Stadt Leipzig

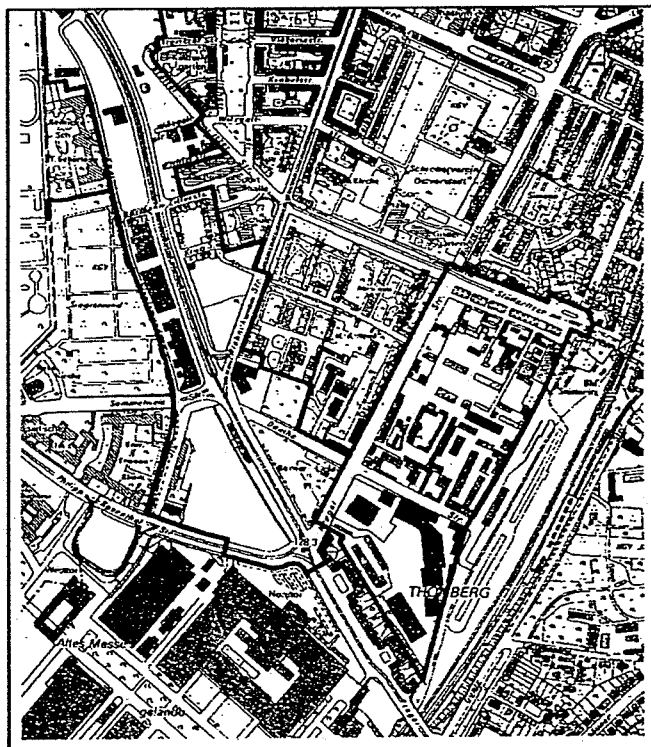
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 Kregel- / Dauthestraße

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Reudnitz - Thonberg

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baufeitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 0201/8 60 70-0
Telefax: 0201/8 60 70-40
www.ash-planung.de

7.11.2005

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Plangebiet	4
1.1	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet	4
1.2	Größe und räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1	Entwicklung aus der Regional- / Landesplanung	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3	Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.4	Angrenzender Bebauungsplan Nr. 1 „Prager Straße“ (ehem. „Leninstr.“)	6
2.5	Rahmenplan "Medienstadt Leipzig"	6
2.6	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Containerbahnhof Stötteritz	6
2.7	Stadtentwicklungsplan (STEP) "Gewerbliche Bauflächen"	7
2.8	Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren"	7
2.9	Besonderes Vorkaufsrecht	8
3.	Aufstellungsverfahren	8
4.	Bestehende Situation	9
4.1	Geschichtliche Entwicklung	9
4.2	Verflechtungsbereich	9
4.3	Städtebauliche Situation im Plangebiet	10
4.4	Gemengelage	11
4.5	Verkehrserschließung	11
4.6	Erfassung des Naturhaushaltes	11
4.7	Altlasten	11
4.8	Archäologie und Denkmalschutz	12
4.9	Eigentumsrechtliche Situation	13
4.10	Zusammenfassung	13
5.	Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes	14
5.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bauleitplanung	14
5.2	Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.1.1	Mischgebiete (MI)	15
6.1.2	Gewerbegebiete (GE)	16
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	18
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	18
6.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	19
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien/Baugrenzen)	19
6.4	Bauweise	19
6.5	Verkehrsflächen	20
6.5.1	Äußere Erschließung	20
6.5.2	Innere Erschließung	20
6.5.3	Ruhender Verkehr	21
6.5.4	Fußwege	21
6.5.5	Radverkehr	22

6.6	Technische Infrastruktur	22
6.7	Grünordnung / Begrünung der Baugebiete	22
6.7.1	Landschaftsplan	22
6.7.2	Grünordnungsplanung	23
6.7.3	Öffentliche Grünfläche	23
6.7.4	Erhaltung von Bäumen	23
6.7.5	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
6.7.6	Eingriffsregelung	24
6.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmimmissionsschutz	24
6.8.1	Gewerbelärm	25
6.8.2	Verkehrslärm	26
6.9	Örtlichen Bauvorschriften	30
6.9.1	Dachgestaltung	30
6.9.2	Grundstückseinfriedungen	30
6.9.3	Werbeanlagen	31
7.	Ergebnisse der Beteiligungen im Planverfahren	31
7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und TÖB-Beteiligung	31
7.2	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	32
7.3	Beteiligung betroffener Bürger – 1. Änderung nach der 1. öffentlichen Auslegung	35
7.4	Erneute öffentliche Auslegung – 2. Änderung nach der 1. öffentlicher Auslegung	35
7.5	Verwaltungsinterne Beteiligung – 3. Änderung nach der 1. öffentlichen Auslegung	36
8.	Flächenbilanz	36
9.	Bodenordnende Maßnahmen	37
10.	Kosten	37

Anhang 1: Broschüre des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig
„Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet"

1. Plangebiet

1.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km südöstlich des Leipziger Stadtzentrums im Ortsteil Reudnitz-Thonberg, in unmittelbarer Nähe des Alten Messegeländes. Das Gebiet ist über das städtische Hauptstraßennetz (Prager Straße, Stötteritzer Straße) sowie über verschiedene Angebotsebenen des Öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) sehr gut in das Stadtgebiet eingebunden.

1.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Stötteritzer Straße,
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Containerbahnhofs Stötteritz,
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Kregelstraße 2,4 und Prager Straße 119-153,
- im Westen durch die westliche Bordsteinkante der Kregelstraße.

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Thonberg.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan mit einer durchbrochenen schwarzen Signatur festgesetzt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Entwicklung aus der Regional- / Landesplanung

Infolge einer neuen Rechtslage im sächsischen Raumordnungs- und Landesplanungsrecht erfolgte durch das Regierungspräsidium Leipzig 2004 eine nochmalige raumordnerische Prüfung. Es war die Verträglichkeit der Planungsabsicht mit dem seit dem 20.12.2001 rechtsverbindlichen Regionalplan Westsachsen (RPWS) und mit dem seit dem 01.01.2004 verbindlichen Landesentwicklungsplan (LEP 2003) des Freistaates Sachsen zu prüfen.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der B-Plan Nr. 91 „Kregel-/Dauthestraße" den Zielen der Raumordnung zur Entwicklung und Stärkung der Zentralen Orte (LEP 2003, Z 2.3.1), der Ausprägung der wirtschaftlichen Funktionen der Oberzentren im Freistaat Sachsen (LEP 2003, Z 2.2.3 und G 6.1.1) und der vorrangigen Nutzung vorhandener und /oder brachgefallener Bauflächen, eingefügt in die vorhandenen Siedlungsstruktur (LEP 2003, Z 5.1.3 und 5.1.5), entspricht.

Einer Verlagerung von Arbeitsplätzen in periphere Bereiche außerhalb der Stadt Leipzig wird durch die planungsrechtlich gesicherte Schaffung städtebaulich geordneter Flächen zur Ansiedlung neuer und zur Entwicklung am Standort bestehender Gewerbebetriebe innerhalb des Oberzentrums Leipzig entgegengewirkt (RPWS, G 3.2.3). Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden ebenfalls angemessen berücksichtigt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 "Kregel-/Dauthestraße" die folgenden Darstellungen:

a) Gemischte Baufläche
- unmittelbar östlich der Kregelstraße sowie südlich der Stötteritzer Straße, davon:

b) Gemischte Baufläche, Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich
- südöstlich des Kreuzungsbereiches Kregelstraße / Stötteritzer Straße sowie unmittelbar östlich der Kregelstraße im Bereich zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der Dauthestraße.

c) Gewerbliche Baufläche, vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören
- südlich und östlich der beschriebenen gemischten Bauflächen bis zur östlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze.

d) Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Stötteritzer Straße und Kregelstraße als Bestandteile des Straßenhauptnetzes;
- Straßenbahn mit Haltestelle im Kreuzungsbereich Stötteritzer Straße-/ Dautheweg.

e) Zentrum der C-Kategorie Nahversorgungszentrum
- Stötteritzer Straße zwischen Kregelstraße und Bahngelände

f) Nachrichtliche Übernahmen
- Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr mit einer Bauhöhenbeschränkung von 20,0 Meter südlich der Dauthestraße;
- Fläche mit Verdacht auf Belastung durch Altlasten.

2.3 Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit dem B-Plan Nr. 91 wird das bestehende, derzeit vorwiegend gewerblich genutzte Gebiet städtebaulich geordnet sowie möglichen Konflikten mit den Umgebungsnutzungen Rechnungen getragen.

Im B-Plan Nr. 91 wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (3) BauGB nicht vollständig eingehalten. In den unter Punkt 2.2 der Begründung aufgeführten Punkte b) und e) wird den Darstellungen des FNP mit B-Plan Nr. 91 nicht vollständig entsprochen, so dass im Zuge der Fortschreibung des FNP folgende Änderungen zu berücksichtigen sind:

- In Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren erfolgte zwischenzeitlich die Entwicklung des Stadtteilzentrums für Stötteritz an der Kolmstraße, so dass die Zielformulierung im FNP zur Integration eines Stadtteilzentrum der C-Kategorie innerhalb des Plangebietes im Bereich der Mischgebiete an der Stötteritzer Straße überholt ist. Im FNP muss das Symbol des „Stadtteilzentrums der C-Kategorie" für diesen Bereich herausgenommen werden.
- In Abstimmung mit dem STEP Gewerbliche Bauflächen und STEP Zentren erfolgte die Festsetzung der Mischgebiete ohne die im wirksamen FNP dargestellte teilweise Nutzung als „Gemischte Baufläche – Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich", so dass in Bezug auf diese Flächen die Nutzungsmöglichkeiten deutlich verringert sind. Im FNP ist die Darstellung der „Gemischten Baufläche – Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich" in „gemischte Baufläche" zu ändern.

Die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung mit ausgelegte Paralleländerung Nr. 22 für die FNP-Darstellungen im Umgriff des B-Planes Nr. 91 „Kregel-/Dauthestraße" wird nicht separat weitergeführt. Die Änderung wird in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig integriert, das mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde. Dazu werden derzeit die Darstellungen des wirksamen FNP für das alte Stadtgebiet

einschließlich der FNP bzw. Planungen der eingemeindeten Ortsteile auf ihre Aktualität hin überprüft und ggf. geändert. Der daraus resultierende gesamtstädtische FNP-Vorentwurf soll 2005 in einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgestellt und diskutiert werden. Für das Jahr 2006 ist die Offenlage des überarbeiteten FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant, so dass mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP somit ab ca. 2007 gerechnet werden kann.

Gemäß § 8 (3) Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen wird.

In Bezug auf den B-Plan Nr. 91 „Kregel-/Dauthestraße" haben sich im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung und im Zusammenhang mit der raumordnerischen Prüfung keine Einwände oder Wiedersprüche ergeben, so dass begründet davon auszugehen ist, dass die erforderliche Planungssicherheit auf Ebene des FNP gegeben ist und somit der B-Plan Nr. 91 „Kregel-/Dauthestraße" in Übereinstimmung mit den zukünftigen Zielen des FNP stehen wird und entsprechend § 8 (3) Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden kann.

2.4 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 1 „Prager Straße" (ehem. „Leninstr.")

Im Südwesten grenzt das Bebauungsplangebiet "Kregel-/Dauthestraße" an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Prager Straße" unmittelbar an.

Dieser Bebauungsplan soll die Entwicklung einer Achse entlang der Prager Straße, mit hochverdichteten Funktionen des Handels sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur planungsrechtlich sichern.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes "Prager Straße" und greift diese durch die Integration der südlichen Grundstücke an der Kregelstraße in die Entwicklungsachse der Prager Straße und durch die städtebauliche Abrundung der Bebauung östlich des Barnet-Licht-Platzes auf.

2.5 Rahmenplan "Medienstadt Leipzig"

Bestandteil des Rahmenplans "Medienstadt Leipzig" ist der angrenzende Bebauungsplan Nr. 1 "Prager Straße", dessen städtebauliche Zielsetzungen insgesamt (insbesondere die Festsetzungen im Bereich des Barnet-Licht-Platzes) auf den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes "Kregel-/Dauthestraße" einwirken. Somit findet der Rahmenplan wie in Pkt. 2.4 beschrieben Berücksichtigung.

2.6 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Containerbahnhof Stötteritz

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kregel-/Dauthestraße" schließt sich das Gelände des ehemaligen Containerbahnhofs Stötteritz an.

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 11.12.1996 beschlossen, in diesem Bereich mit den Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu beginnen. Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden aneinander angepasst.

Da sich die Bearbeitungsschwerpunkte innerhalb der Stadt Leipzig mittlerweile verschoben haben, ist jedoch mit einer kurzfristigen Aufnahme der Voruntersuchungen nicht zu rechnen.

2.7 Stadtentwicklungsplan (STEP) "Gewerbliche Bauflächen"

Der STEP "Gewerbliche Bauflächen" wurde durch die Ratsversammlung vom 19.05.1999 unter der Beschlussnummer RB 1598/99 beschlossen und mit RBIV-330/05 vom 13.07.2005 fortgeschrieben.

Der STEP "Gewerbliche Bauflächen" ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Er ermittelt die Eignung sowie Entwicklungspotenziale der Gewerbegebiete und gibt Handlungsempfehlungen zur ihrer Umsetzung.

Für den Bebauungsplan ergeben sich daraus folgende relevante Inhalte:

In Anwendung der Leitlinien "Vorrangige Entwicklung des Gewerbeflächenbestandes", "Differenzierte Standortentwicklung" und "Erhalt und Entwicklung kleinteiliger Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe" ist für den Gewerbestandort eine Entwicklung anzustreben, die es ermöglicht, durch kleinteilige Zuordnung wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen. Das Gewerbegebiet "Kregelstraße" wird als Gebiet charakterisiert, dass sich durch seine Nähe zur städtebaulichen Entwicklungsachse Prager Straße und Alte Messe sowie eine sehr günstige Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) auszeichnet. Insbesondere diese Lagegunst ist geeignet, das Entwicklungspotential des Standortes positiv zu beeinflussen. Gleichzeitig wurde für das Gewerbegebiet ein erheblicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf festgestellt.

