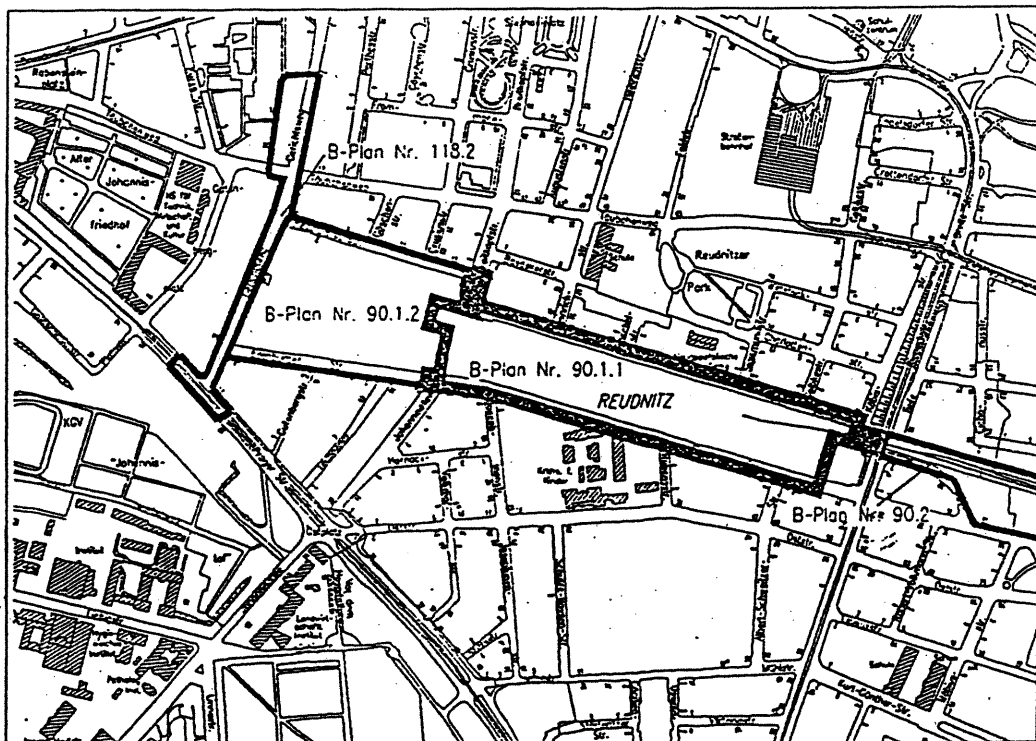


zum

März 2000



Stadtplanungsamt
Sachbereich Sonderplanung

I.	Inhaltsverzeichnis	
1.	Einleitung	5
2.	Das Plangebiet - Bestandssituation	6
2.1	Größe, Lage und Abgrenzung	6
2.2	Betroffene Flurstücke und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Bebauung und Nutzungen	6
2.4	Denkmalschutz, erhaltenswerte Bauten und Strukturelemente	7
2.5	Grün-, Biotopstrukturen, Naturschutz	7
2.6	Nicht-technische Infrastruktur	7
2.7	Verkehrsinfrastruktur	8
2.7.1	Kfz-Verkehr	8
2.7.2	ÖPNV	8
2.7.3	Fuß- und Radverkehr	8
2.7.4	Ruhender Verkehr	8
2.8	Ver- und Entsorgungsanlagen	8
2.8.1	Stromversorgung	8
2.8.2	Gasversorgung	8
2.8.3	Fernwärme	9
2.8.4	Wasserversorgung	9
2.8.5	Abwasserentsorgung	9
2.9	Baugrund, Boden	9
2.10	Altlastensituation	9
2.11	Sonstige Umweltverhältnisse - Klima und Lufthygiene	10
2.12	Vorgaben von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Fachplanungen	11
2.13	Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	11
2.14	Darstellungen des Landschaftsplanes	11
2.15	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet	12
2.16	Angrenzende städtebauliche Planungen	12
2.17	Plangrundlage	12
3.	Erforderlichkeit der Planaufstellung	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.	Inhalte der Planung	14
5.1	Städtebauliche Konzeption	14
5.1.1	Gliederung des Plangebietes	14
5.1.2	Die öffentliche Grünfläche	14
5.1.2.1	Die Parkanlage	16
5.1.2.2	Die Sportanlagen	16
5.1.2.3	Die Spielanlagen	17
5.1.2.4	Das Begegnungszentrum, die Gaststätte	17
5.1.2.5	Die Hauptwegebeziehungen	17
5.1.3	Die öffentlichen Verkehrsflächen	17
5.1.4	Das Bahnstromunterwerk	18
5.2	Planungsrechtliche Umsetzung	18
5.2.1	Gliederung des Plangebietes	18
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18

5.2.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	19
5.2.4	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'	19
5.2.5	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz'	21
5.2.6	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'	21
5.2.7	Ausgleichsflächen	22
5.2.8	Immissionsschutz	22
5.2.9	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	24
5.2.10	Fläche für Versorgungsanlagen - Bahnstromunterwerk	25
5.2.11	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	25
6.	Auswirkungen der Planung	27
6.1	Siedlungsstruktur	27
6.2	Verkehr	28
6.3	Ver- und Entsorgung	28
6.4	Umweltsituation/ Naturhaushalt	28
6.5	Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk	29
6.6	Infrastruktureinrichtungen/ -bedarf	29
6.7	Kinderfreundlichkeitsprüfung	29
6.8	Vorhandene Nutzungen	30
6.9	Bodenordnung	30
6.10	Änderung und Ergänzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes	30
7.	Städtebauliche Kalkulation	31
	Flächenbilanzierung	31
8.	Realisierung des Bebauungsplanes	32
8.1	Flächenerwerb	32
8.2	Kosten/ Haushaltsmittel	32
Anhang		33

II. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht der Altlastenverdachtsstandorte und -flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 90.1.1 "Eilenburger Bahnhof - Stadtteilpark"	10
Tabelle 2:	Altersstruktur umliegender Stadtbezirke	14
Tabelle 3:	Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen und Freianlagen	15
Tabelle 4:	Flächengrößen im Plangebiet (Flächenangaben in m ²)	31

III. Anlagenverzeichnis

- Entwurfsplan "Stadtteilpark Reudnitz", Büro KIEFER, Sept. 1999, M 1: 1.000
- Übersicht der geplanten Bauabschnitte
- Gutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Arbeitsblatt 2001 „Vermeidung/ Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen“

1. Einleitung

Der Eilenburger Bahnhof wurde 1874 als Kopfbahnhof der Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg unmittelbar östlich der damaligen Stadtgrenzen errichtet. Zeitgleich setzte auch die Bebauung der nördlich und südlich angrenzenden Flächen ein. Mit der Inbetriebnahme des Leipziger Hauptbahnhofes sank die Bedeutung des Eilenburger Bahnhofes, nach dem 2. Weltkrieg wurde der Bahnbetrieb eingestellt. Die nachfolgende extensive Nutzung des Geländes ging mit einer wenig geordneten Bebauung durch provisorische Gebäude einher, die zusammen mit brachliegenden Flächen das heutige Bild des Geländes prägt.

Da ein Konsens zwischen den unterschiedlichen Struktur- und Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümer, der Ämter und der betroffenen Bürger nicht erreicht werden konnte, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig am 21.04.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes einschließlich der Bahnschneise bis zur Einmündung in den Güterbahnring im Osten beschlossen (Beschluss-Nr. 754/93).

Am 14.09.1994 erfolgte durch Beschluss des Stadtrates die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Leipzig-Reudnitz (Beschluss-Nr. 72/94). Mit der Veröffentlichung im Leipziger Amts-Blatt wurde das Sanierungsgebiet am 01.04.1995 mit den förmlichen Sanierungszielen rechtskräftig.

Um die Sanierungsziele konkret dem Gebiet des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes zuordnen zu können, wurden die übergreifenden Sanierungsziele fortgeschrieben und ergänzt. Eingebunden in eine übergeordnete Rahmenplanung für den gesamten Ostraum ('Ostraum-Projekt') wurden ergänzende Sanierungsziele und ein Sanierungszielplan erarbeitet, die am 22.01.1997 durch die Ratversammlung u.a. als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes beschlossen wurden (Beschluss-Nr. 734/97).

In der Sitzung des Fachausschusses Planung und Bau vom 19.05.1998 wurde die Freigabe des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 90.1 "Eilenburger Bahnhof - West" erteilt, der sowohl die ergänzenden Sanierungsziele als auch die Ergebnisse eines Gutachterverfahrens (landschaftsarchitektonischer Ideenwettbewerb) zum "Grünzug auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes" berücksichtigte. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.06 bis 17.07.1998 statt.

In der Stadtratssitzung am 15.12.1999 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90.1.1 samt Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes inklusive Begründung hat in der Zeit vom 18.01.2000 bis zum 17.02.2000 öffentlich ausgelegen.

Zugleich wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stadtbezirksbeirat Leipzig-Südost beteiligt.

Parallel wurde das Verfahren zur Ergänzung bzw. Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen der Bürger und Dritter soll der Bebauungsplan Nr. 90.1.1 „Eilenburger Bahnhof - Stadtteilpark“ als Satzung beschlossen werden.

2. Das Plangebiet - Bestandssituation

2.1 Größe, Lage und Abgrenzung

Das 7,24 ha große Plangebiet mit einer Breite von ca. 120 m und einer Länge von ca. 650 m befindet sich im Osten des Stadtgebietes in der Gemarkung Reudnitz.

Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 656 (Reichpietschstraße) und 623/14,
- im Osten: durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 656, 623/14 und 623/15,
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 657 (Eilenburger Straße) sowie
- im Westen: durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 90.1.2 "Eilenburger Bahnhof - Mischgebiet" (westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 623/10, westliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 623/11, südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 656 (Reichpietschstraße) und Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 281 (Breitkopfstraße) bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 656 (Reichpietschstraße).

2.2 Betroffene Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Leipzig.

2.3 Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet sind gewerblich genutzte bzw. leerstehende Gebäude unterschiedlichen Alters, Garagen sowie ein Bahnstromunterwerk der LVB vorhanden. Dabei handelt es sich nur teilweise um frühere Bahngebäude. Hervorzuheben ist hier insbesondere ein ehemaliger Lokscheunen im Osten des Plangebietes. Der überwiegende Gebäudebestand wurde zwischen 1945 und 1990 errichtet. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut oder liegt brach.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Wohnnutzung in bis zu 5- geschossigen, gründerzeitlichen Gebäuden nördlich der Reichpietschstraße und östlich der Riebeckstraße, durch Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen und die Universitäts-Kinderklinik, ebenfalls in bis zu 5- geschossigen, gründerzeitlichen Gebäuden südlich der Eilenburger Straße östlich der Teubnerstraße sowie durch Büronutzungen in bis zu 6- geschossigen Gebäuden (Seemann-Karrée und Gutenbergplatz) und bis zu 7- geschossigen Neubauten (Haus des Buches, Hotel Ramada, Allianz-Gebäude) am Gerichtsweg und an der Eilenburger Straße westlich der Teubnerstraße.

2.4 Denkmalschutz, erhaltenswerte Bauten und Strukturelemente

Der ehemalige Lokscheunen an der Eilenburger Straße im östlichen Plangebiet steht unter Denkmalschutz und ist zu erhalten.

