



**Stadt Leipzig**

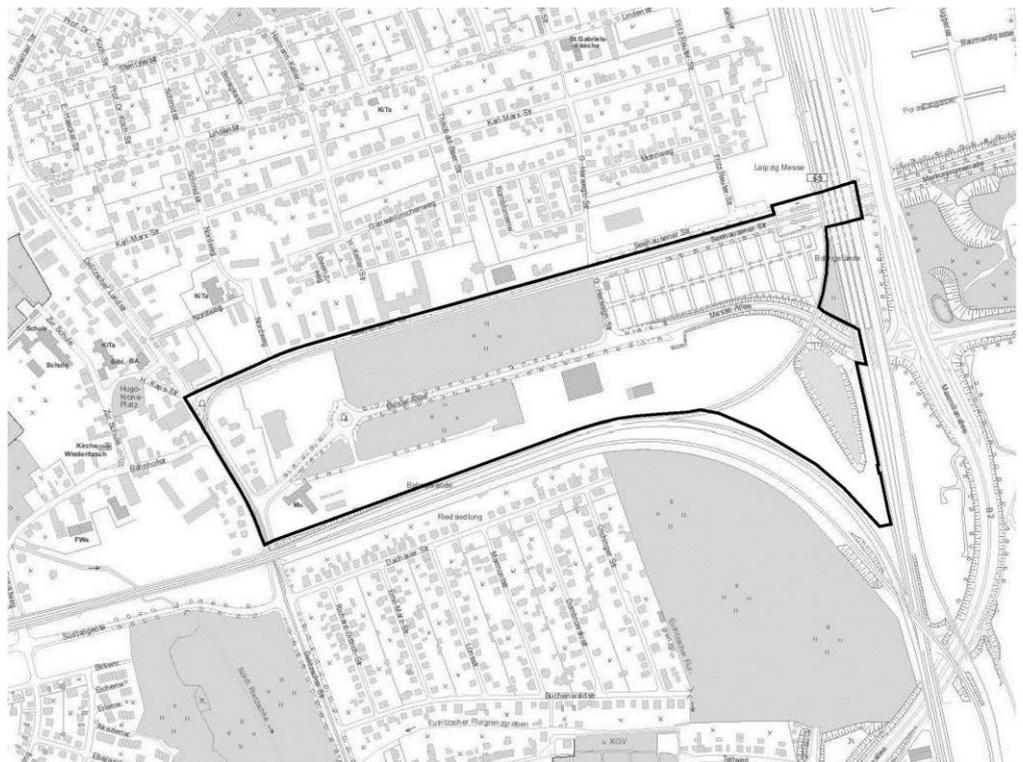
## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-139**

### **„VHW – ehemaliges Holzveredelungswerk“ 1. Änderung**

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Wiederitzsch

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl  
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343  
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

08.08.2018

Terra IN Büro für Landschafts- und Umweltplanung  
Kochstraße 28 04275 Leipzig

## INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG .....	5
1	Lage und Größe des Plangebietes .....	5
2	Planungsanlass und -erfordernis .....	5
3	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4	Verfahrensdurchführung .....	7
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....	10
5	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	10
5.1	Topografie .....	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	10
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	10
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	10
5.5	Soziale Infrastruktur .....	10
5.6	Technische Infrastruktur .....	11
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur .....	11
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	11
6	Planerische und rechtliche Grundlagen .....	13
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen .....	13
6.1.1	Landesentwicklungsplan.....	13
6.1.2	Regionalplan.....	14
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	14
6.1.4	Landschaftsplan.....	14
6.1.5	Bebauungspläne.....	14
6.2	Sonstige Planungen.....	15
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) .....	15
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) .....	15
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnungsbau .....	16
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	16
6.2.5	Schulentwicklungsplan.....	16
7	Umweltbericht.....	18
7.1	Einleitung.....	18
7.1.1	Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	18
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen .....	19
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....	26
7.2.1	Tiere/Pflanzen .....	26
7.2.2	Boden .....	29
7.2.3	Wasser .....	31
7.2.4	Luft .....	33
7.2.5	Klima .....	36

7.2.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	37
7.2.7	Mensch.....	39
7.2.8	Kultur und sonstige Sachgüter.....	41
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	43
7.5	Zusammenfassung.....	44
8	Ergebnisse der Beteiligungen.....	45
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	45
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	46
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	50
8.4	Beteiligung der TöB zum Entwurf.....	51
8.5	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	55
8.6	Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf.....	57
8.7	2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	61
8.8	2. erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf.....	61
8.9	3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	64
8.10	3. erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf.....	66
9	Städtebauliches Konzept.....	70
9.1	Gliederung des Gebietes.....	70
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	70
9.3	Erschließungskonzept.....	71
9.4	Grünkonzept.....	72
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	73
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	73
11	Gliederung des Plangebietes.....	73
12	Baugebiete.....	74
12.1	Mischgebiete.....	74
12.2	Gewerbegebiete.....	74
12.3	Sonstiges Sondergebiet.....	77
12.4	Fläche für den Gemeinbedarf.....	78
13	Verkehrsflächen.....	79
13.1	Straßenverkehrsflächen.....	79
13.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	80
14	Flächen für Versorgungsanlagen.....	80
15	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	80
16	Grünflächen.....	81
17	Grünordnerische Festsetzungen.....	81
17.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	82
17.2	Anpflanzungsfestsetzungen.....	82
17.3	Erhaltungsbindungen.....	83