Die Standorteigenschaften ergeben laut STEP eine besondere Eignung für nicht wesentlich störende Fertigungs- und Handwerksbetriebe mit kleinräumigen Absatz bzw. aus struktureller Sicht für arbeitsintensive Nutzungen, wie z.B. Dienstleistungen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Verbesserung der inneren Erschließung, einer gestalterischen Aufwertung, zum ausreichenden Immissionsschutz und zur verstärkten Durchgrünung sollen die Voraussetzungen für eine Ansiedlung nicht wesentlich störender, mittelständischer Betriebe im Bereich Handwerk und Fertigung und für Dienstleistungsbetriebe verbessert werden.

2.8 Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren"

Das räumliche Ordnungsmodell der Stadt Leipzig geht auf Basis einer definierten Zentrenhierarchie von einer Konzentration der Versorgungsfunktion auf den Stadtkern sowie ausgewählter Bereiche des Stadtgebietes aus.

Im "Stadtteilzentrenkonzept" von 1993 war der Standort für das Stadtteilzentrum Stötteritz am Rande dieses Bebauungsplangebietes an der Stötteritzer Straße vorgesehen.

Das "Stadtteilzentrenkonzept" wurde zwischenzeitlich durch den Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren", der am 18.11.1999 von der Ratsversammlung beschlossen wurde, abgelöst und inhaltlich fortgeschrieben.

Das Plangebiet ist im STEP "Zentren" nicht mehr als Zentrenbereich ausgewiesen. Für das Plangebiet relevante Zentren sind das Stadtteilzentrum "Reudnitz" der Kategorie C an der Dresdner Straße, Nahversorgungszentren der Kategorie D an der Holzhäuser Straße und auf der Alten Messe sowie die nordöstlich an das Plangebiet anschließende straßenbegleitende Einkaufslage entlang der Papiermühlstraße.

Somit würde eine Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen (insbesondere des Einzelhandels als Leitfunktion der Zentrenentwicklung) im Plangebiet nicht mehr der städtebaulichen Zielkonzeption der Stadt für die Entwicklung des Stadtgebietes entsprechen. Die Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsbetriebe im Einklang mit den Festsetzungen des B-Plans, zur Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes, steht dem jedoch nicht entgegen.

2.9 Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung des Vollzugs der planungsrechtlichen Regelungen dieses Bebauungsplanes, insbesondere zur Sicherung der notwendigen inneren Erschließung und der angestrebten städtebaulichen Neuordnung in den Randbereichen des Plangebietes, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig in der Sitzung am 19.05.1993 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.05.1994.

3. Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss (Ratsbeschluss Nr. III-782/03)	19.05.1993
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	03.09.1993
frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Bürgerforum	19.10.– 02.11.1993
erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	20.12.2000
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Ratsbeschluss Nr. 821/01)	19.09.2001
öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	09.10.- 08.11.2001
1. Änderung nach der öffentlichen Auslegung: Beteiligung Betroffener nach § 13 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom	19.12.2002
2. Änderung nach der öffentlichen Auslegung: Erneute öffentliche Auslegung nach § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB	06.07. - 05.08.2004
3. Änderung nach der öffentlichen Auslegung: Verwaltungsinterne Beteiligung nach § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom	28.01.2005

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem "Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht.

Dieses Verfahren wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Im Planungsverlauf war zu prüfen, ob für den Bebauungsplan Nr. 91 eine UVP-Pflicht besteht und ein Umweltbericht zu erstellen ist.

Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs. 2 BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung finden für die Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit die Vorschriften des BauGB in der Fassung vor dem 03.08.2001 weiterhin Anwendung. Der Bebauungsplan Nr. 91 unterliegt demnach nicht der UVP-Pflicht. Ein Umweltbericht muss nicht angefertigt werden.

Im Bebauungsplan wurden die Umweltbelange durch die Aufnahme der Aussagen der Fachgutachten (Altlastengutachten 1993 und 1996, Grünordnungsplan 1998, Lärmschutzgutachten 1998/ Ergänzung Amt für Umweltschutz 2003/04) und durch die Kinderfreundlichkeitsprüfung ausführlich gewürdigt.

4. Bestehende Situation

Das Plangebiet ist mit seiner heutigen städtebaulichen Ausprägung typisches Beispiel für die ungeordnete Aufgliederung eines ehemaligen Baukombinates in innerstädtischer Lage in einzelne selbständige Nachfolgebetriebe und die damit verbundenen eigentumsrechtlichen Probleme.

4.1 Geschichtliche Entwicklung

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts gehörte das Plangebiet zum Gelände des städtischen Johannishospitals und wies entlang der Dauthestraße und des Dautheweges einzelne Wohn- und Gewerbebauten auf. Östlich grenzten die Bahnflächen des Bahnhofes Stötteritz mit Güterbereich bereits in der heutigen Flächenausdehnung an das Plangebiet an. Im südlichen Bereich befand sich der städtische Bauhof, hier führten Anschlussgleise bis an die Kregel- und Dauthestraße. Die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Stötteritzer Straße und Reitzenhainer Straße (heute Prager Straße) erfüllten bereits die Verbindungsfunktion zwischen dem Stadtzentrum und den Stadtteilen Stötteritz und Thonberg sowie dem Stadtzentrum und Grimma.

Unter Ausnutzung der Gleisanschlüsse im Bahnhofsbereich Stötteritz begann die intensivere gewerbliche Entwicklung des Plangebietes in den 20er Jahren.

Parallel dazu verliefen die Verdichtung der Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen im Verflechtungsbereich sowie die Entwicklung des ehemaligen Ausstellungsgeländes zum Gelände der Technischen Messe in Leipzig.

Das Kombinat für Baureparatur und Rekonstruktion (KBR) nahm seinen Betrieb in den 70er Jahren auf. Seit diesem Zeitpunkt erfolgte die bauliche Entwicklung des Geländes, wie sie sich heute noch weitgehend darstellt.

4.2 Verflechtungsbereich

Das Plangebiet weist durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet (die Entfernung zur Innenstadt beträgt knapp 2,5 Kilometer), die sehr gute Erschließung durch das städtische Hauptstraßennetz und den ÖPNV einen sehr hohen Lagewert auf.

Im Norden schließen die dicht bebauten Wohngebiete des Ortsteils Reudnitz-Thonberg an das Plangebiet an. Die Bebauung auf der Nordseite der Stötteritzer Straße ist durch III- bis V-geschossige Wohngebäude bestimmt, die im Erdgeschoss zum Teil eine Ladennutzung aufweisen. Hier besteht in einigen Fällen die Möglichkeit der Bebauung von Baulücken. Auf der westlichen Seite der Kregelstraße befindet sich die Seniorenwohnanlage „Martin-Andersen-Nexö", an die sich nach Süden eine III- bis IV-geschossige, unter Denkmalschutz stehende, geschlossene Wohnbebauung anschließt. Die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete und Gemeinbedarfseinrichtungen weisen große, teilweise zusammenhängende und mit einem Wegenetz verbundene, öffentliche und private Grünflächen und Innenhöfe auf.

Der südwestlich gelegene Barnet-Licht-Platz wird z. Zt. als Parkplatz und Grünfläche genutzt. Der Platz fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Leipzig "Prager Straße", der hierfür ein MK-Gebiet festsetzt. Der Bereich ist Bestandteil der Entwicklungsachse Prager Straße für hochverdichtete Funktionen des Handels sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im Süden grenzt die geschlossene IV- bis V-geschossige Wohnbebauung nördlich der Prager Straße mit dicht bewachsenen Garten- und Hofbereichen an das Plangebiet an. In der Erdgeschosszone befinden sich hier teilweise Läden und verschiedene Restaurants. In Ver-

bindung mit Hotelnutzungen sind diese Funktionen auf die unmittelbare Nachbarschaft des ehemaligen Messegeländes ausgerichtet.

Nach Osten grenzt gewidmetes Bahngelände an das Plangebiet an, welches bis vor einigen Jahren teilweise als Containerumschlagplatz Thonberg genutzt wurde. Ehemalige Güterschuppen und eine Erschließungsstraße werden durch Logistikfirmen genutzt. Eine Entwidmung der nicht mehr bahnbetrieblich genutzten Flächen steht bisher aus, so dass die ursprünglich beabsichtigte Einbeziehung einzelner Flächen in den Geltungsbereich des B-Planes (s. Aufstellungsbeschluss) nicht beibehalten werden konnte. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jedoch im Fall der Entwidmung der nicht bahnbetriebsnotwendigen Flächen und deren Überplanung einen nahtlosen Übergang durch Fortführung der vorgesehenen Erschließung auf das ehemalige Gelände des Containerumschlagplatzes.

4.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet

Der innere Bereich des Plangebietes spiegelt durch sein baulich-räumliches Erscheinungsbild die städtebaulich nicht gelenkte und ungeordnete Aufgliederung des ehemaligen Kombinates wider. Aus diesem Betrieb sowie seinen einzelnen Betriebsteilen sind gewerbliche Folgenutzungen hervorgegangen, die heute als selbständige und zum großen Teil gegeneinander abgrenzbare Einzelbetriebe auf dem Gelände ansässig sind. Dabei haben die heutigen Einzelbetriebe gegenüber dem Charakter der ursprünglichen Kombinatsbetriebsteile eine eigenständige betriebliche Entwicklung genommen, die sich zum Teil erheblich von der ursprünglichen Betriebstätigkeit unterscheidet. Zum überwiegenden Teil sind die Betriebe dem Bauhaupt- und dem Baunebengewerbe zuzurechnen. Dazu kommen als weiterer Schwerpunkt Transport- und Speditionsbetriebe. Das Gewerbegebiet wird zum großen Teil genutzt, frei verfügbare Reserve- und Verfügungsflächen fehlen bis auf wenige Ausnahmen. Hierzu gehören z.Zt. Flächen im westlichen Randbereich des Plangebietes und im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes im nordöstlichen Teilbereich. Im Zuge der Aufgliederung des Kombinates entstanden für die nachfolgenden Betriebe relativ "zufällige" Grundstückszuschnitte und Altgebäudekonstellationen mit stark eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten. Dies bedingt für die meisten Betriebe eine teilweise unwirtschaftliche und ungünstige Betriebsorganisation.

Die Gebäude der einzelnen Betriebe weisen eine ganz unterschiedliche Bausubstanz auf. Neubauten und modernisierte Altbauten wechseln sich mit sanierungsbedürftigen und den Ansprüchen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht genügenden Baukörpern ab. Teilweise sind Gebäude in Leichtbauweise vorhanden, Schuppen und unansehnliche Überdachungen ergänzen das Bild. Die einzelnen Betriebsgrundstücke sind gegeneinander räumlich kaum gegliedert. Vorhandene Fragmente der inneren Erschließung sind baulich so eng gefasst, dass sie nicht den Ansprüchen einer Gewerbeerschließung genügen. Die so entstehenden "halböffentlichen" Räume sind gestalterisch negativ zu bewerten. Mit Ausnahme einzelner Baumstandorte fehlt beispielsweise eine Bepflanzung fast völlig.

Südlich der Stötteritzer Straße begrenzen im Plangebiet kleinteilige Gewerbenutzungen den Straßenraum, der auf der gegenüberliegenden Seite durch eine III - IV-geschossige Bebauung der 20er Jahre, ergänzt durch einzelne Neubauten, gefasst ist. Der in diesem Bereich besonders breite Querschnitt des Straßenraumes der Stötteritzer Straße mit dem parkähnlichen Grünstreifen und der Anliegerfahrbahn mildert den baulich-räumlichen Gegensatz der nördlichen und südlichen Straßenraumbegrenzung, ohne ihn jedoch aufheben zu können.

Östlich der Kregelstraße bestimmen eingeschossige Ziegelgebäude und -mauern, Betriebe mit großen Lager- und Freiflächen sowie ungenutzte Grundstücke das Erscheinungsbild. Westlich der Kregelstraße liegt gegenüber eine unter Denkmalschutz stehende III - IV-geschossige Wohnbebauung aus den 20er Jahren. Der Straßenraum der Kregelstraße mit der Alleepflanzung weist ein gestalterisch herausragendes Erscheinungsbild auf. Die Allee selber tritt dabei als eigenständiges und gleichwertiges Gliederungselement in Erscheinung.

Im südlichen Bereich ist der Übergang von den Misch- und Gewerbegebieten zu den Hof- und Gartenbereichen der Wohnbebauung an der Prager Straße gestalterisch wenig gegliedert, tritt aber für die Öffentlichkeit genau so wenig in Erscheinung, wie der Übergang zwischen östlichem Plangebietsrand und Bahnflächen.

4.4 Gemengelage

Immissionsschutzrechtlich bildet das bestandsgebundene Bebauungsplangebiet an den Nahtstellen zum Verflechtungsbereich eine gewachsene Gemengelage, d. h. es ist eine Nutzungsmischung vorhanden, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchaus gegeneinander abzugrenzen ist, wobei jedoch aufgrund der vorhandenen und aneinandergrenzenden Nutzungen Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden können.

Die gewachsene Bestandssituation zwischen den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Emittenten und den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Immissionsorten (Wohnbebauung) ist unter diesen Voraussetzungen mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme geprägt.

Das Neuordnungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan sowie dessen Festsetzungen gehen von dem Gebot der Verbesserung aus, d. h. dass die Vermeidung und Verringerung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Bauleitplanung angestrebt wird. Dazu gehört insbesondere die Entflechtung von Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes.