Laut 'Sanierungszielplan Eilenburger Bahnhof - Ergänzende Sanierungsziele -' (Beschlüsse des Stadtrates vom 22.01.1997 sowie vom 24.02.1999) sollen darüber hinaus Teile der weitgehend

erhaltenen Umgrenzungsmauer des ehemaligen Bahnhofgeländes als erhaltenswerte Strukturelemente in ihrem Bestand gesichert werden.

2.5 Grün-, Biotopstrukturen, Naturschutz

Im Plangebiet sind Grünstrukturen nur in untergeordnetem Maße vorhanden. Der größte Teil des Plangebietes ist durch Straßen, Gebäude/ Hallen oder Platz- und Wegeflächen versiegelt bzw. liegt nach der Beräumung brach.

Von stadtoökologischer Bedeutung sind insbesondere die Straßenbaumreihen an der östlichen Reichpietschstraße und an der westlichen Eilenburger Straße, die jedoch teilweise Lücken aufweisen. Die inzwischen auf den Brachflächen entstandenen Sukzessionsbestände sind sowohl mikroklimatisch als auch für den Arten- und Biotopschutz sowie als Trittstein der Biotopvernetzung von stadtoökologischer Bedeutung. Diese Vegetationsflächen gliedern sich in Ruderal- und Pioniervegetation, Hochstaudenfluren und Gehölzbestände. Diese besitzen eine positive Wirkung auf das Kleinklima und bereichern das Erscheinungs- und Landschaftsbild beträchtlich.

Im Umfeld des Plangebietes sind die Grünflächen

- zwischen Dresdner Straße, Breitkopfstraße, Täubchenweg und Crusiusstraße (ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes)
- der Reudnitzer Park (ca. 60 m nördlich des Plangebietes),
- der Friedenspark (ca. 350 m südlichwestlich des Plangebietes) und
- der Alte Johannisfriedhof (ca. 400 m westlich des Plangebietes)

vorhanden.

2.6 Nicht-technische Infrastruktur

- Einrichtungen der nicht-technischen Infrastruktur (z.B. Versorgungseinrichtungen, Kinder- und Bildungseinrichtungen, Jugendeinrichtungen, Kultureinrichtungen, Sportanlagen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes sind Versorgungseinrichtungen insbesondere an der Dresdner Straße, an der Breiten Straße und an der Riebeckstraße sowie im Bereich des Ostplatzes zu finden.

Kinder- und Bildungseinrichtungen sind nördlich des Plangebietes an der Heinrichstraße/Ecke Täubchenweg (125. Schule und Hort) sowie am Gutenbergplatz (Berufsbildende Schule für das Druckerhandwerk) vorhanden.

Weitere Angebote für Kinder und Jugendliche bieten die 'Kindervereinigung Leipzig e.V.' in der Mühlstraße 14, der 'Offene Freizeittreff "Zirkel"' in der Lange Straße 25 sowie der 'Offene Schulclub' der 125. Mittelschule in der Heinrichstraße 43- 45.

Darüber hinaus befinden sich südlich des Plangebietes weitere Jugend- und Kultureinrichtungen an der Mühlstraße (soziokulturelles Zentrum "Begegnungsstätte Mühlstraße" und Bibliothek Reudnitz).

2.7 Verkehrsinfrastruktur

2.7.1 Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit über die Reichpietschstraße und die Eilenburger Straße an das städtische Straßennetz angebunden.

Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf Zufahrten zu Teilbereichen des Plangebietes, die an die o.g. Straßen angebunden sind. Öffentliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr sind nicht vorhanden. Es besteht somit keine Möglichkeit für den Kfz-Verkehr zur Durchquerung des Plangebietes.

2.7.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Innerhalb einer Entfernung von unter 300m sind verschiedene Haltestellen der Straßenbahn- bzw. Buslinien 4, 6, 15, 20 und 22 sowie die Buslinien 60, 72 und 73 zu erreichen (Stand: Fahrplan der LVB, gültig ab 29.08.1999). Über diese Linien sind sowohl die Innenstadt als auch viele Ziele im gesamten Stadtgebiet ohne bzw. mit nur einmaligen Umsteigen und teilweise im 10-Minuten Takt gut zu erreichen.

2.7.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist für den Fuß- und Radverkehr ausschließlich über vom Kfz-Verkehr genutzte Straßen erreichbar. Dabei handelt es sich vorwiegend um nur wenig vom Kfz-Verkehr frequentierte Straßen. Lediglich der Gerichtsweg und die Riebeckstraße weisen eine höhere Verkehrsbelastung auf. Ein von den Straßen unabhängiges sekundäres Wegenetz ist nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist in Verlängerung der Josephinenstraße ein Fuß-/Radweg vorhanden, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert. Hierbei handelt es sich um die einzige Möglichkeit das ca. 650 m lange Plangebiet zu durchqueren. Das Gelände des ehemaligen Bahnhofes stellt somit eine erhebliche Barriere zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Gebieten dar.

2.7.4 Ruhender Verkehr

Parkplätze sind auf den gewerblich genutzten Grundstücken vorhanden. Auf dem Flurstück 623/ 7 befindet sich ein Garagenhof mit ca. 20 bis 25 Garageneinheiten.

2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.8.1 Stromversorgung

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind Elektrokabel vorhanden. Weiter befindet sich eine 4 MW Umformerstation der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) im Plangebiet, die zur Lieferung von Bahnstrom für das Straßenbahnnetz dient und auch langfristig benötigt werden wird.

2.8.2 Gasversorgung

Eine Gashochdruckleitung NW 150 führt im Bereich Rubensstraße in Nord- Süd- Richtung durch das Plangebiet und weiter entlang der Fernwärmetrasse bis zur Riebeckbrücke.

2.8.3 Fernwärme

Unmittelbar angrenzend an die Reichpietschstraße verläuft parallel zur Straße eine oberirdisch verlegte Fernwärme-Hauptleitung, die den Nordosten mit dem Südwesten der Stadt Leipzig verbindet. Weitere Anschlussleitungen zweigen von dieser Leitung ab.

2.8.4 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist trinkwasserseitig im Zuge des öffentlichen Straßenraumes weitestgehend erschlossen. Mögliche Anbindepunkte befinden sich an den Trinkwasserleitungen DN 150 Reichpietschstraße sowie DN 100 Eilenburger Straße.

Westlich des Lokschuppens in Höhe der Albert- Schweitzer- Straße durchquert eine Trinkwasserleitung NW 900 mit Schutztunnel 1.610 x 1.750 das Plangebiet in Nord- Süd- Richtung.

2.8.5 Abwasserentsorgung

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als öffentliche Grünfläche ist mit dem Anfall von Schmutzwasser nicht zurechnen. In den das ehemalige Bahnhofsgelände umgebenden Straßen sind Abwasserleitungen vorhanden.

2.9 Baugrund, Boden

Durch die gewerbliche Nutzung, Schotteraufschüttung für die Gleiskörper, Lagerung von Schüttgütern sowie Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass der ursprüngliche Oberboden im Plangebiet technogen überprägt ist. Es wechseln sich kiesige Substrate, Lehme, Splitt- und Schotterflächen kleinräumig mit humosen Böden der Grünanlagen ab.

Die im Plangebiet zuoberst anstehenden Auffüllungen weisen Mächtigkeiten zwischen 0,5 m und 3,5 m (je nach Geländehöhe und Vornutzung) auf. Als Gründungshorizont sind die Auffüllungen wegen ihrer Inhomogenitäten nicht geeignet. Unter den Auffüllungen folgt im östlichen Teil des Plangebietes ein bis zu 1 m mächtiger Geschiebemergel (Saalekaltzeit). Im westlichen Teil des Plangebietes ist der Geschiebemergel nicht mehr vorhanden. Er wurde hier wahrscheinlich bei der Herstellung des Bahneinschnittes entfernt. Unterlagert wird der Geschiebemergel bzw. die Auffüllung von ca. 15 m mächtigen Sanden und Kiesen (frühsaalekaltzeitliche Flussschotter), die den regionalen Hauptgrundwasserleiter (GWL 1.5) bilden. Bei vorliegenden Altbohrungen wurde die Grundwasseroberfläche bei 5 bis 6 m unter Gelände (ca. 112 m über N.N) angetroffen.

2.10 Altlastensituation

Für den Bereich des Plangebietes enthält das Altlastenkataster der Stadt Leipzig die nachfolgend genannten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte:

Tabelle 1: Übersicht der Altlastenverdachtsstandorte und -flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 90.1.1 "Eilenburger Bahnhof - Stadtteilpark"

Standort/ Altablagerung	Nutzungscharakter/ Betrieb	Richtwert (RW)
Eilenburger Straße 21 (Flurst. 623/15, Flurst. 623/16)	Fa. Robotron LKW- Werkstatt/ Montagegrube im ehem. Lokschuppen, ehem. Farb- und Lösungsmittellager	R = 5,6
Eilenburger Straße 13 (südl. Teil des Flurst. 623/10)	ehem. Buchbinderei	ALVF, o. R.- Wert

(R = maßgebliches Altlastenverdachtsrisiko; ALVF, o. R-Wert = Altlastenverdachtsfläche ohne R-Wert)

Quelle: eigene Darstellung, Auszug aus dem Altlastenkataster,
Amt für Umweltschutz, Stadt Leipzig, Stand: September 1999

Für die oben genannten Altlastenverdachtsstandorte sind diverse Untersuchungen durchgeführt worden. Nach Auswertung der Ergebnisse kommt das Umweltamt der Stadt Leipzig zu folgender Einschätzung der Altlastensituation im Plangebiet (Stand: September 1999):

Sachstand

- Auf dem Grundstück Eilenburger Straße 21 wurden für die Lkw- Werkstatt/ Montagegrube im ehemaligen Lokschuppen (Flurst. 623/15) sowie für das ehemalige DK- Lager (Flurst. 623/15) und das ehemalige Farb- und Lösungsmittellager (Flurst. 623/16) orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. In deren Ergebnis hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt, so dass für dieses Grundstück keine weiteren Altlastenuntersuchungen erforderlich sind. Der mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigte Beton der Montagegrube im ehemaligen Lokschuppen ist bei Abriss- bzw. Umbauarbeiten entsprechend Abfallrecht zu separieren und zu behandeln.
- Für das Grundstück Eilenburger Straße 13, einer ehemaligen Buchbinderei (südlicher Teil des Flurstückes 623/10), erfolgte eine historische Erkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik (SALM). Auf dem Gelände des Grundstückes erfolgte der Abriss der ehemaligen Gebäudesubstanz und der Austausch der oberen Bodenschichten. Der Altlastenverdachtsstandort verbleibt im Altlastenkataster der Stadt Leipzig. Der vom Grundstück ausgehende Altlastenverdacht ist als gering zu bewerten.

2.11 Sonstige Umweltverhältnisse - Klima und Lufthygiene

Stadtklimatisch sind die Flächen des Eilenburger Bahnhofes als überwärmte Bereiche ausgewiesen. Verstärkend für den Westteil der Flächen kommt die Zentrumsnähe mit den klimatischen und lufthygienischen Einflüssen des City- Bereiches hinzu. Typisch für dieses Lokalklima sind:

- die Warmluftentstehung infolge von Aufheizung über versiegelten Flächen sowie deren Wärmeabstrahlung und somit geringer nächtlicher Abkühlung,
- die schlechten Luftaustauschbedingungen und
- die Schadstoffanreicherung.

