
1	Franz-Flemming-Str. 5-7	Metallverarbeitung	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993)
2	Franz-Flemming-Str. 9	Elektrogerätebau; Holzverarbeitung	Institut f. Geographie u. Geoökologie
3	Franz-Flemming-Str. 11-13	Metallverarbeitung; Holzverarbeitung	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993); Orientierende Erkundungen (DBI Gas- und Umwelttechnik GmbH, Leipzig 1997)
4	Franz-Flemming-Str. 15	Herstellung und Verarbeitung von Lacken	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Erstbewertung (Fa. Geoplan, Leipzig 1990); Gefährdungsabschätzung (Fa. Lahmeyer, Frankfurt 1991)
5	Franz-Flemming-Str. 19	Metallverarbeitung	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Gefährdungsabschätzung (Fa. Geophysik GmbH, Leipzig 1991); Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993)
6	Franz-Flemming-Str. 21	Elektrogerätebau	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993)
7	Franz-Flemming-Str. 23	Metallverarbeitung	Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993);
8	Franz-Flemming-Str. 25	Herstellung und Verarbeitung von Glas	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Gefährdungsabschätzung (Fa. CLAYTEX Consulting, Torgau 1993)
9	Franz-Flemming-Str. 27	Lackfabrik, Lagerplatz, Lgs. ml TL	Altlastenkataster d. Stadt Leipzig (Amt für Umweltschutz: Stellungnahme v. 20.05.99)
10	Franz-Flemming-Str. 35		Gefährdungsabschätzung ist Bestandteil eines Gutachtens für BKN, F.-Flemming-Str. 24
11	Franz-Flemming-Str. 39	Sägewerk, Holzverarbeitung	Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993);
12	Franz-Flemming-Str. 41	Sägewerk, Holzverarbeitung	Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993);
13	Franz-Flemming-Str. 43-45	Elektrogerätebau; Herstellung von organischen Grundstoffen/ Chemikalien/ Pharmazeutika	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Gefährdungsabschätzung (Fa. Ashauer & Partner, Borsdorf 1992)
14	Rückmarsdorfer Str. 28a	Metallgießerei	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Gefährdungsabschätzung (Fa. Geoplan, Leipzig 1992)
15	Rückmarsdorfer Str. 30	Lederverarbeitung	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Orientierende Untersuchung (DBI Gas- und Umwelttechnik GmbH, Leipzig 1992)
16	Rückmarsdorfer Str. 31		Gefährdungsabschätzung (Ingenieurgesellschaft für Hydro und Geotechnik, Leipzig 1993)
17	Rückmarsdorfer Str. 32	Metallverarbeitung	Historische Erkundung und Erstbewertung (AREKO Ingenieurgesellschaft i.V. der BQEG Leipzig Süd mbH, Leipzig 1993);
18	Merseburger Str. 168		Gefährdungsabschätzung (Fa. Sakosta, Radeberg 1991)
19	Georg-Schwarz-Str. 181-183	Metallgießerei	Institut f. Geographie u. Geoökologie; Gefährdungsabschätzung (Fa. Jessberger & Partner, Leipzig 1992)