Der Handlungsspielraum zur Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen an den Randbereichen soll mit dem Ziel genutzt werden, die immissionsschutzrechtliche Gemengelage soweit aufzulösen, dass die spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme nicht mehr bestehen bleiben muss.

Die Immissionssituation wurde durch die Firma DMT (Deutsche Montan Technologie Leipzig; Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Fachstelle für Schwingungstechnik und Akustik) näher untersucht. Die Ergebnisse des entsprechenden Immissionsschutzgutachtens mit Datum vom 15.12.1993 flossen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die tangierenden Straßen Stötteritzer Straße und Kregelstraße sowie die Prager Straße sehr gut in das Straßenhauptnetz der Stadt eingebunden und bietet somit günstige Standortbedingungen für den gewerblichen Verkehr.

Es ist auch durch verschiedene Angebotsebenen des ÖPNV sehr gut erschlossen,in der Prager Straße und Stötteritzer Straße bestehen Straßenbahn- und Busverbindungen, der S-Bahnhof Stötteritz liegt ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes. Insgesamt ist festzustellen, dass das dichte Angebot des ÖPNV im Verflechtungsbereich eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr bietet.

4.6 Erfassung des Naturhaushaltes

Eine ausführliche Erfassung des Naturhaushaltes erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des „Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 91 „Kregel-/ Dauthestraße“ in Leipzig“, Stand Februar 1998 durch das Büro ORBIS / ube. Zustandserfassung, Bestandsanalyse sowie empfohlene Maßnahmen des Grünordnungsplanes flossen in den Bebauungsplan ein.

4.7 Altlasten

Für das Plangebiet sowie dessen näheres Umfeld wurde im Oktober 1993 eine historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsstandorten vom Ingenieurbüro Mes-

zinger & Völkel durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurden insgesamt 9 Altablagerungen und 42 Altstandorte ausgewiesen.

Im Dezember 1996 wurden auf der Grundlage dieser historischen Erkundung Orientierende Untersuchungen von Altlastenverdachtsflächen auf Bodenverunreinigungen durch das Ingenieurbüro R.W. Ashauer und Partner GmbH Leipzig durchgeführt.

Entsprechend den Ergebnissen der historischen und orientierenden Altlastenuntersuchungen wurden 33 Altlastenverdachtsflächen, davon 3 Altablagerungen, in das Altlastenkataster der Stadt Leipzig übernommen. Die aus dem Charakter der Altlastenverdachtsflächen resultierenden Maßnahmeempfehlungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.
Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" ist ausgehend von den Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich.

In Vorbereitung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf Altlastenverdachtsflächen entscheidet das Amt für Umweltschutz auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 i. V. m. § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie § 12 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) über den Umfang erforderlicher bauvorbereitender Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen oder baubegleitender Überwachungsmaßnahmen. Werden im Vorfeld oder im Verlauf von Baumaßnahmen bisher nicht bekannte nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren.

Bei Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. 18300 – Erdarbeiten, 18915 – Bodenarbeiten, 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und 19731 – Verwertung von Bodenmaterial) zu berücksichtigen. Das Arbeitsblatt Nr. 2001 des Staatlichen Umweltfachamtes „Bodenschutz – Grundsätze des Bodenschutzes zur Vermeidung und Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen" soll berücksichtigt werden.

Des Weiteren sollen bei Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes detaillierte Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen sind dem Staatlichen Umweltfachamt zu übergeben.

Bodenbelastungen sind zu minimieren. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurück zu bauen und auf der Grundlage des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung zu rekultivieren.

4.8 Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie: Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. In seinem direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Es liegt somit in einem archäologischen Relevanzbereich, so dass bei Bauvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Kulturdenkmalen im Untergrund zu rechnen ist. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht aufzugraben und zu dokumentieren.

Das Landesamt für Archäologie ist mindestens drei Wochen vor dem Baubeginn zu informieren.

Denkmalschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich lediglich ein denkmalgeschütztes Bauwerk (Kulturdenkmal). Dabei handelt es sich um das Transformatorenhäuschen an der Stötteritzer Straße (gegenüber der Hausnummer 75). Dieses ist im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen.

Die baulich-räumliche Konzeption des Neuordnungskonzeptes für das Plangebiet und deren Umsetzung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen darüber hinaus die in der Denkmalliste der Stadt Leipzig geführte Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Kregelstraße zwischen Dauthestraße und Stötteritzer Straße, die unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzt.

4.9 Eigentumsrechtliche Situation

Zu den nach § 1 Abs. 6 BauGB abwägungsbeachtlichen Belangen gehören die Belange und Interessen der Eigentümer im Plangebiet. Diese sind auch in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken nicht geklärt sind, die von der Planung berührten Belange jedoch bekannt oder erkennbar sind.

Es bestehen derzeit zahlreiche Mietverhältnisse für die im Eigentum der Stadt Leipzig befindlichen Grundstücke. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Neuordnungskonzept hat beim Vollzug des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Weiterführung der Pacht- und Mietverhältnisse. Es wird angestrebt, bei einer Umnutzung der Grundstücke den betroffenen Betrieben nach Möglichkeit Ersatzflächen anzubieten.

Im Verlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden (teilweise mehrfach) Abstimmungen mit allen im Plangebiet ansässigen Eigentümern (bzw. den Verwaltern) der Grundstücke sowie den Gewerbetreibenden durchgeführt. Damit sollten die betrieblichen Entwicklungsperspektiven der ansässigen Betriebe und der Zusammenhang mit den eigentumsrechtlichen Fragen abgeklärt werden. In die Abstimmung wurden die Niederlassung Leipzig der Treuhandanstalt, die Deutsche Bahn und das Stadtreinigungsamt einbezogen. Neben dem Stadtplanungsamt waren das Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Leipzig und das Liegenschaftsamt an den Gesprächen beteiligt. Bestehende Untermietverhältnisse wurden durch die Geschäftsführer mitvertreten.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde somit in den Grundzügen mit den Eigentümern abgestimmt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und der ansässigen Gewerbetreibenden unter Beachtung aller planungsrelevanten Aspekte soweit als möglich berücksichtigt wurden und damit einer Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht entgegen stehen.

4.10 Zusammenfassung

Die städtebaulichen und gestalterischen Probleme und Missstände im Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die öffentliche Erschließung ist für den inneren Bereich des Gewerbegebiets nicht gesichert.
- Die Feuerwehrzufahrt ist für einige Betriebsgrundstücke nicht gewährleistet.
- Die vorhandene und überwiegend weitergenutzte Bebauung ist weitgehend ungeordnet, teilweise in schlechtem Bauzustand und behindert eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Dadurch werden die Betriebsgrundstücke teilweise unangemessen extensiv genutzt.
- Die vorhandenen Erschließungsfragmente und Freiflächen sind in schlechtem Zustand, gestalterisch nicht ansprechend und besitzen einen hohen Versiegelungsgrad.
- Es besteht ein Defizit an Begrünung.
- Es bestehen z. Zt. keine ausreichenden Regelungen zum Immissionsschutz.
- Es bestehen Belastungen einzelner Teilflächen durch Altlasten.

5. Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

5.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Mit der Auflösung des ehemaligen volkseigenen Kombinates für Baureparaturen und Rekonstruktion, das den überwiegenden Anteil der Flächen im Plangebiet in Anspruch nahm, fand auf dem Gelände eine kontinuierliche Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen statt. Aus verschiedenen gewerkspezifischen Organisationseinheiten des ehemaligen KBR haben sich selbständige Betriebe als Tochterunternehmen der SABAG-Holding AG, dem Rechtsnachfolger des Kombinates, gebildet, die seit 1990 eigenständig arbeiten und in der Zwischenzeit eine zum Teil erhebliche Ausweitung und Konsolidierung der betrieblichen Tätigkeit erfahren haben.

Dieser Entwicklungsprozess verlief jedoch so unkontrolliert, dass sich im Plangebiet erhebliche städtebauliche Missstände entwickelt und verfestigt haben. Hier sind insbesondere die ungesicherte Erschließung der einzelnen Betriebe und Immissionsschutzkonflikte zu nennen.

Vor diesem Hintergrund belegen darüber hinaus konkrete Bauanträge, Anträge auf Kauf von Betriebsgrundstücken und Wünsche in Bezug auf Betriebserweiterungen einen kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklungsdruck auf das Plangebiet.

Weiterhin bestehen von Seiten der Stadt Leipzig für das Plangebiet städtebauliche Entwicklungsziele, die sich aus der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die Entwicklungsachse Prager Straße (Bebauungsplan "Prager Straße") und aus der angrenzenden Lage zu den zentralen Entwicklungsbereichen der Ortsteile Stötteritz und Reudnitz-Thonberg um den S-Bahnhof Stötteritz ergeben. Von der ursprünglichen Absicht (analog zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes) im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes Kerngebiete festzusetzen, soll aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen nunmehr abgesehen werden. Statt dessen sollen die Flächen als Mischgebiet bzw. teilweise als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Aus der zusammenfassenden Gesamtbetrachtung ergab sich für das Plangebiet das Erfordernis, zur Lösung der städtebaulichen Probleme, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur planungsrechtlichen Absicherung der angestrebten Entwicklungsziele einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

5.2 Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt und als Auswirkungen der Planung erwartet.

Das generelle Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich geordneten Umstrukturierung des Gewerbegebietes, das in Folge der Aufgliederung des ehemaligen KBR entstanden ist, sowie der städtebaulichen Integration des Plangebietes in den hochwertigen innerstädtischen Verflechtungsbereich.

Als Einzelziele stehen dabei im Vordergrund:

- Rahmengebung für eine langfristige Entwicklung des Standortes in Abstimmung mit den generellen Zielen der Stadtentwicklung, im Besonderen denen der Gewerbeentwicklung (STEP "Gewerbe")
- Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung der nördlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes
- Standortsicherung der ansässigen Betriebe im Plangebiet
- Aufwertung dieses innenstadtnahen Standortes und Ansiedlung ergänzender Betriebe und Nutzungen

- Gliederung der Gewerbenutzung und Entflechtung der Gemengelage in den Randbereichen unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten
- Verbesserung der Anbindung des gewerblichen Ziel- und Quellverkehrs an die äußere Erschließung, vornehmlich an die Prager Straße
- Sicherung der inneren Erschließung der Gewerbegebiete durch Festsetzung entsprechender öffentlicher Verkehrsflächen mit ausreichenden Straßenquerschnitten
- Sicherung eines gestalterischen Mindeststandards für die Bebauung, die privaten Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen
- Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes durch Festsetzung von Pflanzstreifen sowie Baum- und Strauchpflanzungen
- Sicherstellung einer städtebaulich und betriebswirtschaftlich sinnvollen sukzessiven Neuordnung des Plangebietes in Teilabschnitten, so dass Einzelmaßnahmen als integrative Bestandteile des Gesamtkonzeptes realisiert werden können
- Beseitigung bestehender Altlasten

Als Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Städtebauliche Aufwertung der nördlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes, verbunden mit einer höhere Ausnutzbarkeit und damit Wertsteigerung der Grundstücke
- Sukzessive Auflösung der Gemengelagesituation, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Aufwertung des Gewerbestandortes durch verbesserte Erschließung.
- Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die erstmalig öffentlich erschlossenen Grundstücke
- Investitionen zur Erneuerung bzw. Erstverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur durch die Versorgungsträger.
- Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes
- Beseitigung bestehender Altlasten

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln die städtebauliche und gestalterische Konzeption wider, wie sie sich aus der hochwertigen städtebaulichen Lage im Verflechtungsbereich und aus den beschriebenen städtebaulichen Zielen ergibt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiete (MI)

Im Norden und im Westen des Geltungsbereiches werden entlang der Stötteritzer Straße sowie der Kregelstraße Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit werden einerseits die hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen weitgehend planungsrechtlich gesichert, andererseits ein besserer Übergang von den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten zu den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten erreicht, die überwiegend den Charakter von allgemeinen Wohngebieten haben.

Das Nutzungsspektrum wird unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO dadurch eingeschränkt, dass die gemäß § 6 BauNVO sonst im Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe, sowohl in den festgesetzten MI als auch in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, vermeidet zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr und dient einer einheitlichen städtebauli-

chen Randausbildung entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße. Für Gartenbaubetriebe besteht weder ein Bedarf, noch sind die Böden der über Jahrzehnte gewerblich genutzten Grundstücke dafür geeignet.

6.1.2 Gewerbegebiete (GE)

Entsprechend der generellen Zielsetzung, das Gewerbegebiet Dauthestraße zu entwickeln und den Fortbestand der ansässigen Gewerbebetriebe auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, werden die überwiegenden Teile der im Bebauungsplan enthaltenen Baugebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Gewerbegebiete liegen im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes. Im östlichen Bereich schließen sie unmittelbar an das Gelände der Deutschen Bahn AG an. Westlich und nördlich grenzen sie an die geplanten Mischgebiete an der Kregelstraße bzw. Stötteritzer Straße an.

Die direkte Nachbarschaft zwischen dem Gewerbegebiet GE 1a und der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung an der Prager Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) bleibt bestehen. Zur Verbesserung des funktionellen Übergangs sowie der Immissionssituation im südlich angrenzenden Wohngebiet erfolgen für das Gewerbegebiet einerseits Festsetzungen zum Ausschluss wesentlich störender Nutzungen, andererseits entsprechende immissionsschutzrechtliche Regelungen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Darüber hinaus wird ebenfalls im Sinne der potentiellen Konfliktminimierung benachbarter, unterschiedlicher Nutzungen ein optisch und ökologisch wirksamer Pflanzstreifen festgesetzt.

Bei der Entwicklung der Gewerbegebiete und den daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf die bestehenden Gewerbebetriebe weitgehend Rücksicht genommen worden.