Für diesen bioklimatisch besonders ungünstigen Bereich besteht nur eine geringfügige lokalklimatische Entlastung durch die Grünbereiche des Alten Johannisfriedhofes und den Reudnitzer Park.

2.12 Vorgaben von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Fachplanungen

Nach der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans soll durch die Gestaltung geeigneter Flächen für Freizeit und Naherholung der Wohn- und Freizeitwert gerade in verdichteten Stadtquartieren erhöht werden.

Der Regionalplan Westsachsen stellt das Plangebiet in der Karte 'Raumnutzung' als 'bebaute Fläche' dar. Eine spezielle Zielsetzung ist nicht ausgewiesen.

Die Vorschlagskarte 'Entwicklungskonzept Landschaft - verdichteter Raum Leipzig' enthält zudem das Ziel, regionalbedeutsame, innerörtliche Freiräume zu erhalten.

2.13 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als 'Fläche mit ungeklärter Nutzung' sowie die Reichpietschstraße im Abschnitt zwischen der Breilkopfstraße und der Riebeckstraße als Bestandteil des 'Straßenhauptnetzes' bzw. des 'geplanten Straßenhauptnetzes mit in Teilbereichen unbestimmter Trassenlage' dar.

Im Erläuterungsbericht zum FNP werden diese Darstellungen wie folgt begründet:

*"Die im Plan ohne Nutzung dargestellten Flächen sind inhaltlich wie folgt begründet:
... - für die ehemaligen Bahnflächen Eilenburger Bahnhof bestehen widersprüchliche Nutzungsanforderungen, die erst im Rahmen vertiefender Planungen entschieden werden können, ..." (S. 9)*

*"Als Verbindung zwischen diesen Tangentenringen werden aus- bzw. neugebaut:
... - Zweinaundorfer Str. - Eilenburger Bahnhof - Riebeckstr. - Täubchenweg - Gerichtsweg.
Vor Entscheidung dieser Trasse ist die generelle Klärung der Nutzung des Eilenburger Bahnhofs erforderlich..." (S. 127)*

Darüber hinaus ist im Kapitel 7 "Grünflächen" auf S. 85 des Erläuterungsberichtes ausgeführt:

"Zur Entwicklung der Stadtstruktur aus stadtökologischer und gestalterischer Sicht ist der Ausbau zusammenhängender Grünzüge wie ... Grünflächenverbund Johannisplatz, Alter Johannisfriedhof, Eilenburger Bahnhof, Landschaftsraum Östliche Rietzsche; ... von herausragender Bedeutung."

Weiterhin wird der Eilenburger Bahnhof im "Ventilationsplan für die Stadt Leipzig (Beiplan 20) als 'Sekundäre Ventilationsbahn' und im "Grünstrukturplan" (Beiplan 21) als 'Öffentliche Grünfläche...' und Teil des Grünflächenverbundes gekennzeichnet.

Eine den Inhalten dieses Bebauungsplanes entsprechende Ergänzung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich (siehe Punkt 6.10).

2.14 Darstellungen des Landschaftsplanes

Der in der Sitzung vom 15.12.1999 von der Ratsversammlung beschlossene Landschaftsplan der

Stadt Leipzig enthält für das Plangebiet folgende Zielaussagen bzw. Forderungen:

- Entwicklung von Parkanlagen als große, zusammenhängende, städtische Freiräume mit Nutzungsvielfalt,
- Berücksichtigung des stadtbildprägenden Charakters sowie stadtstruktureller Belange,
- Vernetzung der Grünräume zu einem Radial- und Ringsystem sowie Stärkung ihrer Stellung im Biotopverbund

2.15 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des mit Veröffentlichung im Leipziger Amts- Blatt am 01.04.95 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Reudnitz (Beschluss des Stadtrates Nr. 734/97 vom 22.01.97 über die "Fortschreibung und Ergänzung der Sanierungsziele für den Bereich des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes im Sanierungsgebiet Leipzig Reudnitz".

Aus dem Sanierungszielplan leiten sich für das Plangebiet folgende Hauptziele ab (Auszug):

- Schaffung einer die Stadt und das Umland verbindenden Grünradiale im Leipziger Ostraum,
- Vorrangige Nutzung der Flächen des Eilenburger Bahnhofes als Grünflächen,
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung aus Richtung Stadtzentrum über das Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes in Richtung Stadtumland,
- Schaffung von Voraussetzungen für einen hohen Biotopwert und gestalterische Aufwertung des Grünzugs u.a. durch Einleitung von Regenwasser aus umliegenden Quartieren,
- Erhaltung historischer Zeitdokumente und Herstellung eines erlebbaren Bezuges zur Geschichte des Ortes als ehemaliges Bahnhofsgebiet,
- Begrenzung ebenerdiger Stellplätze auf den öffentlichen Verkehrsraum

2.16 Angrenzende städtebauliche Planungen

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 90.1.1 "Eilenburger Bahnhof - Stadtteilpark existieren

westlich des Plangebietes

- der Bebauungsplan Nr. 90.1.2 "Eilenburger Bahnhof - Mischgebiet" Aufstellungsbeschluss Nr. 754/ 93 vom 21.04.93, Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 25.06. - 17.07.98 sowie
- der Bebauungsplan Nr. 118.2 "Tangentenviereck - Ost/ Gerichtsweg bis Ostplatz" in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung im Amts- Blatt Nr. 15 vom 18.07.98 sowie

östlich des Plangebietes

- der Bebauungsplan Nr. 90.2 "Anger- Crottendorfer- Bahnschneise" Aufstellungsbeschluss Nr. 754/ 93 vom 21.04.93, Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 31.01.2000 bis zum 10.02.2000

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 90.1.1 sind mit den Grenzen der umgebenden Bebauungspläne abgestimmt.

2.17 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan des städtischen Vermessungsamtes Leipzig im Maßstab 1: 1.000 (Stand September 1999). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu einem Stadtteilpark zu gewährleisten,
- den mit Beschluss vom 22.01.1997 (Beschluss- Nr. 734/97) von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossenen 'Sanierungszielplan Eilenburger Bahnhof und die ergänzenden Sanierungsziele -' umzusetzen sowie
- die mit Beschluss vom 24.02.1999 (Beschluss- Nr. 1507/99) von der Ratsversammlung beschlossene 'Fortschreibung und Ergänzung der Sanierungsziele Reudnitz mit Maßnahmekonzept' umzusetzen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Vorbereitung einer geordneten und der zentralen Lage angemessenen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes durch Bereitstellung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung der ergänzenden Sanierungsziele und des Sanierungszielplanes für das Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes.

Die aus den ergänzenden Sanierungszielen und dem Sanierungszielplan abgeleiteten Einzelziele der Planung sind:

- A) Schaffung einer Stadt und Umland miteinander verbindenden, vielfältig nutzbaren Grünradiale auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände, bestehend aus öffentlichen Grünflächen (Park, Spiel- und Sportflächen) und weitgehend gemeinschaftlich genutzten Grün- und Aufenthaltsflächen,
- B) Führung einer Stadt und Umland miteinander verbindenden Fuß- und Radwegeverbindung über das ehemalige Bahnhofsgelände,
- C) Herstellung einer engen Verknüpfung der Grünradiale und der Fuß- und Radwegeverbindungen mit den umliegenden Stadtteilen,
- D) Beseitigung der Unterversorgung an Grünflächen und Freizeitangeboten für die anliegenden Wohnquartiere,
- E) Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsqualität durch einen Stadtteilpark mit vielfältigen Freizeitangeboten,
- F) Umsetzung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens "Grünzug auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes" entsprechend der Festlegungen im Planungsbeschluss der Ratsversammlung zur Umgestaltung des ehemaligen Stadtteilparks (Beschluss- Nr. 1610/ 99 vom 16.06.99),
- G) Erhalt denkmalgeschützter bzw. erhaltenswerter Bauten und Strukturmerkmale, wie z.B. den ehemaligen Lokscheunen, Umgrenzungsmauer des ehemaligen Bahnhofsgeländes),

- H) Verkehrsberuhigte Gestaltung der Reichpietschstraße und der Eilenburger Straße,
- I) Begrenzung ebenerdiger Stellplätze auf den öffentlichen Verkehrsraum,
- J) Sicherung öffentlicher Grünflächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe öffentlicher Stellen bzw. für öffentliche Maßnahmen gemäß § 1 a BauGB.

5. Inhalte der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.1.1 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist gegliedert in:

- eine öffentliche Grünfläche im Bereich zwischen der Verlängerung der Johannisallee/ Breitkopfstraße und der Riebeckstraße,
- die öffentlichen Verkehrsflächen der Reichpietschstraße und der Eilenburger Straße sowie
- ein Bahnstromunterwerk der LVB.

5.1.2 Die öffentliche Grünfläche

Östlich an die von der Stadt beabsichtigte Mischgebietsfläche/ Grünfläche (Bebauungsplan Nr. 90.1.2) angrenzend soll sich zwischen der Reichpietsch- und der Eilenburger Straße eine öffentliche Grünfläche bis an die Riebeckstraße bzw. an die vorhandene Tankstelle an der Riebeckstraße/ Eilenburger Straße heran erstrecken.

Hierdurch soll das Grünflächendefizit bzw. das Unterangebot an Freizeitnutzungen unter Berücksichtigung der Altersstruktur in den umliegenden, stark verdichteten Stadtteilen Reudnitz, Anger- Crottendorf und Zentrum- Ost gemindert werden (siehe Tabellen 3 und 4).

Tabelle 2: Altersstruktur umliegender Stadtbezirke

Statistischer Bezirk	Einwohner in Altersgruppen		Anteil beider Altersgruppen an Einwohnern gesamt in %
	0 bis 18	> 65	
Ortsteil Reudnitz			
300	372	264	29
301	517	308	37
302	326	110	32
304	361	171	38
305	439	387	41

Ortsteil Anger-Crottendorf			
222	597	334	36
223	544	428	37

EW = Einwohner

Quelle: eigene Darstellung nach Auslobungstext zum Gutachterverfahren "Grünzug auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes", Stadt Leipzig, Dezernat Umwelt, Ordnung und Wohnen, Grünflächenamt

Tabelle 3: Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen und Freianlagen

Einwohner (Stand: 07/94)	Einwohner- Dichte (EW/ km²)	Öffentliche Grünfläche, Parks, begrünte Stadtplätze und erholungsnutzbares Grün		
		Anzahl/ Anlagen	öffentl. Grünflächen gesamt in ha	m²/ EW
Ortsteil Reudnitz				
17.298	8.237	6	5,2	3,0
Ortsteil Anger-Crottendorf				
10.957	5.766	3	13,6	12,4
Ortsteil Zentrum-Ost				
3.789	2.373	3	1,05	2,8

EW = Einwohner

Quelle: eigene Darstellung nach Auslobungstext zum Gutachterverfahren "Grünzug auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes", Stadt Leipzig, Dezernat Umwelt, Ordnung und Wohnen, Grünflächenamt

Entsprechend der Richtwerte für Frei- und Grünflächen des Deutschen Städtetags liegt der Richtwert für wohnungsnahe Parkanlagen bei 6 m²/ Einwohner.

In den Ortsteilen Reudnitz und Zentrum- Ost besteht derzeit somit eine 50 %ige Unterversorgung.

Voraussetzung für die Realisierung dieser Parkanlage ist die Verlagerung der dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die Beseitigung der baulichen Anlagen. Lediglich der ehemalige Lokschuppen, die entlang der Reichpietschstraße vorhandene Fernwärmeleitung und der Umgrenzungszaun sollen erhalten bleiben und in die Gestaltung miteinbezogen werden.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche soll entsprechend

- der Ergebnisse des Gutachterverfahrens "Grünzug auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes" (siehe Vorlage zum Planungsbeschluss der Ratsversammlung zur Umgestaltung des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes als Stadtteilpark vom 16.06.99 (Beschluss- Nr. 1610/99)),
- der Aussagen des Landschaftsplan- Entwurfes der Stadt Leipzig,

- der Vorgaben des Sanierungszielplanes (Beschluss- Nr. 734/97)
 - der Untersuchungsergebnisse der Bevölkerungsstruktur der umliegenden Stadtteile
- erfolgen.

Hierbei soll unter Berücksichtigung der Altersstruktur sowie der Ausstattung mit freizeitorientierten Freianlagen ein bedarfs- und anforderungsgerechtes Angebot im näheren und weiteren Wohnumfeld der in den angrenzenden Stadtquartieren lebenden Einwohner geschaffen bzw. Mißstände beseitigt werden. Die Grünfläche soll daher gleichermaßen Flächen für Spiel- und Sportanlagen wie Flächen für eine Parkanlage beinhalten (siehe Punkte 5.1.2.1 - 5.1.2.3).

Durch die Entsiegelung und Neugestaltung großer Flächen im Plangebiet soll das ehemalige Bahnhofsgelände ökologisch aufgewertet werden. Im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsflächenbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 bzw. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB soll der Ist- und Soll- Zustand der geplanten Parkanlage bewertet werden. Der zu erwartende Ausgleichsüberschuss im Sinne eines 'Ökokontos' soll für weitere, zukünftige öffentliche Eingriffe genutzt werden.

Als Voraussetzung für eine mögliche Zuordnung zu einem Eingriff an anderer Stelle soll die öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' durch Festsetzung als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan sowie durch Übernahme in das Ausgleichsflächenkataster der Stadt Leipzig gesichert werden.

Durch diese Planungsinhalte werden die Ziele A bis G und J (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

5.1.2.1 Die Parkanlage

Der größte Teil der öffentlichen Grünfläche soll als Parkanlage gestaltet werden und der Tages- und Wochenenderholung der Bevölkerung der umliegenden Stadtteile dienen.

Die räumliche Grundidee für die Ausgestaltung der Parkanlage basiert auf einer bandartigen Abfolge unterschiedlicher Grünflächen (siehe Anlage 'Entwurfsplan'). Die Hauptbestandteile der Parkanlage sollen eine zentrale Rasenfläche sowie kleinteilige Parkräume entlang der Reichpietschstraße bilden.

Die Gestaltung sowie die Ausstattung der Parkanlage sollen besonders die Belange der älteren Bevölkerung berücksichtigen.

Die öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' soll als Ausgleichsfläche in das Ausgleichsflächenkataster der Stadt Leipzig aufgenommen werden.

5.1.2.2 Die Sportanlagen

Entlang der Eilenburger Straße sollen folgende Sportanlagen entstehen:

- Beachvolleyballfeld mit Kletterwand als Abschirmung zur Eilenburger Straße,
- Badmintonspielfelder,
- Multifunktionales Ballspielfeld Fußball und Streetball

Durch die Realisierung der oben genannten Sportanlagen sollen die auf der Grundlage der Aussagen bzw. Ergebnisse des Sanierungszielplanes und der Untersuchungen zur Bevölkerungsstruktur im Vorfeld des Gutachterverfahrens herausgestellten Defizite hinsichtlich der Versorgung mit bedarfs- und anforderungsgerechten, öffentlichen Grünflächen im näheren und weiteren Wohnumfeld der in den angrenzenden Stadtquartieren lebenden Bürger spürbar gemindert werden.

Darüber hinaus sollen die Anlagen auch für Zwecke des Schulsports durch die 125. Schule an der Heinrichstraße genutzt werden.

5.1.2.3 Die Spielanlagen

Zusätzlich zu den Sportanlagen sollen entlang der Eilenburger Straße folgende Spielflächen eingerichtet werden:

- Hügelspielplatz mit Rutsche und Krabbelrohren,
- Boulebahn, Tischtennisplatten,
- Wasser- und Sandspielplatz,
- Bewegungs- und Balancespielplatz,
- Spielanlage mit Holzkletterelementen

Ähnlich zu der Situation der Ausstattung mit Sportflächen wurde in Untersuchungen im Vorfeld der Auslobung des Gutachterwettbewerbes eine Unterversorgung der das Plangebiet umgebenden Stadtquartiere mit Spielflächen festgestellt, die durch die Schaffung von Spielflächen für Kinder unterschiedlicher Altersstufen gemildert werden soll.

Hinsichtlich der Gestaltung der Spiel- und Sportflächen soll dabei auf eine behindertengerechte bzw. -freundliche Ausführung geachtet werden.

5.1.2.4 Das Begegnungszentrum, die Gaststätte

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Lokscheune. Hier soll die Einrichtung eines Begegnungszentrums für unterschiedliche Zwecke (z.B. als "Sportscheune", "Künstlerscheune" oder "Kulturscheune") möglich sein.

In Ergänzung des Begegnungszentrums soll die Möglichkeit für den Betrieb einer Gaststätte eröffnet werden.

Beide Einrichtungen sollen zum einen von den Bewohnern der umliegenden Stadtquartiere zur Tages- und Wochenenderholung genutzt werden, zum anderen aber auch den Nutzern der geplanten Grünradialen als Zielpunkt bzw. Ausflugsziel dienen.

Durch diese Planungsinhalte werden die Ziele D und E (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

5.1.2.5 Die Hauptwegeverbindungen

Die öffentliche Grünfläche soll von einem dichten Netz an Wegeverbindungen durchzogen werden, um die Zu- als auch Durchgängigkeit des Plangebietes zu gewährleisten. Hierdurch soll die Barrierewirkung der ehemaligen, umzäunten Bahnfläche aufgehoben werden und zugleich Lücken im Fuß- und Radwegenetz geschlossen werden.

Durch diese Planungsinhalte werden die Ziele B und F (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

5.1.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen

Die Reichpietschstraße und die Eilenburger Straße sollen entsprechend der erarbeiteten 'Straßen-

raumkonzeption' für das Sanierungsgebiet Reudnitz verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dabei soll der Charakter des Straßenraumes weitgehend erhalten bleiben.

Durch diese Planungsinhalte werden die Ziele H und I (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

5.1.4 Das Bahnstromunterwerk

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich an der Reichpietschstraße ein Bahnstromunterwerk der Leipziger Verkehrsbetriebe, das Strom für den Fahrbetrieb der Straßenbahnen liefert.

5.2 Planungsrechtliche Umsetzung

5.2.1 Gliederung des Plangebietes

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist das Plangebiet gegliedert in:

- eine 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- 'Öffentliche Grünflächen' mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- 'Öffentliche Grünflächen' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- 'Öffentliche Straßenverkehrsflächen' gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB,
- eine 'Fläche für Versorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

A.) Grundfläche (GR) als Höchstmaß

Für das innerhalb der öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage' vorgesehene Begegnungszentrum/ Gaststätte wird eine maximal zulässige, überbaubare Grundfläche (GR) von 2.500 m² festgesetzt. [§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO]

Begründung:

- Der ehemalige Lokscheunen soll zukünftig als Begegnungszentrum mit Gaststätte (z.B. als "Sportscheunen", "Künstlerscheunen" oder "Kulturscheunen") genutzt und gegebenenfalls ausgebaut werden. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 2.500 m² soll die Umnutzung des jetzigen Baubestandes planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus eine bauliche Inanspruchnahme zusätzlicher, z.B. für den Außenbetrieb einer Gaststätte benötigter Flächen ermöglicht werden.
- Die Flächenbegrenzung soll zudem eine vollständige Versiegelung der überbaubaren Grundstücksfläche verhindern und damit den Charakter des Grünzuges erhalten.

B.) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Traufhöhe (TH) in Meter als Höchstmaß

Die Zahl der Vollgeschosse des innerhalb der öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage' vorgesehenen Begegnungszentrums/ der Gaststätte wird auf maximal zwei festgesetzt. [§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO]

Die Traufhöhe des innerhalb der öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage' vorgesehenen Begegnungszentrums/ der Gaststätte -

- bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche,
- gemessen an der anliegenden Grenze des Grundstückes

- wird auf maximal 10 Meter festgesetzt.

Die Traufhöhe ist dabei definiert als die Schnittkante zwischen den Aussenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

[§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

- Der ehemalige Lokschuppen soll zukünftig als Begegnungszentrum mit Gaststätte genutzt und gegebenenfalls ausgebaut werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe soll die Umnutzung des jetzigen Baubestandes planungsrechtlich gesichert und zugleich eine Aufstockung unterbunden werden. Hierdurch soll der identitätsstiftende Charakter des Lokschuppens in seiner heutigen Form gewahrt bleiben. Zudem wird so das Einfügen bzw die Unterordnung des Lokschuppens in die geplante Parkanlage gewährleistet.
- Die Definition der Traufhöhe stammt aus einem Urteil des OVG NW vom 12.02.1975 (X A 352/ 73 - , Baurechtssammlung Band 29 Nr. 102, Fundstelle: Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO), 9. Aufl., 1998, S. 802).

5.2.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Begegnungszentrum/ eine Gaststätte durch Baugrenzen abgegrenzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO]

Begründung:

- Der ehemalige Lokschuppen soll zukünftig als Begegnungszentrum mit Gaststätte genutzt und gegebenenfalls ausgebaut werden. Die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen soll die Umnutzung des jetzigen Baubestandes planungsrechtlich sichern und darüber hinaus die Möglichkeit einer baulichen Inanspruchnahme zusätzlicher, z.B. für den Aussenbetrieb einer Gaststätte benötigter Flächen schaffen.

5.2.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'

Die Fläche zwischen der Reichpietschstraße und der Eilenburger Straße bzw. den Sport- und Spielflächen an der Eilenburger Straße wird als 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Begründung:

- Diese Festsetzung ist erforderlich, um die geplante Grünradiale zwischen Stadt und Umland (Planungsziel A) und deren Verknüpfung mit den umliegenden Stadtteilen (Planungsziel C) realisieren zu können.

- Die Festsetzung der Parkanlage schafft zugleich die Voraussetzung für die Umsetzung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens "Grünzug auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes" (Planungsziel F).
- Detailliertere Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind nicht erforderlich, da mit Planungsbeschluss vom 16.06.99 der Stadtrat der Stadt Leipzig bereits ein auf den Ergebnissen des Gutachterverfahrens basierendes, landschaftsarchitektonisches Entwurfskonzept als Grundlage zur Umgestaltung des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes beschlossen hat (siehe Anlage 'Entwurfsplan' im Anhang).

Innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage' sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein Begegnungszentrum sowie eine Gaststätte zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

- Der im östlichen Teil der öffentlichen Grünfläche vorhandene und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Lokscheune soll zukünftig als 'Begegnungszentrum' und Gaststätte (z.B. als "Sportscheune", "Künstlerscheune" oder "Kulturscheune") genutzt und gegebenenfalls ausgebaut werden. Hier sollen kulturelle, sportliche, soziale und gastronomische Freizeiteinrichtungen und Angebote zulässig sein, damit der öffentliche Park seine Funktion als Ort der Begegnung, der Kommunikation und der Freizeitgestaltung für den Stadtteil optimal wahrnehmen kann.
- Von einer Festsetzung der Begegnungsstätte als Gemeinbedarfsfläche oder als Sonderbaufläche wird abgesehen, da es sich bei der Begegnungsstätte/ Gaststätte um Einrichtungen handelt, die dem beabsichtigten Grünzug dienen und sich diesem unterordnen. Das Begegnungszentrum/ die Gaststätte bilden somit einen festen Bestandteil für eine zweckmäßige Nutzung der öffentlichen Grünfläche.
- Die zeichnerischen Festsetzungen sind erforderlich als Voraussetzung für die Zulässigkeit dieser Nutzung in der öffentlichen Grünfläche und für die Regelung des zulässigen Maßes der Nutzung.
- Durch diesen Planungsinhalt werden die Ziele D, E und G (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

Innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche sind ebenerdige Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

- Der Sanierungszielplan (ergänzende Sanierungsziele) sieht eine Begrenzung der ebenerdigen Stellplätze auf den öffentlichen Verkehrsraum vor, damit der Charakter der öffentlichen Grünfläche als 'Parkanlage' gewahrt bleibt. Die oben genannte Festsetzung ist zur Umsetzung des entsprechenden Sanierungsziels erforderlich.
- Durch diesen Planungsinhalt wird das Ziel I (siehe Punkt 4) umgesetzt.

5.2.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz'

Entlang der Eilenburger Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB drei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' festgesetzt.

Begründung:

- Durch die Realisierung der oben genannten Sportanlagen sollen die auf der Grundlage der Aussagen bzw. Ergebnisse des Sanierungszielplanes und der Untersuchungen zur Bevölkerungsstruktur im Vorfeld des Gutachterverfahrens herausgestellten Defizite hinsichtlich der Versorgung mit bedarfs- und anforderungsgerechten, öffentlichen Grünflächen im näheren und weiteren Wohnumfeld der in den angrenzenden Stadtquartieren lebenden Bürger spürbar gemindert werden.
- Darüber hinaus sollen die Anlagen auch für Zwecke des Schulsports durch die 125. Schule an der Heinrichstraße genutzt werden.
- Durch diesen Planungsinhalt werden die Ziele A und D bis F (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

Da von den einzelnen Sportflächen stark unterschiedliche Lärmemissionen ausgehen, die in ihrer Gesamtheit, aber auch isoliert als einzelne Flächenschallquelle, die zu erwartenden Lärmimmissionen in den angrenzenden Schutzbereichen maßgeblich bestimmen (siehe Punkt 5.2.7, Schalltechnisches Gutachten), ist eine Qualifizierung der Nutzungsmöglichkeiten bzw. der zulässigen Sportarten auf den Sportplätzen erforderlich.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit angrenzenden Nutzungen werden die festgesetzten, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' daher durch folgende Hinweise zusätzlich näher definiert:

- 'Beachvolleyball, Kletterwand',
- 'Badminton',
- 'Spielfeld Fuß- & Streetball'

5.2.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'

Entlang der Eilenburger Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB verschiedene, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt.

Begründung:

- Ähnlich zu der Situation der Ausstattung mit Sportflächen wurde in Untersuchungen im Vorfeld der Auslobung des Gutachterwettbewerbes eine Unterversorgung der das Plangebiet umgebenden Stadtquartiere mit Spielflächen festgestellt, die durch die Schaffung von Spielflächen für Kinder unterschiedlicher Altersstufen gemildert werden soll.
- Durch diesen Planungsinhalt werden die Ziele A und D bis F (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

Auf eine zusätzliche Bestimmung der Spielplatzarten wird verzichtet, da es sich bei den Spielflächen entsprechend der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung um 'Spielplätze herkömmlicher Art' und nicht um sogenannte Abenteuerspielanlagen handelt, die hinsichtlich ihres

Emissionsverhaltens geeignet wären, nachteilige Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen auszulösen.

5.2.7 Ausgleichsflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als Ausgleichsfläche gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2, § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB in das Ausgleichsflächenkataster der Stadt Leipzig aufgenommen.

[§ 1a Abs. 3 Satz 2, § 9 Abs. 1a Satz 1, Abs. 1 Nr. 15, Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

- Aufgrund der großflächigen Entsiegelung und Neugestaltung wird eine ökologische Aufwertung der ehemaligen Bahnfläche erzielt. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss (siehe Anlage „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“).

Seit der Novellierung des BauGB zum 01.01.1998 besteht die Möglichkeit, den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowohl räumlich wie auch zeitlich getrennt vom Eingriff zu erbringen (§ 9 Abs. 1a BauGB). § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB stellt ausdrücklich fest, dass Maßnahmen des Ausgleichs bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden können.

Die textliche Festsetzung soll gewährleisten, dass der ermittelte Ausgleichsüberschuss zur Kompensation späterer Eingriffe an anderer Stelle genutzt werden kann.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll dabei **ausschließlich** als Ausgleichsfläche für Eingriffe **öffentlicher** Stellen bzw. für **öffentliche** Maßnahmen herangezogen werden können. Eine Heranziehung für Eingriffe Privater soll unterbleiben, um den Grundsatz der Erbringung des Ausgleichs durch den Eingriffverursacher selber nicht zu umgehen.

- Mit der Aufnahme der öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage' in das Ausgleichsflächenkataster wird die Fläche dauerhaft als Ausgleichsfläche gesichert. Eine Doppelnutzung wird somit vermieden.

5.2.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 90.1.1 ist von dem Ingenieurbüro für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, die die Emissionen

- der festgesetzten, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' sowie
- des Begegnungszentrums/ der Gaststätte ("Sportschuppen", "Künstlerschuppen" oder "Kulturschuppen") mit einer Freisitzanlage (ca. 50 Plätze)

hinsichtlich ihrer Immissionswirkung auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes abschätzt.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' sind nicht in die Berechnung aufgenommen worden, da seitens des Gutachters bei diesen Flächen von 'Spielplätzen herkömmlicher Art' ausgegangen wird, deren Geräusche nach der Rechtsprechung von den Anwohnern

hinzunehmen sind.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation sind die gültigen Rechtsvorschriften, insbesondere die TA-Lärm, die 18. BImSchV sowie die Freizeitlärm- Richtlinie und die VDI- Richtlinie 3770 'Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen' herangezogen worden.

Im Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen kommt der Gutachter zu folgenden Feststellungen (siehe Seite 19 der Schalltechnischen Untersuchung):

1. Die Realisierung der geplanten Freizeiteinrichtungen (Spiel- und Sportplätze) im Rahmen der Gestaltung des Stadtteilparkes Reudnitz ist mit Einschränkungen möglich.
2. Im Tageszeitraum sind an Werktagen **außerhalb** der Ruhezeiten (8.00 bis 20.00 Uhr) **keine** Überschreitungen des jeweiligen Immissionsrichtwertes durch die Spiel- und Sportplätze und durch das Begegnungszentrum/ die Gaststätte inklusive der ca. 50 Freisitze in der bewohnten Nachbarschaft des Stadtteilparkes zu erwarten.
3. Im Tageszeitraum sind **innerhalb** der Ruhezeiten (in der Zeit zwischen 20.00 und 22.00 Uhr) unter maximalen Nutzungsbedingungen der Anlagen Überschreitungen des betreffenden Richtwertes in der unmittelbaren Nachbarschaft des Spielfeldes für Fuß- und Streetball **nicht** auszuschließen. Zur Reduzierung der Immissionen sind bei der Realisierung dieser Anlage technische Vorkehrungen zu treffen, die die Geräuschenstehung deutlich reduzieren. Insbesondere ist optimaler Lärmschutz bei der Gestaltung des Bodens, der Torpfosten, der Basketballkörbe und des Ballfangnetzes zu praktizieren.
4. Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind ausgehend von maximalen Aktivitäten auf den betrachteten Freizeiteinrichtungen (Spiel- und Sportplätze) Überschreitungen des jeweiligen Immissionsrichtwertes von 5 ... 17 dB (A) an nahezu allen Immissionsorten zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wäre nur mit einem erheblichen baulichen Aufwand zu erreichen, der auch den Charakter des Parkes verändern würde. Eine konfliktfreie Nutzung der Anlagen im Nachtzeitraum ist nicht erkennbar.
5. Die Nutzung des geplanten Freisitzes am Begegnungszentrum im Nachtzeitraum ist denkbar, wenn bei dessen Realisierung durch technische Vorkehrungen die freie Schallausbreitung in Richtung der Reichpietschstraße vermindert wird.'

Aufbauend auf diesen Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung werden im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90.1.1 folgende Festsetzungen bzw. Aussagen getroffen:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt:

Die Sportanlage 'Spielfeld Fuß- & Streetball' ist in lärmdämmender Bauweise herzustellen.

Dies gilt insbesondere für:

- die Spielfeldfläche,
- den Ballfangzaun,
- die Torpfosten sowie die Korbanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

- Die Festsetzung ist erforderlich, um die möglichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionspunkten im Umfeld der festgesetzten Sportanlage 'Spielfeld Fuß- & Streetball' innerhalb der Ruhezeit (20.00 bis 22.00 Uhr) zu minimieren (siehe oben, Punkt 3 der Übersicht der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sowie Hinweis unter Punkt 5.2.11 „Hinweise“).

Für den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) ist aufgrund der prognostizierten hohen Überschreitungen der jeweils zu beachtenden Immissionsrichtwerte durch ordnungsbehördliche Maßnahmen (Einschränkung der Nutzungszeiten, Absperren des Spielfeldes für Fuß- und Streetball) sicherzustellen, dass die Nutzung der geplanten Freizeiteinrichtungen und Angebote (Spiel- und Sportplätze) unterbleibt.

Als wirksame Unterstützung der Einschränkung der Nutzungszeiten nach 22.00 Uhr wird auf eine Beleuchtung der Sportanlagen verzichtet.

Die Nutzung des geplanten Freisitzes am Begegnungszentrum ("Sportschuppen", "Künstlerschuppen" oder "Kulturschuppen") im Nachtzeitraum ist möglich.

Auf die Festsetzung technischer Vorkehrungen wird verzichtet, da eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund seltener Ereignisse (z.B. Konzerte) nach der Freizeitlärmrichtlinie zulässig ist.