Den am Standort verbleibenden Gewerbebetrieben werden im Rahmen ihres Bestandsschutzes, sofern die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit gegeben ist, unter Berücksichtigung der grundstücksrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen die erforderliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen, sowohl in den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten, als auch in den Mischgebieten und zur Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten wird für die Gewerbegebiete von den Gliederungsmöglichkeiten der BauNVO Gebrauch gemacht und den einzelnen Baugebieten je ein bestimmtes Spektrum des Nutzungskataloges der BauNVO zugewiesen. Damit wird sowohl eine Präzisierung des Gebietscharakters als auch eine räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen bewirkt.

Zur Sicherung der Gewerbeflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe sieht der Bebauungsplan den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor, die in den festgesetzten Mischgebieten und in anderen Baugebieten im Stadtgebiet zulässig sind und auf die hiermit verwiesen wird. Darüber hinaus sollen mit einer derartigen Regelung Nachteile für zentrale Versorgungseinrichtungen in den angrenzenden Stadtteilen vermieden werden.Ebenfalls zur Sicherung von Gewerbeflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe werden Tankstellen und Vergnügungsstätten in allen festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen, wobei die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete weiterhin gewahrt bleibt. Durch den Ausschluss von publikumswirksamen Nutzungen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten soll einer Verschärfung der verkehrlichen Situation vorgebeugt werden. Eine Zulässigkeit dieser Nutzungen würde zu einer Überlastung der auf ein notwendiges Maß reduzierten inneren Erschließung als auch der Zufahrt des Gewerbegebietes an der Kregelstraße durch zusätzlichen Besucherverkehr führen. Dem Bedarf nach Tankstellen wird in der näheren Umgebung durch drei Standorte (Eilenburger Straße, Prager Straße, An der Tabaksmühle) entsprochen.

Spezielle Regelungen für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 1a.

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitgehend die bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgrundstück.

Zum Schutz der südlich an das festgesetzte Gewerbegebiet GE 1a angrenzenden Wohnbebauung an der Prager Straße (außerhalb des Plangebietes) setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass in den gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Baugebieten GE 1 und GE 1a ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind.

Damit wird diesen Baugebieten zwar planungsrechtlich der Störgrad eines Mischgebietes zugewiesen, andererseits bleibt der Charakter eines Gewerbegebietes durch die vorhandene gewerbliche Nutzungsstruktur gewahrt. Die einschränkende Festsetzung steht in Übereinstimmung mit den Auflagen aus der erteilten Baugenehmigung, nach denen u. a. der Gewerbebetrieb das Wohnen nicht wesentlich stören darf, insbesondere durch die Art und Zeit der Transport- und Umschlagprozesse auf dem Grundstück. Unter Berücksichtigung der einschränkenden Festsetzung setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass in den Baugebieten GE 1 und GE 1a die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass sich eine Wohnnutzung in dem Baugebiet entwickelt, die unter der Voraussetzung der gewerblichen Nutzungsbeschränkung dazu führen könnte, dass sich das Baugebiet faktisch dem Charakter eines Mischgebietes nähert.

Spezielle Regelungen für die Gewerbegebiete GE 2 bis GE 6

Die Zulässigkeit des sogenannten "Werksverkaufs" bei gleichzeitiger Begrenzung dieser Verkaufsfläche auf maximal 20% der zugehörigen Betriebsflächen (die mit der Gesamtgrundstücksfläche eines Betriebes gleichzusetzen ist) oder 150 m² für ausschließlich in unmittelbarer Verbindung mit dem ansässigen Unternehmen stehenden Produkten, resultiert aus den Zielen des STEP "Gewerbliche Bauflächen" in Verbindung mit dem STEP "Zentren" (siehe dazu Kap. 2.7 und 2.8).

Der Standort ist primär zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorgesehen und in dieser Funktion planungsrechtlich zu sichern. Dagegen sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem STEP "Zentren" an diesem Standort ausdrücklich nicht gewünscht und somit planerisch zu unterbinden.

Aufgabe der Stadtentwicklung und damit dieser Bauleitplanung ist es, langfristig Flächen für gleiche, ähnliche oder sich ergänzende Nutzungseinheiten zu sichern, was konzeptionell mit dem STEP "Gewerbliche Bauflächen" auf gesamtstädtischer Ebene erfolgt ist und mit vorliegender Planung standortbezogen planungsrechtlich umgesetzt wird.

Wesentliches Ziel des B-Plans 91 ist es auch, auf planungsrechtlicher Ebene sicherzustellen, dass sich das Plangebiet nicht zu einem Konkurrenzstandort benachbarter Entwicklungsareale wie z. B. dem Alten Messegelände oder der Innenstadt entwickelt. Diesem Planungsgrundsatz trägt der Ausschluss der sonst nach BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Rechnung. Um jedoch gleichzeitig die Entwicklungschancen und berechtigten Bedürfnisse der ansässigen und potentiellen neuen Unternehmen im Plangebiet im erforderlichen Maß zu berücksichtigen, werden dem ansässigen Betrieb dienende Büroflächen bis zu einem Umfang von 30% der Gesamtbruttogeschossfläche (bezogen auf das jeweilige Firmengrundstück) für zulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die einzelnen Baugebiete differenziert entsprechend den jeweiligen Planungszielen sowie unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, der Vorprägungen der Baugebiete und deren näherer Umgebung vorgenommen.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer GRZ= 0,6 in den festgesetzten Mischgebieten wird die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze ausgeschöpft, eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einem Wert von 0,8 entsprechend § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO wird zugelassen. Dies resultiert aus der städtebaulichen Zielstellung einer städtebauliche Aufwertung und Entwicklung der nördlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes mit einer einheitlichen städtebaulichen Randausbildung entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße.

Mit der Festsetzung einer GRZ von ebenfalls 0,6 in den festgesetzten Gewerbegebieten wird die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze bewusst unterschritten, wobei ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einem Wert von 0,8 entsprechend § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zugelassen wird. Dies resultiert aus der städtebaulichen Zielstellung, einerseits die bauliche Dichte im Plangebiet nicht über das gegenwärtig vorhandene Maß hinaus ansteigen zu lassen, andererseits genügend Spielraum für die Berücksichtigung notwendiger Stellplätze, Zufahrten und sonstiger Nebenanlagen zu haben.

Mit den Festsetzungen zur GRZ wird ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der städtebaulichen Qualität, geordneten städtebaulichen Entwicklung und Begrenzung des Anteils an versiegelten Flächen geleistetDamit soll auch erreicht werden, dass die zur Kregelstraße und Stötteritzer Straße orientierten Mischgebiete in den Rückbereichen nicht durch eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke in den festgesetzten Gewerbegebieten städtebaulich beengt und ihre Attraktivität beeinträchtigt werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der GFZ erfolgt in inhaltlicher Verknüpfung mit den Festsetzungen zur GRZ und zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die GFZ wurde unter Berücksichtigung der baulichen und strukturellen Dichte der benachbarten Bebauungen festgesetzt und berücksichtigt zugleich die städtebaulichen Zielstellungen für die einzelnen Baugebiete und unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet. Die Festsetzung der GFZ hat zum Ziel, langfristig eine städtebaulich verträgliche Nutzungsdichte zu gewährleisten und zugleich das bauliche Volumen innerhalb des Plangebietes entsprechend den konzeptionellen Zielen des B-Plans zu verteilen.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in allen Baugebieten als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 2-4 wird das Höchstmaß auf eine GFZ von 1,8 festgesetzt, für das MI 5 gilt eine GFZ von 2,4, für das MI 1gilt ein Höchstmaß von 1,6. Die Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten (GFZ=1,2) erfolgt auf der Grundlage von § 17 (2) BauNVO mit folgender Begründung:

- Städtebauliche Gründe erfordern eine weitgehend geschlossene, 3-4-geschossige Randbebauung entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße um diese Straßenräume adäquat der jeweils gegenüberliegenden, überwiegend denkmalgeschützten Wohnbebauung zu fassen.
- Durch die Festsetzung von Mischgebieten an den bisherigen Schnittstellen von Wohn- und Gewerbegebieten, die sich heute als Gemengelagen darstellen, sowie die Festsetzung von 15m breiten Pflanzstreifen zwischen den festgesetzten Misch- und Gewerbe-

gebieten sollen Nutzungs- und Immissionskonflikte weitgehend reduziert bzw. vermieden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Zugleich soll durch die Anordnung der Pflanzstreifen die Überschreitung der GFZ ausgeglichen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

- Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

Die GFZ für die gewerblichen Baugebiete GE 1-6 wird auf 1,2 als Höchstmaß beschränkt und entspricht damit sowohl der in § 17 (1) BauNVO angegebenen Obergrenze als auch der aus dem Bestand abgeleiteten städtebaulichen Vorprägung.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung der Geschossanzahl der benachbarten Bebauungen festgesetzt und berücksichtigt zugleich die städtebaulichen Zielstellungen und städtebauliche Vorprägung für die einzelnen Baugebiete im Plangebiet. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse hat zum Ziel, langfristig das bauliche Volumen innerhalb des Plangebietes entsprechend den konzeptionellen Zielen des B-Plans zu verteilen. Diese bestehen im Wesentlichen in einer städtebauliche Aufwertung und Entwicklung der nördlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes mit einer einheitlichen städtebaulichen Randausbildung entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße mit 3-4 bzw. 4-5 (im MI 5) Vollgeschossen sowie einheitlich 1-2 Vollgeschossen in allen festgesetzten Gewerbegebieten. Durch die Festsetzung einer Mindestgeschossanzahl in den festgesetzten Mischgebieten soll eine städtebauliche Fassung der Straßenräume erreicht und der Einwirkung von Emissionen der Gewerbegebiete auf angrenzende Wohngebiete entgegen gewirkt werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien/Baugrenzen)

Entlang der Kregelstraße sowie entlang der Stötteritzer Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich mit Baulinien abgegrenzt, um eine räumliche Fassung des jeweiligen Straßenraumes zu gewährleisten. Eine Ausnahme bildet hierbei die Festsetzung einer um 11 Meter zurückspringenden Baulinie im westlichen Abschnitt der Stötteritzer Straße. Der Grund hierfür ist der Erhalt des wertvollen vorhandenen Baumbestandes, insbesondere auch aufgrund seiner das Ortsbild prägenden Wirkung. Durch die Bäume wird ebenfalls die gewünschte räumliche Fassung des Straßenraumes bewirkt.

Um den ansässigen und anzusiedelnden Betrieben dennoch einen möglichst großen Spielraum für die bauliche Entwicklung, insbesondere bei Weiternutzung vorhandener Gebäude mit ergänzender Neubebauung einzuräumen, werden die überbaubaren Flächen im Übrigen durch Baugrenzen großzügig festgesetzt.

Für die festgesetzten Baulinien erfolgt aus gleichem Grund die Festsetzung, dass ausnahmsweise ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen ab dem ersten Obergeschoss bis zu 1,5 m sowie ein Zurücktreten von Staffelgeschossen bis zu 5 m zugelassen werden kann.

Innerhalb der Gewerbegebiete werden die Baufenster aufgrund der erforderlichen räumlichen und flächenbezogenen Nutzungsflexibilität ausschließlich durch Baugrenzen großflächig festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Größe der Baufenster, müssen außerhalb derselben liegende Flächen nicht für Stellplatzanlagen in Anspruch genommen werden.

6.4 Bauweise

Entlang der Kregel- und Stötteritzer Straße wird für die Mischgebiete geschlossene Bauweise festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist, im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden straßenbegleitenden Bebauung einen geschlossenen Straßenraum zu sichern, was der

Vorprägung der angrenzenden Wohnquartiere entspricht. Ferner wird durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den Mischgebieten MI 1-5 der Einwirkung von Emissionen der Gewerbegebiete auf angrenzende Wohngebiete als auch von Emissionen des Verkehrslärm der Kregelstraße und Stötteritzer Straße auf das Plangebiet entgegen gewirkt.

Für die innenliegenden Gewerbegebiete wurde dagegen auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um den gewerblichen Nutzungen eine größere räumliche Flexibilität zu bieten. Hinzu kommt, dass kein städtebauliche Erfordernis für eine künftige Reglementierung der Bauweise besteht und eine ganze Reihe von Bestandsgebäuden bereits Formen und Abmessungen besitzen, die weder der geschlossenen noch der offenen Bauweise zuzuordnen sind.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die städtischen Hauptverkehrsstraßen Prager Straße, Stötteritzer Straße und Kregelstraße hervorragend in das Stadtgebiet eingebunden. Eine Ergänzung der äußeren Erschließung ist daher nicht erforderlich. Da der Bebauungsplan überwiegend die städtebauliche Neuordnung des bestandsgebundenen Plangebietes regelt, ist mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs infolge der Realisierung dieses Bebauungsplanes auf den heute schon stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen nicht zu rechnen.

Eine Veränderung des Straßenraums der Kregelstraße ist nicht geplant, die Neuordnung des Straßenraums der Stötteritzer Straße ist im Rahmen einer späteren Ausbauplanung zu klären.

6.5.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die vorhandene Dauthestraße, die im Osten in einem Wendeplatz endet. Von hier aus besteht weiterhin die Zufahrtsmöglichkeit zum Gelände des ehemaligen Containerumschlagplatzes. Der Flächenbedarf für den notwendigen Wendeplatz bedingt einen Eingriff in das südlich gelegene Betriebsgrundstück und in ein bestehendes Gebäude.