Zudem können detaillierte Festsetzungen nur in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung des Lokschuppens getroffen werden. Entsprechend der Aussagen des Gutachters sollten Maßnahmen hinsichtlich zu treffender baulicher Vorkehrungen daher dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Auf die Festsetzung eines Verbrennungsverbotes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB hinsichtlich der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme für das geplante Begegnungszentrum/ Gaststätte, wird verzichtet, da

- die Nutzung des Lokschuppens als Begegnungszentrum/ als Gaststätte auf einem öffentlichen Grundstück (Festsetzung als 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage') stattfinden wird und damit die Stadt Leipzig ausreichend Möglichkeiten besitzt, auf den späteren Betreiber entsprechend der aus dem Klimabündnis resultierenden Vorgaben/ bzw. Anforderungen an den lokalen Klimaschutz einzuwirken und
- wegen des oben genannten direkten städtischen Einflusses auf eine planerische Selbstbindung der Stadt zugunsten einer flexiblen Umsetzung der Ziele des Klimabündnisses verzichtet werden soll.

5.2.9 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Reichpietschstraße und die Eilenburger Straße werden in ihrer bestehenden Breite als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

- Die Reichpietschstraße und die Eilenburger Straße sollen entsprechend der erarbeiteten 'Straßenraumkonzeption' für das Sanierungsgebiet Reudnitz verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dabei soll der Charakter des Straßenraumes weitgehend erhalten bleiben.

- Durch diese Planungsinhalte werden die Ziele H und I (siehe Punkt 4) umgesetzt bzw. deren Realisierung vorbereitet.

5.2.10 Fläche für Versorgungsanlagen - Bahnstromunterwerk

Das im westlichen Teil des Plangebietes an der Reichpietschstraße befindliche Bahnstromunterwerk der Leipziger Verkehrsbetriebe wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Begründung:

- Das Bahnstromunterwerk liefert für den Betrieb des Straßenbahnnetzes der LVB den notwendigen Betriebsstrom. Da dieses Stromunterwerk auch mittel- bis langfristig noch benötigt werden wird, soll es über die Flächenfestsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

5.2.11 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

A.) Nachrichtliche Übernahme - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Der ehemalige Lokschuppen im Osten des Plangebietes an der Eilenburger Straße ist als Denkmal gekennzeichnet.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Begründung:

- Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Denkmal nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz. Dieser Schutzstatus wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

B.) Hinweise

Archäologischer Relevanzbereich

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass der Vorhabensbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von Erdarbeiten kann sich die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen ergeben.

Das Landesamt für Archäologie ist daher über den exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Altlastenverdachtsflächen/ Altlastenverdachtsstandorte

Das Amt für Umweltschutz weist hinsichtlich des Umgangs mit Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorten auf folgendes hin:

Forderungen

In Vorbereitung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf Altlastenverdachtsstandorten entscheidet das Amt für Umweltschutz über den Umfang erforderlicher, bauvorbereitender

Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen sowie baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter.

Hinweise

An die südwestliche Ecke des Flurstückes 623/11 grenzt der Altlastenverdachtsstandort Gerichtsweg 13 der Klarofix GmbH. Bei altlastenrelevanten organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen auf dem Flurstück 623/11 ist das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten im Sinne des § 9 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hinweisen, sollen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 256) zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Bezüglich der Anforderungen an die Wiederverwertung von Bodenaushub (Auftrag auf den Boden) gelten mit der geänderten Rechtslage (BBodSchG/ BBodSchV) neue Bewertungsmaßstäbe. Maßgeblich für den Wiedereinbau von Boden/ Bodenmaterial sind nunmehr § 7 BBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV sowie Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV (Vorsorgewerte).

Zur Gewährleistung der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen sowie zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 Abs. 1 SächsABG ist bei der Bauausführung die Beachtung des Arbeitsblattes 2001 erforderlich. Das Arbeitsblatt 2001 ist zur Übergabe an den Bauträger vorgesehen.

Das Arbeitsblatt 2001 „Vermeidung/ Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen“ ist als Anlage im Anhang der Begründung des Bebauungsplanes mitgeliefert.

Immissionsschutz

Beim Bau der Freizeitanlage Spielfeld Fuß- und Streetball ist durch Umsetzung der unter Punkt 1.3 der Textlichen Festsetzungen genannten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen auf eine Reduzierung der Lärmimmission zu achten.

Werden trotz der Umsetzung der festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen die Immissionsrichtwerte **innerhalb der Ruhezeit** (20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) in einem unzumutbaren Maße überschritten, sind zusätzlich für die Ruhezeiten ordnungsbehördliche Maßnahmen (wie z.B. eine Einschränkung der Nutzungszeiten) vorzusehen.

Im Rahmen des Bauantrages zum Begegnungszentrum/ Gaststätte ist der Nachweis zur Lärmvorsorge zu erbringen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser ist möglichst auf den Parkflächen zu belassen und zu versickern.

Auf der Grundlage der „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ der ATV- Arbeitsgruppe, veröffentlicht in der Korrespondenz Abwasser 8/96, ist die für das Erschließungsgebiet

vorgesehene Regenwasserentsorgungslösung nachzuweisen. Hierbei sind die im Technischen Regelwerk TR/20/01 „Regeln zur Regenwasserableitung und -behandlung“ aufgezeigten Regenwasserentsorgungslösungen zur Anwendung zu bringen.

Wasserversorgung

Zu den Leitungen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

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

Bei durchzuführenden Erdarbeiten und Baustellentransporten sind die Leitungen zu schützen. Auf den Leitungstrassen ist keine schwere Technik einzusetzen oder abzustellen. Für Überbauungen oder zulässige Annäherung wird keine Zustimmung erteilt.

Bei Abbruch von Gebäuden ist die vorhandene Trinkwasseranschlussleitung stillzulegen.

Strom-, Gas- und Ferwärmeversorgung

Der in Betrieb befindliche Anlagenbestand darf nicht überbaut werden.

Der ungehinderte Zugang zu im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Strom-, Gas- sowie Fernwärmeleitungen muss gewährleistet werden. Der Pflanzabstand von mindestens 2,5 m zu Stromleitungen/ Anlagen muss eingehalten werden.

Wegebeziehungen

Der Bebauungsplan stellt die Hauptwegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr sowohl in Nord- Süd als auch in Ost- West- Richtung dar.

Die Führung der Fuß- und Radwege ist der Entwurfsplanung des Stadtteilparks entnommen (siehe Anlage im Anhang). Da die Bestimmung des genauen Wegeverlaufs der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben soll, werden die Wege nicht festgesetzt, sondern lediglich als hinweisliche Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Siedlungsstruktur

Die Planung schafft die Voraussetzung für eine geordnete und der Lage im Stadtgebiet entsprechende Entwicklung des sich bisher in einem zum Teil desolaten Zustand befindlichen ehemaligen Bahnhofgeländes zu einem Stadtteilpark.

Durch die Anlage von Grünflächen wird das durch die dichte Bebauung der umgebenden Quartiere bestehende Gründefizit im Stadtteil Reudnitz-Thonberg reduziert. Gleichzeitig wird ein Teilabschnitt der geplanten Grünradialen zwischen Stadtkern und Umland geschaffen.

6.2 Verkehr

Kfz-Verkehr

Durch die unabhängig von diesem Bebauungsplan vorgesehenen verkehrsberuhigen Maßnahmen (Umgestaltung, Tempo 30) in der Reichpietschstraße und der Eilenburger Straße ist mit der Verlagerung des auf diesen Straßen derzeit vorhandenen Durchgangsverkehrs auf das umliegende Straßennetz zu rechnen. Darüber hinaus ist durch das verminderte Geschwindigkeitsniveau mit einer Reduzierung der Verkehrslärmbelastung der Anwohner zu rechnen.

Ruhender Verkehr

Durch die Einrichtung einer Begegnungsstätte/ einer Gaststätte im ehemaligen Lokschuppen ist vor allem in den Abendstunden mit einem erhöhten Parkplatzbedarf zu rechnen. Im Zuge der verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Eilenburger Straße wird das notwendige Angebot an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden, so dass mit einer Beeinträchtigung umliegender Straßen durch den ruhenden Verkehr nicht zu rechnen ist.

Fuß- und Radverkehr

Der durch die vorgesehenen Grünflächen erzeugte Fuß- und Radverkehr kann das Plangebiet über die im Umfeld vorhandenen Straßen und Wege und zukünftig über den östlich an das Plangebiet anschließend geplanten Fuß- und Radweg in der ehemaligen Bahntrasse erreichen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Netz von Fuß- und Radwegen geschaffen, welches eine günstige Verbindung insbesondere auch zwischen den nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Gebieten herstellt. Die bisherige Barrierewirkung des ehemaligen Bahnhofgeländes wird somit aufgehoben.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Anlage der geplanten Grünflächen hat keine Auswirkungen auf vorhandene Einrichtungen der Ver- und Entsorgung. Besonders die vorhandene oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung wird als ein den Stadtteilpark prägendes Element in die Grüngestaltung miteinbezogen.

Das Begegnungszentrum/ die Gaststätte im ehemaligen Lokschuppen wird über die in der Eilenburger Straße vorhandenen Infrastrukturmedien erschlossen.

6.4 Umweltsituation/ Naturhaushalt

Die ehemalige Bahnfläche des Eilenburger Bahnhofes wird durch die Anlage von unterschiedlich nutzbaren, öffentlichen Grünflächen zu einem Stadtteilpark umfunktioniert. Im Zuge der Gestaltung werden bestehende Gebäude abgerissen, Flächen entsiegelt, Bäume und Gehölze neu gepflanzt, so dass von einer merklichen Qualitätsverbesserung der erlebbaren Umweltsituation für die Bewohner der angrenzenden Stadtquartiere auszugehen ist. Durch die Planung erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB.

Stadtökologisch wird für den Osten der Stadt eine Aufwertung erreicht, indem ein großer, zusammenhängender Baustein der geplanten Grünradialen realisiert wird, der sowohl hinsichtlich der Verbesserung des Kleinklimas wie auch der Vernetzung von Grünflächen einen entscheidenden Beitrag leisten wird.

6.5 Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk

Durch die mit der Realisierung der geplanten Grünachse sowie den verkehrsberuhigten Umbau der Reichpietschstraße und der Eilenburger Straße bewirkte Steigerung der Attraktivität des Quartiers als Wohnstandort kann mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen im Gebiet gerechnet werden. Daraus resultierende verstärkte Sanierungstätigkeit bei bislang unsanierten Wohngebäuden und verstärkte Neubautätigkeit auf unbebauten Grundstücken kann zu einer zusätzlichen Erweiterung des Wohnraumangebotes und zu weiteren Zuzügen führen.

6.6 Infrastruktureinrichtungen /-bedarf

Durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen ist kein weiterer Bedarf an Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

6.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

A.) Gesundheit und Sicherheit von Kindern

Das bisher größtenteils gewerblich genutzte bzw. brachliegende Plangebiet wird grundlegend umgestaltet. Das im Plangebiet befindliche Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes wird als öffentliche Grünfläche mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. In diesen Grünflächen ist ein von öffentlichen Straßen unabhängiges sekundäres Fuß- und Radwegenetz vorgesehen. Dadurch ist gewährleistet, dass Kinder und Jugendliche im Plangebiet gefahrlos zu Fuß oder mit dem Rad Spiel- und Aufenthaltsorte erreichen können.

B.) Platz zum Spielen und Orte zum Treffen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen entlang der Eilenburger Straße verschiedene Sport- und Spielflächen für Kinder/ Jugendliche unterschiedlicher Altersstufen eingerichtet werden (siehe Anlage 'Entwurfsplan' im Anhang) und Kindern und Jugendlichen gleichermaßen Platz zum Spielen und Orte zum Treffen anbieten.