Ausgehend von der Dauthestraße erfolgt die weitere Erschließung der Baugebiete GE 3-6 über eine Planstraße, die südlich des ehemaligen Kohlelagerplatzes in einer Wendeanlage endet. Der Querschnitt der Erschließungsstraße ist ausreichend groß bemessen, um eine Fahrbahn, einen einseitigen Gehweg, einen einseitigen Längsparkstreifen sowie ein daran anschließenden Schrammbord zu realisieren. Die Festlegung des Straßenquerschnittes, insbesondere die Frage ob auch hier eine Begrünung des Straßenraumes erfolgen kann, ist im Rahmen der nachgeordneten Ausbauplanung vorgesehen.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird wie bisher hauptsächlich von der Ortsfahrbahn parallel zur Stötteritzer Straße erschlossen. Die Zufahrt zu der Ortsfahrbahn erfolgt im Westen von der Kregelstraße und im Osten unmittelbar nordwestlich der Zufahrt zum ehemaligen Containerumschlagplatz.

Zum Teil müssen die für die innere Erschließung der Gewerbegebiete notwendigen Flächen von den Betriebsgrundstücken abgetreten werden. Im Rahmen der Abstimmung mit den Gewerbetreibenden erfolgte hierzu eine grundsätzliche Zustimmung. Ein Konfliktpunkt besteht im Bereich der Einmündung der inneren Gewerbeerschließung in die Dauthestraße. Eine in dieser Situation übliche, geradlinige Führung der Erschließungsstraße wäre mit einem erheblichen Eingriff in ein vollmodernisiertes, II-geschossiges Verwaltungsgebäude eines ansässigen Betriebes verbunden, der einen erheblichen Investitionsaufwand nach sich ziehen würde. Für diese Situation wird eine Kompromisslösung für einen Übergangszeitraum vorgeschlagen. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung der erforderlichen Flä-

chen als öffentliche Verkehrsfläche vor, wobei die Fahrbahnführung jedoch das Bestandsgebäude berücksichtigt und mit einem Fahrbahnversatz weiter nach Norden geführt wird. Die verbleibenden Freiflächen werden als Parkplätze genutzt. Bei einer wesentlichen Nutzungsänderung oder baulichen Entwicklung des ansässigen Betriebes sollte die Verkehrsführung angepasst werden, wobei die Fahrbahnfläche mit den Parkflächen getauscht werden kann.

Weitere notwendige Eingriffe in Betriebsgrundstücke und Bestandsgebäude erfolgen im Bereich der Wendeanlagen am nördlichen Ende der inneren Erschließung der Gewerbegebiete und am Ende der Dauthestraße.

Mit Ausnahme des ehemaligen Dautheweges und einer geplanten Fußwegverbindung zwischen Planstraße und Kregelstraße sind die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Bereich des Dautheweges wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Einerseits ist damit die im Rahmen der Entwurfsabstimmungen mehrfach genannte Frage nach der ausreichenden Erschließung der unmittelbar an den Dautheweg angrenzenden „gefangenen" Grundstücke für Anlieger eindeutig geklärt. Andererseits ermöglicht diese Festsetzung den Durchgang für Fußgänger und die Durchfahrtsmöglichkeit für Fahrradfahrer, Rettungsfahrzeuge sowie die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsträger. Aufgrund des hier bestehenden geringen Straßenquerschnittes sollte jedoch eine Belastung des Dautheweges mit Kfz-Durchgangsverkehr weitgehend vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, alle möglichen baulichen und verkehrsordnungsrechtlichen Maßnahmen auszuschöpfen, die diesem Ziel dienen (z. B. Einbahnstraßen oder Anlieger frei -Regelungen).

6.5.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Der entsprechende Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen ist in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten Verkehrsflächen die Nutzung bzw. Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Besucherparkplätzen (je nach Begrünung maximal ca. 60 Parkplätze) im öffentlichen Straßenraum der vorhandenen und geplanten Straßen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Die festgesetzten Baugrenzen in den einzelnen Baugebieten sind so großzügig festgesetzt, dass außerhalb derselben liegende Flächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

6.5.4 Fußwege

Im Bereich der Kregelstraße, der Dauthestraße sowie der Stötteritzer Straße sind beidseitig straßenbegleitende Fußwege vorhanden. Für alle weiteren bestehenden und neu geplanten Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan die Straßenquerschnitte so festgesetzt, dass die Anlage von mindestens einseitigen, straßenbegleitenden Fußwegen möglich ist. Im Fall des Dautheweges ist aufgrund der Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich" und der damit verbundenen Mischverkehrskonzeption kein separater Fußweg vorgesehen.

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich wird darüber hinaus eine direkte Verbindung zwischen der Kregelstraße und der Planstraße geschaffen und damit die fußläufige Durchlässigkeit in West-Ost-Richtung wesentlich verbessert.

6.5.5 Radverkehr

Die Radverkehrsplanung der Stadt Leipzig sieht Radwege im Verlauf der Kregel- und der Stötteritzer Straße vor, die das Plangebiet unmittelbar tangieren. Die Verbindung für den Radverkehr in das Plangebiet hinein soll über die vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraßen erfolgen. Gesonderte Radwege sind nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch entsprechende verkehrsordnungsrechtliche Regelungen die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fussgängerbereich gleichzeitig für den Radverkehr freizugeben.

6.6 Technische Infrastruktur

Die äußere Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen in den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen gesichert. Da mit dem Bebauungsplan die Flächenneuordnung eines bereits bebauten Gebietes beabsichtigt ist, können die vorhandenen Flächen im Plangebiet als grundsätzlich erschlossen angesehen werden. In Ergänzung oder als Ersatz der vorhandenen technischen Infrastruktur können im Bedarfsfall zudem in den neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen Netzerweiterungen vorgesehen werden. Dazu folgende Ausführungen:

Wasserversogung: Die Mischgebiete an der Kregelstraße und der Stötteritzer Straße können über die dort vorhandenen Trinkwasserleitungen versorgt werden. Für die Gewerbeflächen an der Dauthestraße ist ein direkter Anschluss an die dort vorhandene Versorgungsleitung möglich. In der Planstraße ist für die Versorgung der Gewerbegebiete nach Vorliegen der Wasserbedarfszahlen ggf. eine neue Trinkwasserleitung mit Anbindung an die vorhandene Leitung DN 100 in der Dauthestraße und mit Ringschlusss zur Trinkwasserleitung in der Stötteritzer Straße zu verlegen.

Abwasserentsorgung: Das Plangebiet ist abwasserseitig über die vorhandenen Leitungen in den umliegend Straßen erschließbar. Die Entsorgung kann im Mischsystem erfolgen. Da es sich bei der Planung lediglich um eine Neuordnung der bereits seit langem genutzten Flächen handelt, ist anzunehmen, dass die vorhandenen Misch- und Gewerbegebietsflächen bereits angeschlossen sind.

Energieversorgung: Die allgemeine Energieversorgung des Gebietes erfolgt über vorhandene und ggf. zu erweiternde Gas- und Stromleitungen. Darüber hinaus sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Versorgung der Gewerbegebiete mit Elektrizität die Festsetzung einer Fläche für die Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung „Elektrizität" im Bereich der z. Zt. bestehenden Verteilereinrichtung vor. Die Fläche ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen und die Übernahme der Fläche mit dem betroffenen Grundeigentümer abgestimmt.

6.7 Grünordnung / Begrünung der Baugebiete

6.7.1 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Rahmenbedingungen, die im Landschaftsplan für das Plangebiet formuliert sind:

- Wohn- und Mischgebiete entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße,
- Gewerbegebiete im übrigen Plangebiet;
- Grünflächen an der Stötteritzer Straße;
- Anreicherung dicht bebauter Bereiche mit Lebensräumen (Biotope);
- Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils / Wohnumfeldverbesserung (Erholung / Landschaftsbild);
- Geplante bedeutende Allee an der Kregelstraße und der Stötteritzer Straße.

6.7.2 Grünordnungsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte, insbesondere die darin genannten Maßnahmeempfehlungen, wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, die als Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes dienen und damit einen erheblichen Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung leisten.

6.7.3 Öffentliche Grünfläche

Zur Sicherung der baumbestandenen Grünfläche in der Stötteritzer Straße sieht der Bebauungsplan die Festsetzung als öffentliche Grünfläche / Parkanlage vor. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Grünflächen ist vor dem Hintergrund der Nutzungsfestsetzungen im Plangebiet (Gewerbe- und Mischgebietsnutzung) und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte weder sinnvoll noch stadtstrukturell in diesem Bereich erforderlich.

6.7.4 Erhaltung von Bäumen

Gestaltungsziel im öffentlichen Straßenraum ist die durchgängige Bepflanzung mit Alleecharakter in der Kregelstraße und Stötteritzer Straße. Ergänzende Pflanzungen von Straßenbäumen wurden bereits realisiert. Auf eine standortgenaue Festsetzung wird im Bebauungsplan verzichtet, da eine diesbezügliche Selbstbindung der Stadt weder städtebaulich erforderlich noch sinnvoll ist.

Lediglich für zwei Bäume südlich der Parallelfahrbahn zur Stötteritzer Straße erfolgt die Festsetzung des Erhalts gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Die beiden ausgeprägt optisch wirksamen Einzelbäume besitzen eine besondere städtebauliche Wirkung und unterstreichen die platzartige räumliche Situation. Nachteile durch den Erhalt der beiden Einzelbäume ergeben sich für die Ausnutzung der betroffenen Grundstücke nicht, da eine ausreichende Bebauungstiefe festgesetzt wird. Sollten diese Bäume jedoch aufgrund von Alter oder sonstiger Einwirkungen abgängig sein, sind Ersatzpflanzungen mit einem möglichen Abstand bis zu 3 m von den derzeitigen Standorten zu pflanzen. Diese Ergänzung entbindet von unverhältnismäßigen Kostenaufwendungen (Aushub des Wurzelballens) im Zuge der Neupflanzung.

6.7.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um im Rahmen der angestrebten Neuordnung des Plangebietes eine Verbesserung der Durchgrünung und der ökologischen Situation zu erzielen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die wesentlich zur flächenhaften Begrünung sowie zur Gliederung der Baugebiete durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen MI- und GE-Gebieten beitragen.

Pflanzstreifen
Mit der Festsetzung von 3 m breiten Pflanzstreifen innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete entlang der Grundstücksgrenzen wird eine weitere Gliederung der einzelnen Gewerbegebiete unterstützt. Die Pflanzstreifen dürfen in begründeten Ausnahmefällen für die Errichtung notwendiger Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplatzanlagen unterbrochen werden, um eine flexible Ausnutzung und Erreichbarkeit von Grundstücken innerhalb dieser Gebiete ohne unverhältnismäßigen Aufwand bezüglich der Zuwegung und zusätzliche Flächenversiegelung zu ermöglichen.

Begrünung der Stellplatzanlagen
Die textliche Festsetzung entspricht dem städtischen Standard bzgl. der Begrünung von Stellplatzanlagen in B-Plan-Gebieten, dient der Verbesserung des Mikroklimas, der städtebaulichen Gliederung und der räumlich-gestalterischen Integration der Stellplatzanlagen.

Wie auch bei der baulichen Gestaltung wird davon ausgegangen, dass der einheitliche gestalterische Rahmen einschließlich einer attraktiven Begrünung Ausdruck des Repräsentationsbedürfnisses der einzelnen Betriebe sein wird.

Flächenhafte Begrünung der Baugebiete
Die textliche Festsetzung zur flächenhaften Begrünung von mindestens 20% der Grundstücksflächen soll einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegen wirken und zusammen mit der Planzfestsetzung von 1 großkronigen Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche ebenfalls der Verbesserung des Mikroklimas dienen.
Durch die Anrechnung von Pflanzungen nach anderen Festsetzungen des B-Planes wird eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer vermieden und deren Gleichbehandlung sicher gestellt.
Fassadenbegrünung
Die Festsetzung zur Begrünung geschlossener Fassadenflächen erfolgt mit dem Ziel, alle Möglichkeiten zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Schaffung und Vernetzung von Lebensräumen sowie zur Ausprägung eines attraktiven Stadtbildes zu nutzen, das auch die Integration von Nutzungen mit großflächigen geschlossenen Fassaden zulässt.

Die Kosten für die Umsetzung dieser Festsetzung, die den einzelnen Bauherren entstehen, sind aufgrund der Beschränkung auf 50% der Fassadenfläche und im Vergleich zu den Gesamtbaukosten als angemessen und zumutbar anzusehen.

6.7.6 Eingriffsregelung

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

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Gebiet zwischen Kregel- und Dauthestraße befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird durch den Bebauungsplan Nr. 91 lediglich überplant. Die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgten bereits zum Zeitpunkt der Errichtung und Betreibung des gewerblich und industriell geprägten Gebietes und gingen mit einer sehr hohen Versiegelung der Flächen einher, die heute bei 80-90 % liegt. Davon ausgehend sind im Plangebiet bereits jetzt und unabhängig von diesem B-Plan auf der Grundlage des § 34 BauGB entsprechende Eingriffe zulässig. Vor diesem Hintergrund besteht innerhalb des Plangebietes kein Ausgleichserfordernis und ist somit folglich im B-Plan Nr. 91 die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Unabhängig davon sichert der Bebauungsplan durch seine grünordnerischen Festsetzungen, dass Natur und Landschaft nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und langfristig eine im Vergleich zur bestehenden Situation stärkere Durchgrünung zu erwarten ist.

6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmimmissionsschutz

Bei der Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet sind folgende Lärmemissionen zu unterscheiden:

Gewerbelärm - durch gewerbliche Nutzungen in den als GE festgesetzten Gebieten

Verkehrslärm - durch Straßen-/ Straßenbahnverkehr, vor allem in der Kregelstraßeund Stötteritzer Straße
- durch Schienenverkehr auf den Gleisen der DB AG

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet wurde 1993 ein erstes Immissionsgutachten zum Bebauungsplan „Kregel-/Dauthestraße" (Stand 15.12.1993,· DMT

Leipzig) erarbeitet. Diese ersten Untersuchungen zur Schallsituation im und um das Plangebiet ergaben, dass die aus dem Verkehr resultierenden Lärmbelastungen dominieren und zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts führen. Im Vergleich dazu liegen die aus den gewerblichen Nutzungen herrührenden Lärmimmissionen erheblich unter den Verkehrslärmbelastung und erreichen bereits im Bestand (nach zwischenzeitlicher Schließung des einzigen 1993 noch erheblich immissionsträchtigen Unternehmens im Gebiet) die Einhaltung der empfohlenen Immissionsrichtwerte. Ebenfalls sind die Immissionen, die aus dem Eisenbahn-/Gleisgüterverkehr des benachbarten Gleiskörpers herrühren in der Gesamtbetrachtung von untergeordneter Bedeutung.