Darüber hinaus soll der ehemalige Lokschuppen künftig als Begegnungszentrum mit Gaststätte (z.B. als "Sportschuppen", "Künstlerschuppen" oder "Kulturschuppen") genutzt und ggf. ausgebaut werden. Hier sollen kulturelle, sportliche, soziale und gastronomische Freizeiteinrichtungen und Angebote zulässig sein, damit der öffentliche Park seine Funktion als Ort der Begegnung, der Kommunikation und der Freizeitgestaltung für den Stadtteil optimal wahrnehmen kann.

C.) Räumliche Nähe und Erreichbarkeit

An das Plangebiet grenzen stark verdichtete Wohngebieten mit Blockrandbebauung unmittelbar an. Dadurch ist die räumliche Nähe gegeben. Es sollen von allen Richtungen her Zugänge zu den Grünflächen geschaffen werden, umso eine gute Erreichbarkeit der Grünflächen und auch des ehemaligen Lokschuppens für die Bewohner der umgebenden Wohngebiete gewährleisten zu können.

D.) Naturerfahrung

Durch die große zusammenhängende Grünfläche im Plangebiet ist gewährleistet, daß vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen geschaffen werden können. Die Ausgestaltung dieser Spielmöglichkeiten ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

E.) Finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern

Direkte finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern sind durch die Planung nicht zu erwarten. Indirekte finanzielle Auswirkungen, z.B. durch steigende Mieten auf Grund der Verbesserung des Wohnumfeldes, sind jedoch nicht auszuschließen.

F.) Mitwirkungsmöglichkeiten

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfes sind die üblichen Mitwirkungsmöglichkeiten auch für Kinder und Jugendliche gegeben.

6.8 Vorhandene Nutzungen

Einige Flächen im Plangebiet befinden sich noch im Privatbesitz und werden zum Teil gewerblich, z.B. durch ein Autohaus an der Eilenburger Straße, oder aber auf der Basis von Miet- und Pachtverträgen als Garagenhof genutzt.

Die derzeitigen Standorte dieser Unternehmen bzw. Einrichtungen entsprechen nicht der beabsichtigten Entwicklung des Plangebietes, wie sie im Sanierungszielplan enthalten sind und im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden. Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit eine Verlagerung der betreffenden Einrichtungen.

Entsprechend der Aussagen des Sanierungszielplans sollen, um die Interessen von Grundstückseigentümern angemessen zu berücksichtigen, für einzelne Unternehmen Sozialpläne erstellt werden. Weiter führt der Sanierungszielplan an, dass "im Falle von Sanierungsbetroffenheit oder besonderen Härten (...) gemäß gesetzlicher Grundlagen und konkret ermittelter Kostenaufwände Entschädigungen und Härtefallhilfen vorgesehen werden (können)."

Die hier angesprochenen Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern unabhängig davon -z.B. im Rahmen der Stadtsanierung- zu ergreifen.

6.9 Bodenordnung

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum nur weniger Eigentümer. Verhandlungen über einen Erwerb der Flächen oder von Teilflächen durch die Stadt Leipzig sind bereits abgeschlossen bzw. im Gange. Auf ein förmliches Umlegungsverfahren nach BauGB kann verzichtet werden.

6.10 Änderung und Ergänzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als 'Fläche mit ungeklärter Nutzung' sowie die Reichpietschstraße im Abschnitt zwischen der Breitkopfstraße und der Riebeckstraße als Bestandteil des 'Straßenhauptnetzes' bzw. des 'geplanten Straßenhauptnetzes mit in Teilbereichen unbestimmter Trassenlage' dar.

Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 90.1.1 "Eilenburger Bahnhof - Stadtteilpark" wird eine Änderung bzw. Ergänzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit folgenden Inhalten durchgeführt werden:

- Das Plangebiet wird als 'Allgemeine Grün- und Freifläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage, öffentliche Grün- und Erholungsfläche' dargestellt,
- Die Reichpietschstraße wird im Abschnitt zwischen der Breitkopfstraße und der Riebeckstraße nicht mehr als Bestandteil des 'Straßenhauptnetzes' bzw. des 'geplanten Straßenhauptnetzes mit in Teilbereichen unbestimmter Trassenlage' dargestellt.

7. Städtebauliche Kalkulation

Flächenbilanzierung

Tabelle 4: Flächengrößen im Plangebiet (Flächenangaben in m²)

Flächenbezeichnung	Flächen- größen	gesamt	%- Anteil an gesamter Plangebietsfläche
Straßenverkehrsfläche			
Eilenburger Straße	10.191		14,08
Reichpietschstraße	10.863		15,00
		21.054	29,08
Flächen für Versorgungsanlagen			
Elektrizität	506		0,70
		506	0,70
Öffentliche Grünflächen			
PARKANLAGE	45.697		63,12
davon: überbaubare Grundstücksfläche (Begegnungszentrum)	3.618		5,0
		45.697	63,12
SPORTFLACHEN			
Beachvolleyball/ Kletterwand	667		0,91
Badminton	460		0,64
Fuß- und Streetball	759		1,05
		1.886	2,60
SPIELFLACHEN			
Wasser- und Sandspielplatz	483		0,67
Boule/ Tischtennis	841		1,15
Hügelspielplatz	967		1,34
Bewegungs- und Balancespielplatz	506		0,70
Spielplatz mit Holzkletterelementen	460		0,64
		3.257	4,50
SUMME		72.400	100,0

Quelle: eigene Darstellung, Flächenberechnung nach SICAD, Stadtplanungsamt, Sachbereich Sonderplanung

8. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des mit Veröffentlichung im Leipziger Amts- Blatt am 01.04.1995 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Reudnitz (Beschluss des Stadtrates zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Leipzig- Reudnitz (Beschluss- Nr. 72/94) vom 14.09.1994).

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Beschlusses des Stadtrates vom 22.01.1997 (Beschluss- Nr. 734/97) über ergänzende Sanierungsziele und einen Sanierungszielplan für das Gebiet des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll abschnittsweise in Abhängigkeit vom Grundstückserwerb, der Verlagerung von Betrieben sowie von Abbruchmaßnahmen erfolgen (siehe Anlage 'Übersicht der geplanten Bauabschnitte').

8.1 Flächenerwerb

Die im Plangebiet befindlichen Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Leipzig.

Die Stadt Leipzig ist bemüht, die restlichen privaten Flächen zu erwerben. Das Grundstücksverkehrsamt der Stadt Leipzig befindet sich mit den entsprechenden Eigentümern in Kaufverhandlungen.

8.2 Kosten/ Haushaltsmittel

Die Gesamtkosten zur Umgestaltung des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes zum Stadtteilpark Reudnitz belaufen sich auf 17,67 Mio DM. Hierin enthalten sind die Kosten für

- Grunderwerb,
- Abbruch,
- notwendige Betriebsverlagerungen,
- Gutachterverfahren,
- Planungsarbeiten,
- Durchführung der Umgestaltungsmaßnahmen

Von den Gesamtkosten entfallen 8,30 Mio DM auf den Grunderwerb. Bislang wurden für den Grunderwerb 5,30 Mio DM aufgewendet. Die Grunderwerbskosten werden zu 100% durch städtische Finanzmittel gedeckt. Beim Grundstücksverkehrsamt ist dazu eine entsprechende Haushaltsstelle eingerichtet.

Die restlichen Kosten (9,37 Mio DM) werden zu 33,33 % aus städtischen Finanzmitteln gedeckt. Die übrigen Ausgaben werden über weitere öffentliche Fördermittelgeber kofinanziert.

Von den Gesamtkosten - ohne Grunderwerb - entfallen somit 3,12 Mio DM auf die Stadt Leipzig. Die Finanzierung der Durchführung der Umgestaltung ist sichergestellt. Das Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung verfügt über entsprechende Haushaltsmittel.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wird für die Gesamtfläche, nach Schätzung des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig, eine Summe von 450.000 DM pro Jahr veranschlagt.

Die finanziellen Mittel werden zusätzlich in die Haushaltsplanung des Grünflächenamtes ab 2001 aufgenommen.

Ökologische Bewertung der landschaftspflegerischen Maßnahmen im "Stadtteilpark", Eilenburger Bahnhof

Methodik

Die ökologische Bewertung der durchgeführten und geplanten Maßnahmen im "Stadtteilpark", Eilenburger Bahnhof erfolgt als Vergleich des ökologischen Wertes der Fläche im Jahr 1997 mit dem geplanten Zustand (Planung Büro Kiefer Stadtteilpark Reudnitz, 9/99). Um die Bewertung nachvollziehbar und überprüfbar zu gestalten, erfolgt sie in tabellarischer Form (s. Anlage) nach der „Wertliste der Nutzungstypen“ der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995. Die Wertliste der AAV differenziert eine große Anzahl von Nutzungstypen. Zudem besteht durch die Vergabe von Korrekturzuschlägen bzw. -abschlägen (AAV Anlage 1, Punkt 2.) die Möglichkeit, regionale und funktionale Besonderheiten zu berücksichtigen und in die Bewertung einfließen zu lassen. Die Wertliste der AAV wird in der vorliegenden Bilanzierung dazu verwendet, den ökologischen Wert 1997 dem ökologischen Wert nach Umsetzung der Planung gegenüberzustellen und somit den möglichen Ausgleich durch ökologische Aufwertung zu quantifizieren.

Vorgehen

Die Flächengrößen der einzelnen Nutzungstypen wurden aus vorliegenden Karten planimetriert und vor Ort (so weit noch möglich) überprüft. Für jeden Nutzungstyp wird die Flächengröße in qm mit dem entsprechenden Wertpunkt aus der Wertliste multipliziert (= Teilflächenwert). Die Teilflächenwerte aller Nutzungstypen werden addiert und ergeben die „Summe Teilflächenwert Bestand“ und die „Summe Teilflächenwert Planung“. Die Differenz der beiden Werte ist ein Maß der ökologischen Aufwertung (s. Tab. in der Anlage).

Ergebnisse der Bewertung

Die Bewertung des Zustandes 1997 ergibt eine relativ hohe Bedeutung und Wertigkeit dieser Fläche für den Naturhaushalt sowie den Arten- und Biotopschutz, da sich auf nicht genutzten Flächen zum Teil sehr hochwertige Halbtrockrasengesellschaften und zusammenhängende Gehölzstrukturen entwickelt hatten. Der Versiegelungsgrad lag mit ca. 50% recht hoch.

Die Planung trägt erheblich zur Entsiegelung der Fläche bei. Die vorgesehenen Grünflächen erreichen jedoch nicht den hohen ökologischen Wert des Bestandes. Die Planung schafft ein hochwertiges, stadtnahes Wohnumfeld aus Sicht der Erholungsnutzung.

Die bilanzierte Aufwertung der gesamten Fläche resultiert aus der Einbeziehung der Straßenbäume an der Reichpietschstraße und der Eilenburger Straße sowie der intensiven Nachpflanzung von Bäumen mit Vergrößerung der im Bestand extrem kleinen Baumscheiben. Die ökologische Aufwertung auf der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Fläche ist mit ca. 4.000 Punkten recht gering, da Zierpflanzungen und Intensivrasenflächen einen relativ großen Teil der Fläche in der Planung einnehmen.