Um für die weitere Entwicklung des Plangebietes in Bezug auf den Gewerbelärm Planungssicherheit zu erlangen, wurde das Erstgutachten 1998 aktualisiert und inhaltlich ergänzt (Stand 05.10.1998, DMT Leipzig). Im Ergebnis wurden die erforderlichen Grundlagen und planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Gewerbeemissionen im B-Plan Nr. 91 getroffen.

Zur Aktualisierung der Kenntnisse bzgl. des Verkehrslärms wurde 2003/04 durch das Amt für Umweltschutz, auf Grundlage der RLS-90 für die Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs bzw. der Schall 03 für die Schallimmissionen des Schienenverkehrs und unter Einbindung der Schallimmissionspläne und der aktuellen Verkehrsprognose der Stadt Leipzig für das Jahr 2015, die aus den Verkehrslärmbelastungen zu erwartenden Immissionen, ermittelt.

6.8.1 Gewerbelärm

Die Untersuchungen zum vorhandenen Gewerbelärm im Plangebiet ergaben, dass von den 2003 noch ansässigen Gewerbeunternehmen die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden. In der schalltechnischen Berechnung wurden die vorhandenen Emittenten sowie die auf den Gewerbeflächen vorhandenen Gebäude nicht gesondert berücksichtigt, da es sich bei dem B-Plan unabhängig von den derzeit vorhandenen Nutzern um eine Gesamtüberplanung und Neuordnung der Fläche im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Zielentwicklung handelt. Die vorhandenen Emittenten sowie Gebäude genießen jedoch weiterhin und unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans Bestandsschutz.

Ziel des B-Plans ist eine langfristige Neuordnung des Areals und in diesem Sinne eine Vorsorge für eine sukzessive Anpassung bzw. verträgliche Entwicklung der Immissionssituation.

Als nächstliegende schützenswerte Nutzungen wurden in den schalltechnischen Berechnungen die Mischgebiete MI 1-5 und die Rückseite der Wohnbebauung an der Prager Straße angesetzt. Im Hinblick auf den planungsrechtlich erforderlichen Schutz der nächstliegenden Nutzung wurden für die Beurteilung der einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen:

- Mischgebiete tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)
- Allgemeine Wohngebiete: tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)

Bei den Ermittlungen zum Gewerbelärm wurde ferner von einer mittleren Emissionshöhe von 5 m ausgegangen.

Um langfristig das verträgliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und die Entwicklung des Plangebietes zu sichern, wurden im Ergebnis der ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen (Stand 05.10.1998, DMT Leipzig) und unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005, die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Gewerbegebietsflächen GE1 – GE6 ermittelt:

Gewerbegebietsfläche	Flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{WA''}$ in dB(A)	
	tags	nachts
GE 1	50	38
GE 1a	45	35
GE 2	57	43
GE 3	55	40
GE 4	55	40
GE 5	60	48
GE 6	62	48

Diese vom Gutachter ermittelten und empfohlen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete GE1 – GE6 wurden als Festsetzung in den B-Plan Nr. 91 übernommen.

Wertet man diese Ergebnisse in Bezug auf die mögliche Entwicklung des Plangebietes aus, so bedeutet dies, dass die Gewerbegebiete GE1, GE1a, GE2, GE3 und GE4 mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 35...43 dB(A) bezüglich Lärm derart eingeschränkt sind, dass in der Regel nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) keine Arbeiten im Freien sowie kein LKW-Verkehr einschließlich Be- und Entladevorgänge durchgeführt werden können. Sollte dies dennoch erforderlich sein, so sind ggf. besondere bauliche Vorkehrungen dafür zu treffen. In Bezug auf das GE1a bedeutet dies zudem, dass im Regelfall auch tags nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen möglich sind. Nur unter Berücksichtigung erheblicher baulicher Maßnahmen ist ggf. störenderes Gewerbe zulässig, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Von einer Festsetzung der Gebiete GE1 bis GE4 als eingeschränkte Gewerbegebiete wurde im B-Plan abgesehen, da mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel eine hinreichende Beurteilungsgrundlage vorhande und darüber hinaus keine planungsrechtliche Erforderlichkeit gegeben ist.

Ergänzend wird abschließend auf die Genehmigungspflicht immissionsträchtiger Nutzungen und Anlagen nach Bundesimmissionsschutzrecht hingewiesen.

6.8.2 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm ist in zwei Bereiche zu unterscheiden:

a) Straßenverkehrslärm, induziert durch motorisierten Individual-/Transportverkehr und Straßenbahn

b) Schienenverkehrslärm, verursacht im Bereich des an das Plangebiet grenzenden Gleisverkehrs der Deutschen Bahn AG

a) Straßenverkehrslärm

Unter Berücksichtigung der 2003 seitens des Amtes für Verkehrsplanung zur Verfügung gestellten prognostizierten Verkehrsbelegungswerte für das Jahr 2015 erfolgte durch das Amt für Umweltschutz auf Grundlage des Schallimmissionsplans der Stadt Leipzig die Ermittlung der erwarteten Immissionspegel für eine Immissionshöhe von 4 Metern unter Anwendung der RLS-90 bzw. Schall 03 entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße und hier im Be-

sonderen entlang der straßenzugewandten Seiten der mittels Baulinien festgesetzten Baufenster.

In der Kregelstraße wurden auf der straßenzugewandten Seite im Bereich des MI 5 (bedingt durch den Immissionseinfluss der Prager Straße) und im Kreuzungsbereich mit der Stötteritzer Straße (unter Berücksichtigung der dort geplanten Ampelanlage) Immissionspegel in der Höhe von tags 70 dB(A) ermittelt. An den übrigen MI-Gebieten wurden an den straßenzugewandten Seiten geringere Immissionspegel, allerdings auch von mindestens 60 dB(A) errechnet.

Die auch hier zur Bewertung der Immissionssituation herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) (nachts 50 dB(A) für Mischgebiete werden durch die erwartete Lärmbelastung erheblich überschritten. Folglich sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen an den straßenzugewandten Seiten der Mischgebiete erforderlich. Auf der "Rückseite" der MI-Gebiete sind aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäudezeilen und des geringeren Verkehrsaufkommens in den festgesetzten Gewerbegebieten (v.a. Anliegerverkehr auf der Dauthestraße und den Planstraßen) selbst bei einer Vollauslastung des Gebietes keine weiteren Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm erforderlich.

Aufgrund der oben beschriebenen Immissionsbelastungen war im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, inwiefern der erforderliche Immissionsschutz durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erbracht werden könnte. Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne baulicher Anlagen, (z. B. Errichtung einer Mauer entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße) sind weder städtebaulich noch technisch realisierbar, da sich konzeptionell das Gegenüber zweier mehrgeschossiger Gebäudezeilen und damit die räumliche Fassung der Straße durch Gebäudefluchten aus dem Kontext der Umgebung ergibt und fortgeführt werden soll. Ziel ist eine räumliche und nutzungsstrukturelle Einpassung des Plangebietes in seine Umgebung, wobei die festgesetzten Mischgebiete städtebauliche Ordnungs- und Vermittlungsfunktion zwischen den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des B-Plans und benachbarten Wohngebieten übernehmen.

Die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und damit zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den festgesetzten MI-Gebieten beschränken sich somit auf passive Schallschutzmaßnahmen. Durch Zuschlag von 3 dB(A) auf die ermittelten Immissionspegel konnten die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt werden, aus denen wiederum die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 abgeleitet wurden. Im Plangebiet schlägt sich das Ergebnis wie folgt nieder:

Gebiete	**Lärmpegelbereich nach DIN 4109**
parallel der Gleisanlage der DB AG:	
MI 1	III
entlang der Stötteritzer Straße:	
MI 1	IV
MI 2	IV
entlang der Kregelstraße:	
MI 2	V
MI 3 – ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt des Baufensters (Schnittpunkt MI2/MI3) auf einer Länge von ca. 30 m in südwestlicher Richtung	V

Fortsetzung der Tabelle:

MI 3 – ausgehend vom südwestlichen Eckpunkt des Baufensters auf einer Länge von ca. 45 m in nordöstlicher Richtung	IV
MI 4	IV
MI 5 – ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt des Baufensters auf einer Länge von ca. 25 m in südwestlicher Richtung	IV
MI 5 – ausgehend vom südwestlichen Eckpunkt des Baufensters auf einer Länge von ca. 75 m in nordöstlicher Richtung	V

(siehe auch: Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 91)

Die o.g. Bereiche sind in der Planzeichnung mit der Signatur „Bereich für notwendige Maßnahmen zur Schutz der Mischgebiete vor Verkehrslärm" markiert. Im Teil B wurde unter den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4.2 „Verkehrslärm" neben der tabellarischen Auflistung der Lärmpegelbereiche der Vermerk aufgenommen, dass in diesen Bereichen passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen sind. Außerdem wird im Interesse einer standortspezifischen Einzelfallbetrachtung darauf verwiesen, dass bei Nachweis niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel der sich daraus ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 zugrunde gelegt werden kann. Folge ist, dass ggf. geringere bauliche Vorkehrungen zum Schutz von Verkehrslärmimmissionen getroffen werden können. Und schließlich wurde, aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen des nächtlichen Immissionspegels von 50 dB(A) entlang der Kregelstraße, Stötteritzer Straße und der Bahnanlagen, der Hinweis unter den Textlichen Festsetzungen bzgl. Fenster unabhängiger Lüftungseinrichtungen für dorthin ausgerichtete Schafräume aufgeführt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes die Orientierung von sogenannten Außenwohnbereichen (Balkone) zur Stötteritzer Straße und Kregelstraße im Rahmen des Gebäudeentwurfs vermieden werden sollte.

Auswertung der Aussagen zum Straßenverkehrslärm:
Inhaltlich ist im B-Plan den Belangen des Schutzes vor Straßenverkehrslärm im Plangebiet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Möglichkeiten und aller städtebaulichen Belange soweit als möglich Rechnung getragen. Ziel des B-Plans ist die Minimierung des Immissionskonfliktes und der Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zugleich konnte mit den zugeordneten Lärmpegelbereichen den Bauherren und Nutzern ein angemessener und bautechnisch flexibler Rahmen vorgegeben werden.

Die vollständige Auflösung des Immissionskonfliktes ist aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten, der vorhandenen Belastungen und unter Berücksichtigung aller städtebaulicher Belange im Plangebiet nicht möglich. Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Mischgebiete in den Lärmpegelbereichen IV und V sind erheblich und der Lärmkonflikt kann durch die Festsetzung von ausschließlich passiven baulichen Maßnahmen an den Gebäuden in den Mischgebieten nicht als aufhoben angesehen werden. Der Verkehrslärmkonflikt außen bleibt fortbestehen. Zudem sind bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz vor Straßenlärm nur bei geschlossenen Fenstern und Türen voll wirksam (entsprechend Punkt 5.4 der DIN 4109). Von daher wird die Berücksichtigung der oben ergänzend aufgeführten Hinweise in den architektonischen Entwurf empfohlen.

b) Schienenverkehrslärm

Auf Basis der 1993 von der Deutschen Reichbahn (Rechtsnachfolger wurden das Eisenbahnbundesamt und bezüglich der Nutzung die Deutsche Bahn AG) getroffenen Aussagen zum Schienenverkehr und unter Berücksichtigung des 1993 noch genutzten Containerumschlagplatzes Thonberg wurde durch den Immissionsgutachter die Berechnung des Schienenverkehrslärms nach Schall 03 vorgenommen. Ergebnis des Gutachtens war, dass keine Regelungen oder Festsetzungen für Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber dem Schienenverkehrslärm im B-Plan Nr. 91 erforderlich seien. Diese Aussagen stellten sich im Zusammenhang mit den Ergebnissen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans nach § 13 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung vom Juli/August 2004 als überholt heraus.

Entsprechend den Aussagen des Eisenbahnbundesamtes und der Deutschen Bahn AG (DB) haben sich die konzeptionellen Ansätze für diesen Gleisabschnitt wie folgt geändert:

- Entsprechend dem Beschluss der DB vom 29.06.2004 im BVWP-Projekt „Knoten Halle/Leipzig" wurde der Umbau des Bahnhofes Leipzig-Stötteritz abbestellt.
- Zur Anbindung des City-Tunnel-Leipzig (CTL) sind auch im Bereich des Bahnhofs Leipzig-Stötteritz Maßnahmen erforderlich. Entsprechend dem Planungsstand Mitte 2004 ist entweder die Anbindung des CTL an den Ist-Spurplan mit Schaffung einer neuen Bahnsteigkante oder der Umbau des Bahnhofes Stötteritz vorgesehen. In beiden Fällen werden die Gleisanlagen bis Gleis 8 benötigt.
- Mit Inbetriebnahme des CTL zum Jahresfahrplan 2009/10 soll das Linienkonzept des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) im Großraum Leipzig umgesetzt werden. Der SPNV nutzt dann in Leipzig-Stötteritz die Gleise der Strecke 6375 Engelsdorf – Leipzig-Connewitz und es beginnt und endet hier der 15 min-Takt der Linie 1. Die heutige Strecke 6361 soll für den Schienengüterverkehr und ggf. für dieselbespannten Schienenpersonenfernverkehr genutzt werden. Der Streckenabschnitt Leipzig-Ost – Leipzig-Stötteritz soll entfallen. Das bedeutet die Anbindung der Strecke 6361 an die Strecke 6375 Engelsdorf – Leipzig-Connewitz.
- Entsprechend der neuen Haltestellenkonzeption des SPNV-Linienkonzeptes ist der Ersatz des Haltepunktes Messegelände durch den Haltepunkt Völkerschlachtdenkmal an der Prager Straße vorgesehen.

Zusammengefasst bedeutet dies: Mit der geänderten Netzauslastung, insbesondere durch den zunehmenden Güterverkehr, ist in Zukunft von einer höheren Belegung der angrenzenden Gleistrasse auszugehen. Dies belegen die seitens der DB für 2015 prognostizierten Belegungswerten.

In Bezug auf den B-Plan war damit 2004 erneut die schalltechnische Untersuchung zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Die aktualisierten Belegungszahlen wurden seitens des Amtes für Umweltschutz in die Immissionsuntersuchung vom 09.11.2004 mit dem Ergebnis eingestellt, dass für die parallel zu den Gleisanlagen verlaufende Baugrenze des MI1 der Lärmpegelbereich III aufzunehmen war. Alle übrigen Aussagen entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße blieben auch nach dieser Aktualisierung unverändert. Hinsichtlich der Gewerbeflächen sind in Bezug auf den Schienenverkehrslärm weiterhin keine Festsetzungen notwendig.

Da die von der Änderung betroffene Baugrenze auf einem Flurstück liegt, das sich im Eigentum der Stadt Leipzig befindet und somit die Betroffenheit konkret benannt werden konnte, wurde die erforderliche 3. Änderung des B-Plans nach der 1. öffentlichen Auslegung in Form einer verwaltungsinternen Beteiligung durchgeführt (siehe Punkt 7.4 der Begründung).

Hinsichtlich des 2004 erreichten Entwicklungs- und Planungsstandes im Bereich der Containerverladestation ist zu ergänzen, dass der 1993 noch ansässige Containerverladeplatz zwischenzeitlich ins Güterverkehrszentrum Leipzig (GVZ) verlegt wurde und bisher weder eine

intensive Nachnutzung des Areals erfolgt ist noch gegenwärtig in Aussicht steht. Da eine Entwidmung der Flächen bisher nicht beantragt wurde, musste die Nutzungsmöglichkeit „Containerverladeplatz" in der schalltechnischen Beurteilung des Standortes nach wie vor berücksichtigt werden. Die von dem Containerverladeplatz ausgehenden Emissionen waren allerdings auch schon 1993 im Vergleich zu den Emissionen der Gleisanlagen von untergeordneter Bedeutung. In Bezug auf diesen Aspekt hat das Erstgutachten von 1993 für den B-Plan daher nach wie vor Bestand, obwohl gegenwärtig diese Emissionen nicht auftreten. Die derzeit verursachten Immissionsbelastungen liegen weit unter den im Gutachten angesetzten Werten. In der Folge bedeutet dies im übertragenen Sinn, dass für die Entwicklung des Gebietes in diesem Bereich ein gewisser immissionsseitiger "Spielraum" für die Nachnutzungen auf dem Bahnareal vorhanden ist, ohne unmittelbare erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen auszulösen.

Abgesehen von Anfragen für zwischenzeitliche Nutzungen lagen entsprechend den Aussagen der DB auch 2004 keine konkreten Vorstellungen für die Nachnutzung des Containerverladebereichs vor. Langfristig ist jedoch die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Konzeptes für den Gleisbereich angedacht.

Auswertung der Aussagen zum Schienenverkehrslärm:
Unter Berücksichtigung der Steckenbelegungswerte für 2015 ergeben sich an der Ostseite des MI1 Beurteilungspegel von tags ca. 59 dB(A) und nachts ca. 62 dB(A). Das heißt, an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird der Lärmpegelbereich III nachts voll ausgeschöpft. Aus diesem Grund erfolgte die Eintragung des Lärmpegelbereichs III am MI1 in der Planzeichnung. Im Hinblick auf den Gebäudeentwurf wird hier auf die Notwendigkeit des Einbaus von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen hingewiesen. Es wird daher empfohlen, auf die Anordnung von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Orientierung zu den Gleisanlagen zu verzichten.

6.9 Örtlichen Bauvorschriften

6.9.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen bezüglich der jeweils zulässigen Dachformen dienen der Sicherung und Entwicklung baugebietstypischer Dachformen und damit der Prägung des Ortsbildes entlang der Stötteritzer Straße und Kregelstraße. Auf Festsetzungen zur Dachform in den festgesetzten GE-Gebieten wird bewusst verzichtet, da die dort zulässigen maximal 2-geschossigen Gebäude stadträumlich kaum wirksam werden und somit städtebaulich kein Grund besteht, die Eigentümer in ihren Gestaltungsabsichten einzuschränken.

Im Baugebiet MI 5 wird mit der Festsetzung des Satteldaches und einer Dachneigung von 45° Bezug auf die Dachform der südlich angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung an der Kregelstraße / Prager Straße genommen.

In den Baugebieten MI 1 bis MI 4 wird das Flachdach und das flachgeneigte Pult- und Satteldach als bewusster Ausdruck stadträumlichen Gestaltungswillens neu eingeführt und gleichzeitig Bezug auf das denkmalgeschützte Eckgebäude Stötteritzer Straße 71 genommen. .

6.9.2 Grundstückseinfriedungen

Ziel der Festsetzung zu Grundstückseinfriedungen ist eine städtebaulich-gestalterisch angemessene Fassung des jeweils angrenzenden Straßenraums unter Beachtung der notwendigen Abschirmung unterschiedlicher Nutzungen und der legitimen Sicherheitsinteressen der jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzer. Insbesondere entlang der Stötteritzer Straße und Kregelstraße soll das Straßen- und Ortsbild durch die Festsetzung gestalterischen Mindeststandart positiv beeinflusst werden.

Die Festsetzung resultiert wesentlich aus dem derzeit vorhandenen, gestalterisch höchst unbefriedigenden äußeren Erscheinungsbild bzw. teilweise gänzlichem Fehlen von Grundstückseinfriedungen im Plangebiet. Dadurch sind die bauliche Fassung des öffentlichen Straßenraums, der Schutz der Einzelnutzung und die Abschirmung unterschiedlicher Nutzungen nicht ausreichend gewährleistet.

Die Festsetzung kann im Sinne einer gestalterischen Rahmengebung für das Plangebiet nur sukzessiv mit neuen Bauvorhaben, d. h. mittel- bis langfristig umgesetzt werden , da für die vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen Bestandsschutz besteht. Die verschiedenen Varianten zur Einfriedung (Hecken, geschlossene Einfriedungen) sichern eine Bandbreite an gestalterischen Möglichkeiten, die an diesem Standort in einem ausgewogenen Verhältnis sowohl dem einzelnen Gestaltungsanspruch als auch der gewünschten gestalterischen Geschlossenheit des Gesamterscheinungsbildes im Plangebiet Rechnung tragen.

6.9.3 Werbeanlagen

Ziel der Festsetzung ist es, Werbeanlagen in den geplanten Mischgebieten entlang der Kregelstraße und Stötteritzer Straße maßvoll und im Einklang mit der jeweils gegenüber liegenden, zumeist denkmalgeschützten Wohnbebauung zuzulassen, um kein gestalterisches Ungleichgewicht zu erzeugen. Zu diesem Zweck werden Werbeanlagen nur an Gebäuden und in der Erdgeschosszone zugelassen, wenn sie Elemente der Fassadengliederung nicht verdecken. Damit kann dem Werbebedürfnis der ansässigen Gewerbebetriebe ausreichend entsprochen werden. Werbeanlagen als selbständige bauliche Nutzungen (z.B. Plakattafeln) sind nicht zulässig, da sie dem städtebauliche Ziel einer geschlossenen Bauweise entlang der Straßen entgegen stehen und in unvertretbarem Maße auf die gegenüber liegende Wohnbebauung einwirken würden.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete erfolgen dagegen keine Einschränkungen zur Errichtung von Werbeanlagen, da hier die Werbeanlagen aufgrund der rückwärtigen Lage der Gewerbegebiete im Plangebiet keine gestalterisch negativen Auswirkungen erwarten lassen.

7. Ergebnisse der Beteiligungen im Planverfahren

7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und TÖB-Beteiligung

(§ 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Planerarbeitung wurden vor der öffentlichen Auslegung eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und aufgrund der Dauer des Planverfahrens zwei Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung) durchgeführt.

Die planungsrelevanten Anregungen wurden im Planungsverlauf geprüft und weitgehend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Es wurden keine Belange vorgebracht, die den Planungszielen grundsätzlich widersprechen.

Die planungsrelevanten Hinweise führten zu folgenden wesentlichen Änderungen in der Planung:

- In den Bebauungsplan wurde entsprechend des Vorschlages des Landesamtes für Archäologie ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden aufgenommen.
- Die durch den Grünordnungsplan empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen wurden weitgehend übernommen.
- Es wurden historische, orientierende Untersuchungen und Detailerkundungen von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmeempfehlungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

- Im Bebauungsplan wurde eine Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" auf Wunsch des Versorgungsträgers festgesetzt.
- Es wurden Untersuchungen zur immissionsschutzrechtlichen Situation durchgeführt. Die Ergebnisse, insbesondere notwendige Aussagen zum Lärmschutz, sind in den Bebauungsplan eingeflossen (siehe Begründung Punkt 6.5 "Immissionen: Lärmschutz").

7.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Während der öffentlichen Auslegung (09.10. bis 08.11.2001) wurden insgesamt 25 Träger öffentlicher Belange und 4 Vereine beteiligt, von denen insgesamt 15 Stellungnahmen abgegeben wurden. Zudem wurden von 6 Bürgern Anregungen vorgebracht.

Die folgenden 10 Träger öffentlicher Belange (TöB) äußerten keine für den B-Plan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

	Stellungnahme vom
Bundesvermögensamt Leipzig	24.10.01
Deutscher Wetterdienst	02.10.01
envia Energie Sachsen Brandenburg AG	04.10.01
GDMcom - Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	05.10.01
Gemeinde Großpösna	07.11.01
Landratsamt Leipziger Land	22.10.01
Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH	05.11.01
Polizeidirektion Leipzig	05.10.01
Regionaler Planungsverband Westsachsen	24.10.01
Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP)	02.10.01

Folgende 3 TöB äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf, die soweit diese den Grundzügen der Planung nicht entgegenstehen, in den B-Plan entsprechend eingestellt wurden:

	Stellungnahme vom
Kommunale Wasserwerke Leipzig Verweis auf Stellungnahme vom 15.01.01und Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes, die unter Punkt 6.6 „Technische Infrastruktrur" der Begründung eingearbeitet wurden	29.10.01
Regierungspräsidium Leipzig Ergänzungen zur Ableitung des B-Plans aus dem Landesentwickungsplan, die unter Punkt 2.1 „Entwicklung aus der Regional-/Landesplanung der Begründung zum B-Plan berücksichtigt wurden.	19.10.01
Staatliches Umweltfachamt Verweis auf die Stellungnahme vom 19.01.01, deren Inhalte im wesentlichen bereits im Entwurf berücksichtigt waren. Die Hinweise zur Geologie wurden unter II . 2. "Boden" der Begründung	12.11.01

eingestellt. Die Hinweise zum Bodenschutz (wasserdurchlässige Beläge) und zur Kennzeichnung der Altlasten wurden nicht berücksichtigt, da die vorhandenen Bodenbedingungen (Altasten) dies nicht zulassen bzw. nicht erfordern (s. Pkt. 4.7 "Altlasten"). Der Empfehlung zur Festsetzung von GEe-Gebieten statt Mi- oder GE-Gebieten wurde im Hinblick auf die städtebauliche Lösung des Plan-Entwurfs und der fehlenden planungsrechtlichen Erforderlichkeit nicht gefolgt (s. Pkt. 6.1.2). Die Hinweise zum Gewerbelärm wurden im wesentlichen in die Begründung unter Punkt 6.1.2 „Gewerbe" und 6.8.1 „Gewerbelärm" eingestellt. Auf die bezüglich der Gewerbeimmissionen vorgeschlagene Überarbeitung des Immissionsgutachtens und der Erarbeitung eines Luftschadstoffgutachtens wurde aufgrund der zwischenzeitlichen Aufgabe der erheblich emittierenden Unternehmen verzichtet. Die Hinweise zum Straßenverkehrslärm, zum Immissionsgutachten und den daraus resultierenden Festsetzungen wurden berücksichtigt und in der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4.2 und in der Begründung unter Punkt 6.8.2 „Verkehrslärm" eingearbeitet. Für den empfohlenen Ausschluss von Außenwohnbereichen (Balkone) fehlt dagegen die ausreichende städtebauliche Begründung.	

Vom NABU Kreisverband Leipzig (16.01.2001), dem Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. (31.01.2001) und 6 Bürgern wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Einschränkung der Ausnutzbarkeit durch festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung von Flächen und Begrünungsmaßnahmen.

  Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist eine Durchgrünung durch grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zur erheblichen Steigerung der Umweltsituation des Gebietes beiträgt. Hierbei wurde im Laufe des Verfahrens darauf geachtet, eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke zu vermeiden. Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit sowie Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung wird somit ein abgestimmtes Gesamtkonzept planungsrechtlich gesichert, welches dazu beiträgt, dass mit der erzielten städtebaulichen Neuordnung des Gebietes eine Aufwertung und Wertsteigerung der einzelnen Grundstücke einhergeht. Darüber hinaus sind mit Festsetzungen für die bestehenden Nutzungen keine Eingriffe in den Bestandsschutz verbunden, vielmehr treffen diese Regelungen für zukünftige Nutzungen zu. Einzelne über die vorgesehenen Festsetzungen hinausgehende Begrünungsmaßnahmen erscheinen nicht sinnvoll. Mit den Aussagen des Grünordnungsplanes und –konzeptes wird ein ausreichendes Maß zur Gliederung und Erfüllung der ökologischen Mindeststandards durch die Festsetzungen umgesetzt.