Ökologische Bewertung Stadtteilpark: Bestand 1997 - Planung

Als Grundlage für die Bewertung wird die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 9.2.95 angewendet

	Bestand 1997				Planung			
	Stadtteilpark ohne SO1 (8.200 qm)				Öffentliche Grünfläche, Reichpietsch- u. Eilenburger Str.			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW
Plangebietsfläche		64.900						
		64.900				64.900		
Nutzungstyp								
Zwei Durchgangsstraßen, vollversiegelt	10.510	19.575	3	58.725		18.400	3	55.200
Einzelbaum, einheimisch	4.110	27 St.				74 St.		
Vers. Fl. von Baumkrone überdeckt (24qm/Baum)	4110+10.510	648	34	22.032		1.554	34	52.836
Baumscheibe v. Baumkr. überdeckt (1qm/Baum)	4.110+11221	27	37	999		296	38	11.248
Vollversiegelte Fläche	10.510	10.220	3	30.660				
Überbaute Fläche	10.710	5.550	3	16.650				
Wassergebundene Wegedecke, Schotterfläche	10.530	7.750	6	46.500				
Gehölze mit Saum	4.600B	4.950	56	277.200		1.300	56	72.800
Ziergehölze mit Rasen	11.221	3.400	14	47.600				
Baumgruppe	4.210	80	33	2.640				
Rasen	11.221	1.700	14	23.800				
Halbtrockenrasen *wie rud.	6.400	2.700	36	97.200				
Ruderalisierter Halbtrockenrasen	9.220 B	1.600	36	57.600				
Ausdauernde Ruderalflur	9.210	3.500	39	136.500				
Mehrschürige Wiese	6.910	3.200	21	67.200				
Extensive Wiese mit Einzelbäumen					11.225	9.550	21	200.550
Sportrasen mit Einzelbäumen					11.224	5.700	10	57.000
Gärten, Beete und Schotterkörbe					11.222	7.950	25	198.750
Gebäude					10.710	500	3	1.500
Sport- und Spielflächen, wassergebunden					10.530	3.450	6	20.700
Sport- und Spielflächen, vollversiegelt					10.510	750	3	2.250
Heckenkabinett, Heckenpflanz					2.400	3.800	27	102.600
Baumgruppen					4.210	3.350	33	110.550
Wege, betoniert					10.520	2.800	3	8.400
Plätze und Wege, wasserdurchlässig (Glorit)					10.530	2.300	6	13.800
Untergeordnete Wege, wasserdurchlässig (Glorit)					10.530	3.200	6	19.200
	Summe Teilflächenwert Bestand 885.306				Summe Teilflächenwert Planung: 927.384			
					Differenz in Punkten: 42.078 gerundet: 42.000			

Anmerkungen:

Das gesamte Bebauungsplangebiet "Stadtteilpark" hat eine Größe von 73.100 qm. Das in der Planung als Sondergebiet bezeichnet Areal im Osten (8.200 qm) wurde bei der ökologischen Bewertung nicht berücksichtigt. Die bewertete Fläche entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (44.650 qm) und den Straßenräumen.

Bewertung der Straßenbäume gem. AAV Hessen: Zu dem Baumwert von 31 Punkten/qm Baumkrone wird der Wert der Fläche, die von der Krone überdeckt ist, addiert.

Für den Bestand: 1qm Baumscheibe, verdichtet: 6 Punkte/qm + 31 Punkte/qm Krone; 24qm von der Krone überdeckte vollversiegelte Fläche 3 Punkte/qm + 31 Punkte/qm Krone

Für die Planung: 4qm Baumscheibe, befestigt, begrünt: 7 Punkte/qm + 31 Punkte/qm Krone; 21 qm von der Krone überdeckte vollversiegelte Fläche 3 Punkte/qm + 31 Punkte/qm Krone

Staatliches Umweltfachamt Leipzig

Arbeitsblätter zum Umweltschutz Bodenschutz	Vermeidung/Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen	2001 Stand: Januar 1997 Seite 1/3
Inhalt 1 Vorbemerkung 2 Bodenaushub 3 Bodenbelastungen 4 Flächenversiegelung 1 Vorbemerkung Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit einer Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden verbunden. Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten. Der Schutz des Bodens ist in § 7 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12. August 1991 sowie in §§ 1 Abs. 5 und 202 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 gesetzlich fixiert. Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften - 18300 „Erdarbeiten“, - 18915 „Bodenarbeiten“, - 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Boden können durch - Minimierung der Bodenversiegelung und der Verdichtung, - sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs (Massenausgleich, Übergabe an eine Bodenbörse oder Landschaftsbaumaßnahme, Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/Rekultivierung von Restlöchern), - Begrenzung von Gefährdungen für Böden und - Begrenzung von Bodenbewegungen auf das unumgängliche Maß minimiert werden.		

2 Bodenaushub

- 2.1 Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleiben und zu sichern.
- 2.2 Entsprechend der Grundsätze der Abfallwirtschaftspolitik im Freistaat Sachsen vom 7. Juli 1992 sowie der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16. August 1994, Punkt 18.1.3.5 ist unbelastetes Bodenmaterial nicht als Abfall abzulagern. Entsprechend dem Gesetz zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 27. September 1994 (KrW-/AbfG) - gültig seit 7. Oktober 1996 - besteht eine Pflicht zur (stofflichen) Verwertung von Bodenaushub gemäß § 5 Abs. 2.
- 2.3 Boden ist nach Bodenarten zu trennen und getrennt zu lagern.
- 2.4 Bodenarbeiten sind aufgrund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringsten Bodendrucks durchzuführen.
- 2.5 Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- 2.6 Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,3 m, einer Sohlbreite bis 3 m, möglichst im Schatten und abseits des Baubetriebes anzulegen.

3 Bodenbelastungen

- 3.1 Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) müssen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen.
- 3.2 Zur Reduzierung von Bodenverdichtungen auf dem Baugelände auf ein unumgängliches Maß, ist der Baubetrieb so zu organisieren, daß der Bauverkehr über Flächenteile geführt wird, die für eine spätere Nutzung als Stellplätze, Zufahrten und Straßen vorgesehen sind oder überbaut werden. Vorhandene, nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.
- 3.3 Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben etc. genutzt werden.

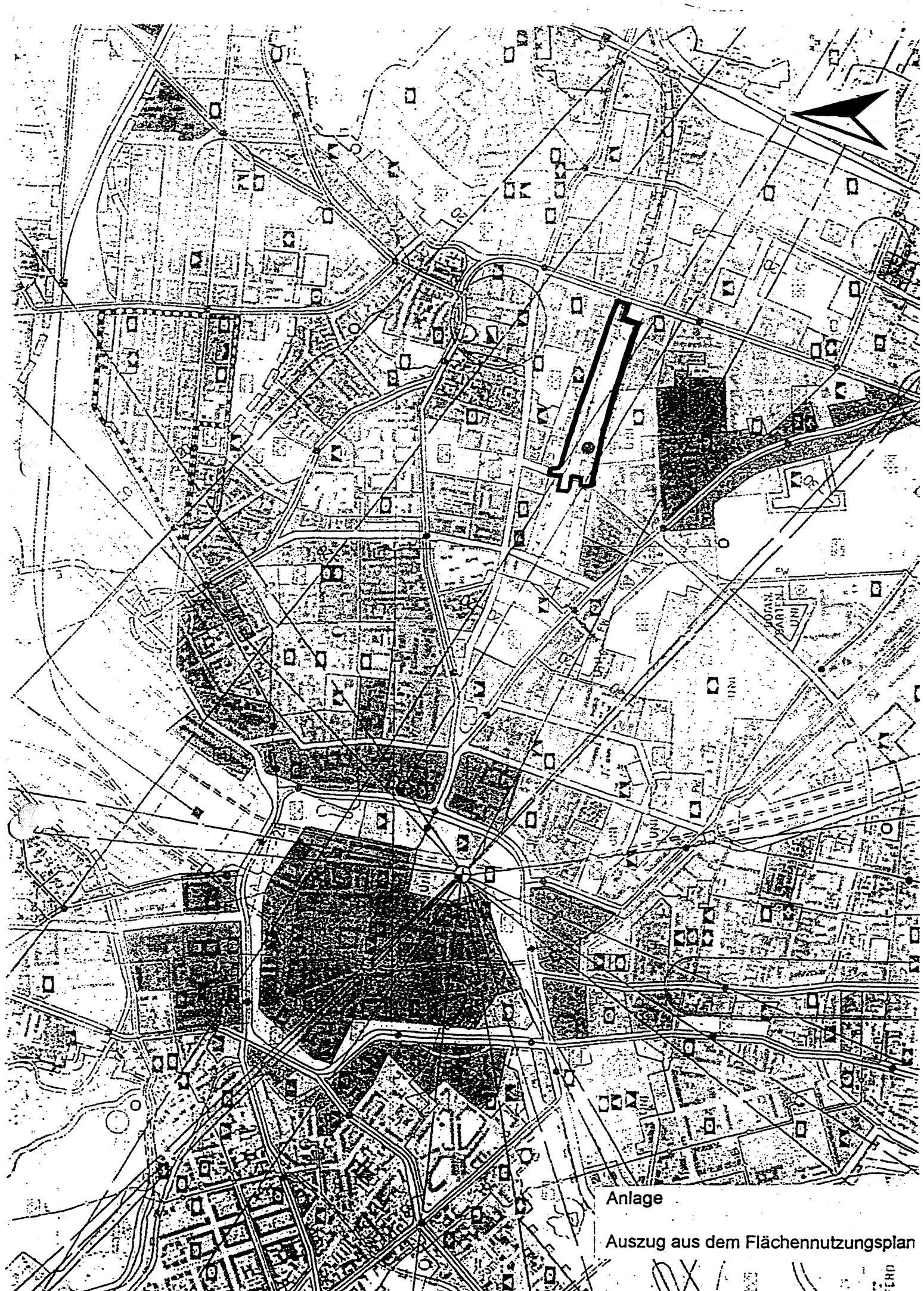
- 3.4 Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren. Ersteres ist einer Sanierung, letzteres je nach Eignung der Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.
- 3.5 Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet (organoleptische Auffälligkeit des Bodens; Abfall) hat nach § 10 Abs. 3 EGAB eine Meldung an die zuständige Verwaltungsbehörde (i. d. R. Umweltamt beim Landratsamt) zu erfolgen.

4 Flächenversiegelung

- 4.1 Die Versiegelung des Bodens hat belastungsentsprechend zu erfolgen und ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen aus abgestellten Materialien (Fahrzeugen etc.) in den Boden besteht bzw. der Grundwasserschutz eine Versiegelung erfordert, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zum Anlegen von Gehwegen, Garageneinfahrten, Parkplätzen, gemischten Verkehrsflächen etc. sind weitfugig verlegte Pflaster und Rasengittersteine zu empfehlen. Wassergebundene Decken weisen nur eine sehr geringe Durchlässigkeit auf und sollten daher zugunsten von Pflastern oder Rasengittersteinen ersetzt werden.
- 4.2 Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und unter Anpassung an das umgebende Bodengefüge zu rekultivieren.

Deskriptoren:

- ⇒ *Bodenbelastung*
- ⇒ *Baubetrieb*



Anlage

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

10X / 11