- Neuordnung der Erschließung und Anbindung der einzelnen Grundstücke an die öffentliche Verkehrserschließung sowie Festsetzungen zur Regulierung des Verkehrsaufkommens (Tempo 30 Zonen).

  Eine Beeinträchtigung der Erschließung von Grundstücken erfolgt durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nicht. Die gesamte Erschließungssituation wird im Gegenteil für das Plangebiet durch günstigere bzw. erstmalige Erschließung von Grundstücken insgesamt verbessert. Im Detail würde eine Erschließung ohne die Möglichkeit der Zuwegung über den Grünstreifen mit einem unwirtschaftlich hohen Erschließungsaufwand verbunden sein. Weitergehende verkehrslenkende bzw. –

beruhigende Maßnahmen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

- Anregungen zur Erschließung von Flurstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Erschließung grenzen.

  Bezüglich der Anregungen zur vorhandene Flurstückssituation kann nach Überprüfung folgendes festgehalten werden:

  Die Erschließung der Flurstücke 218/57 und 218/58 ist über eine Zuwegungsbaulast (privatrechtliche Regelung) über das Flurstück 218/32 gesichert.

  Das Flurstück 218/40 ist derzeit über den (schmalen) Dautheweg erschlossen. Da dieser Weg auch im B-Plan als Verkehrsfläche festgesetzt wird, ist die Erschließung grundsätzlich gesichert. Bezüglich der festgesetzten besonderen Zweckbestimmung als "Verkehrsberuhigter Bereich", ist zu ergänzen, dass mit dieser Festsetzung keine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Stand erfolgt. Ziel dieser zusätzlichen Bestimmung ist die langfristige Sicherung des Dautheweges als verkehrlich untergeordnete Erschließung im Vergleich zu den anderen Erschließungsstraßen im und um das Plangebiet.

  Eine weitere Erschließung dieses Flurstücks ist ferner über das benachbarte Flurstück 218/10 von der Planstraße aus möglich, zumal es sich bei beiden Flurstücken um den gleichen Eigentümer handelt.

  Für das ebenfalls nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Flurstück 218/49 gilt ebenfalls, dass es über das Nachbargrundstück, das dem gleichen Eigentümer gehört, indirekt bereits an eine öffentliche Erschließung angebunden ist.

  Für alle genannten Flurstücke gilt, dass die derzeitige Erschließungssituation durch die Festsetzungen des B-Plans nicht negativ beeinflusst wird, sondern insgesamt für das Plangebiet erheblich geordnet und verbessert wird. Die Erschließung hinterliegender Grundstücke ist soweit erforderlich über privatrechtliche Regelungen zu sichern (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasteneintragung).

- Allgemeine Einschränkungen bei der Ausnutzung und Verfügbarkeit von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Zusammenhang mit der derzeitigen Grundstücks- und Nutzungssituation und im Hinblick auf die weitere Entwicklung.

  Der Bebauungsplan greift nicht in den Bestandsschutz einzelner Grundstücke ein. Er trifft Regelungen für zukünftige Nutzungen und eine langfristige Neuordnung des Gebietes. Zur Gliederung des Gesamtgebietes und als Beitrag zur Konfliktminimierung unterschiedlicher Nutzungen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen auf den Grundstücken erforderlich. Diese tragen als trennendes Element zwischen Misch- und Gewerbegebiet zur vollen Ausnutzung des Grundstückes bei und stellen gleichzeitig Abstandsflächen zu empfindlicheren Nutzungen dar.

- Ergänzende allgemeine Anregungen zu den Festsetzungen

  Vereinzelt wurden weitere Anregungen im Sinne inhaltlicher Ergänzungsvorschläge vorgebracht. Es handeln sich hierbei jedoch entweder um Anregungen, die nicht Gegenstand eines B-Plan-Verfahrens sind, unter übergeordnete gesetzlichen Regelungen (z. B. Altlasten) fallen, in nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind oder bereits im B-Plan aufgenommen und geregelt sind.

- Forderung nach einer inhaltlichen Nachbesserung und Untersetzung der Planinhalte zum Schutz vor Verkehrslärm.

  Den in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen zum Schutz vor Verkehrslärm wurde inhaltlich nachgegangen, erforderliche planerische Anpassungen wurden durchgeführt. *(siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.5 "2. vereinfachtes Änderungsverfahren" und Punkt 6.8.2 "Verkehrslärm")*Insgesamt waren die vorgebrachten

Inhalte der Anregungen im Wesentlichen bereits in der Planung berücksichtigt, wurden bereits im bisherigen Planverlauf eingehend untersucht oder sind nicht Regelungsgegenstand dieser Bauleitplanung.

7.3 Beteiligung betroffener Bürger – 1. Änderung nach der 1. öffentlichen Auslegung

Bestandteil des in der Zeit vom 09.10.2001 bis 08.11.2001 öffentlich ausgelegten Plan-Entwurfs war eine Textliche Festsetzung zur Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer im Plangebiet.

Da jedoch keine ausreichenden städtebaulichen Gründe für eine solche Festsetzung vorlagen und im Weiteren diese Festsetzung zu einer unverhältnismäßigen Mehrbelastung der Grundstückseigentümer im Plangebiet geführt hätte, wurde diese Festsetzung herausgenommen. Um den städtebaulichen Gestaltungswillen der Stadt Leipzig zu dokumentieren, wurde ein entsprechender Hinweis zur Dachbegrünung als Empfehlung für potentielle Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da durch diese Änderung der Planinhalte die Gründzüge der Planung nicht berührt wurden und der Kreis der betroffenen Bürger eindeutig abgrenzbar war, wurden die betroffenen Bürger in Anwendung des § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) mit Schreiben vom 19.12.2002 um Stellungnahme bis zum 31.01.2003 (Verlängerung bis zum 01.03.2003) gebeten.
Insgesamt wurden daraufhin 2 Stellungnahmen eingereicht, die inhaltlich beide der vorgeschlagenen Änderung zustimmen.

7.4 Erneute öffentliche Auslegung – 2. Änderung nach der 1. öffentlicher Auslegung

Aufgrund neuer Erkenntnisse mussten weitere Planinhalte geändert werden.

Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung waren zwei Festsetzungen:
a) Änderung der örtlichen Bauvorschrift 2.3 "Werbeanlagen"
b) Änderung der Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm unter Punkt 1.4.2 "Verkehrslärm" in den festgesetzten Mischgebieten

zu a) Werbeanlagen
Die örtliche Bauvorschrift 2.3 "Werbeanlagen" wurde auf die wesentlichen städtebaulich relevanten Inhalte beschränkt. Weitergehende Festsetzungen werden im Ergebnis neuer planungsrechtlicher Erkenntnisse städtebaulich nicht für erforderlich erachtet bzw. lassen sich aus der städtebaulichen Umgebung nicht rechtssicher herleiten. Für die Genehmigung von Werbeanlagen im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren ergibt sich zudem eine wesentliche Vereinfachung in der inhaltlichen Beurteilung der beantragten Vorhaben.
(siehe auch: Punkt 6.9.3 Werbeanlagen)

zu b) Verkehrslärm
Im 2001 öffentlich ausgelegten Entwurf des B-Plans wurde zum Schutz vor Verkehrsimmissionen Fenster der Schallschutzklasse III für die straßenseitigen Fassaden entlang der Stötteritzer Straße und Kregelstraße festgesetzt. Aufgrund neuer Erkenntnisse im Zuge der inhaltlichen Überprüfung der 1993 ermittelten Immissionspegel wurde u. a. eine Diskrepanz der 1993 angesetzten Belegungswerte gegenüber den 2003 aktuell vom Amt für Verkehrsplanung ausgegebenen Verkehrsbelegungswerten offenkundig. Eine Aktualisierung der Aussagen zum Verkehrslärm und daraus resultierender Aussagen für den B-Plan Nr. 91 wurde daher erforderlich.
Unter Berücksichtigung der aktuellen Prognosenwerte für die Verkehrsbelegungen wurden auf Grundlage der digitalen Schallimmissionspläne der Stadt Leipzig durch das Amt für Umweltschutz die maßgeblichen Außenlärmpegel im Bereich der Kregelstraße und Stötteritzer Straße ermittelt und diese anschließend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zugeordnet.

Ausgehend davon wurden im B-Plan Nr. 91 die betroffenen Bereiche in der Planzeichnung durch die Signatur "Bereich für notwendige Maßnahmen zur Schutz der Mischgebiete vor Verkehrslärm" markiert. Zudem wurde im Teil B unter der Nr. 1.4.2 Verkehrslärm aufgenommen, dass in den entsprechend markierten Bereichen passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen sind und die ermittelten maßgeblichen Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 angegeben sind.
Bei der Änderung der Festsetzung 1.4.2 "Verkehrslärm" handelt es sich um eine für die Eigentümer und Vorhabenträger in der Tendenz entlastende Maßnahme.
(siehe: Punkt 6.8.2 Verkehrslärm)

Durch beide Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher war die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB möglich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Kreis der Betroffenen in diesem Fall jedoch nicht abschließend benannt werden konnte, erfolgte eine öffentliche Auslegung nach § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2004 bis 05.08.2004.
Von Bürgern und Dritten wurden keine Anregungen vorgebracht. Von Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 17 Stellungnahmen abgegeben, die im Wesentlichen Zustimmungen bzw. Anregungen zur Aktualisierung der Begründung und der Hinweise enthielten. Die Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes führte im nachfolgenden Verfahren zu einer Änderung der Festsetzungen.
(siehe: Punkte 7.5 und 6.8.2)

7.5 Verwaltungsinterne Beteiligung – 3. Änderung nach der 1. öffentlichen Auslegung

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung der Planinhalte nach § 13 (2) BauGB ergab sich, dass im Bereich der Gleisanlagen der DB AG aufgrund eines neuen Transportkonzeptes von 2004 in Zukunft von einer höheren Gleisbelegung auszugehen ist. Daraufhin wurden die neuen Belegungswerte in die schalltechnische Untersuchung des Amtes für Umweltschutz eingestellt mit dem Ergebnis, dass entlang der gleisparallelen Baugrenze des MI1 der Lärmpegelbereich III aufzunehmen ist.
Aufgrund von Hinweisen aus der Verwaltungspraxis wurde ferner ein Hinweis zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für Schlafräume mit Fenstern zur Kregelstraße und Stötteritzer Straße bzw. zu den Gleisanlagen unter Punkt 1.4.2 „Verkehrslärm" der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Da durch diese Änderung der Planinhalte die Gründzüge der Planung nicht berührt wurden und der Kreis der Betroffenen auf die Stadt Leipzig als Eigentümer des betroffenen Grundstücks eindeutig abgrenzbar war, wurde eine verwaltungsinterne Beteiligung des Liegenschaftsamtes und des Amtes für Wirtschaftförderung in Anwendung des § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr.2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) mit Schreiben vom 28.01.2005 durchgeführt.

Es wurden keine Einwände oder Hinweise vorgebracht.

8. Flächenbilanz

Mischgebiete (MI)	ca. 2,27 ha	16 %
Gewerbegebiete (GE)	ca. 8,70 ha	62 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,25 ha	2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,90 ha	20 %
Gesamt	ca. 14,12 ha	100 %

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Lage und Breite der geplanten öffentlichen Verkehrserschließung wurde in Orientierung auf die bereits im Eigentum der Stadt Leipzig befindlichen Flurstücke so gewählt, dass zur Umsetzung des B-Planes kein weiterer Flächenerwerb erforderlich ist.

Sind in Folge von notwendigen Erschließungsmaßnahmen für hinterliegende Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, weitere bodenordnende Maßnahmen erforderlich, so sind diese auf privatrechtlichem Wege zu vereinbaren (freihändiger Flächenerwerb, Grunddienstbarkeiten etc.).

10. Kosten

Herstellungskosten

Für Herstellung der ergänzenden Verkehrserschließung im Plangebiet ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Maßnahme	Größenwert	Pauschalkosten	Herstellungskosten in €
Abbruch baulicher Anlagen	ca. 8000 m³	22,50 €/m³	ca. 180.000
Ausbau der Dauthestraße	ca. 3.900 m²	69 €/m²	ca. 269.100
Bau der Planstraße sowie des Dautheweges	ca. 5.400 m²	70 €/m²	ca. 378.000
Bau des Fußweges	ca. 500 m²	43 €/m²	ca. 21.500
Straßenbeleuchtung	für ca. 750 m Verkehrswege	73 €/lfd. m	ca. 54.800
Straßenentwässerung	ca. 9.900 m²	1,80 €/m²	ca. 17.800
Einläufe und Anschlussleitungen	für ca. 9.900 m²	350 €/100 m²	ca. 34.600
Baumpflanzungen Pflegekosten für die ersten 2 Jahre	24 Stück	1.000 Stück 2.000 €	24.000 2.200
Gesamt			**ca. 982.000**

Folgekosten

Unter Zugrundelegen der Ergebnisse der „Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen" ist mit einem Kostenfaktor von ca. 1,3 € /m² für allgemeine Verkehrsfläche und 1,1 €/m² für Anliegerstraßen (Mischverkehrsflächen) zu rechnen. Somit ist für die rund 9.800 m² neu hergestellte bzw. ausgebaute Straßenverkehrsfläche ein jährlicher Unterhaltungsaufwand von ca. **12.500 €** anzusetzen.

Leipzig, den 16.12.05

Kunz

Leiter des
Stadtplanungsamtes