18	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	83
19	Immissionsschutz .....	84
19.1	Verkehrslärm .....	84
19.2	Gewerbelärm .....	85
20	Örtliche Bauvorschriften.....	86
20.1	Dachform .....	86
20.2	Werbeanlagen .....	87
21	Nachrichtliche Übernahmen.....	87
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION .....	88
22	Flächenbilanz des Plangebietes .....	88

Anhang I: Hinweise

II: Pflanzempfehlungen

III: Übersicht der Untersuchungsgebiete in der Potentialabschätzung

IV: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## **A EINLEITUNG**

### **1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich in Leipzig, Stadtbezirk Nord, Ortsteil Wiederitzsch, in unmittelbarer Nachbarschaft der Messe Leipzig.

Es ist umgeben:

- im Norden von der Seehausener Straße,
- im Osten von der Bahnstrecken Leipzig-Halle bzw. von der Maximilianallee (B 2),
- im Süden von der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg und
- im Westen von der Delitzscher Landstraße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 30 ha.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kapitel 10 dieser Begründung entnommen werden.

### **2 Planungsanlass und -erfordernis**

Die Gemeinde Wiederitzsch hat für das Gelände des ehemaligen Holzveredelungswerkes Wiederitzsch (Vereinigte Holzveredelungswerke - VHW) einen Bebauungsplan aufgestellt, der am 10.01.1997 in Kraft trat. Mit der Eingemeindung von Wiederitzsch zum 01.01.1999 ging die Planungshoheit auf die Stadt Leipzig über, in deren Systematik der Bauleitpläne dieser Bebauungsplan seither unter dem Titel Bebauungsplan Nr. E-139 "VHW - Ehemaliges Holzveredelungswerk" geführt wird.

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage u.a. für die inzwischen gebaute Messe-Allee und die gleichfalls realisierte Stadtbahnlinie, die auf der Delitzscher Landstraße bzw. Seehausener Straße verläuft. Im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind außerdem Flächen festgesetzt für die Entwicklung eines Ortszentrums an der Delitzscher Landstraße mit äußerst großzügigen öffentlichen Verkehrsflächen, für umfangreichen Geschosswohnungsbau, Büronutzungen, Gemeinbedarf sowie für Gewerbe. Innerhalb des Gleisdreiecks im Südosten des Plangebietes wurden im Umfeld des ehemaligen Holzschwemmteiches Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Aus heutiger Sicht entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen. Eine Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist auf Grund geänderter Rahmenbedingungen teilweise nicht mehr umsetzbar und aus stadtplanerischer Sicht nicht mehr geboten.

Aus diesem Grund hat die Stadt Leipzig gemeinsam mit der TLG Immobilien GmbH (TLG), die größtenteils Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes war, bereits im Jahr 2001 ein informelles Struktur- und Nutzungskonzept erarbeitet. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde mit dem Ziel der Anpassung an die gesamtstädtischen Entwicklungsziele überprüft. Es wurde aufgrund der Lagegunst und der Flächenpotentiale eine vorwiegend gewerbliche Nutzung des Gebietes empfohlen. Dieses Struktur- und Nutzungskonzept wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren an die jeweils aktuellen Ziele der Stadtentwicklung angepasst. Neben der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen südlich der Messe-Allee sind die Einordnung eines Einkaufszentrums zur Stabilisierung der Nahversorgung im Ortsteil Wiederitzsch sowie die eines Park+Ride-Platzes (P+R-Platzes) und geeigneter Flächen für Bike+Ride-Anlagen (B+R-Anlagen) im Bereich der Straßenbahnhaltestellen an der Seehausener Straße weitere Anliegen der Planung.

Der P+R-Platz und die Bike+Ride-Anlagen sind bereits fertig gestellt. Diese Anlagen wurden auf der Grundlage des bestehenden Baurechts genehmigt und werden mit der Änderung des Bebauungsplanes dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Im Südosten des Plangebietes entstand eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, die Genehmigungsgrundlage hierfür war der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-139.

Des Weiteren wurden auf Grundlage der vorliegenden Änderungsplanung ein Einzelhandelsmarkt als auch eine Produktions- und eine Lagerhalle als Ergänzung eines bestehenden Gewerbebetriebes errichtet. Der Einzelhandelsmarkt sollte auf Grund entsprechender Nachfrage als ‚Markt der Generationen‘ erweitert werden. Daher wurde eine erneute Anpassung der Planung notwendig (siehe Kapitel 12).

Nördlich der Messe-Allee soll auf einer Fläche von ca. 4 ha ein Schulstandort entstehen. Die Notwendigkeit dieser Entwicklung ist durch das aktuelle Bevölkerungswachstum gegeben. Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes insgesamt zu schaffen wurde die Planung diesbezüglich präzisiert und geändert.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Übergeordnetes Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben an die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Zur Umsetzung dessen werden mit der Änderung insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Wiederitzsch (näheres dazu siehe Kapitel 12),
2. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Schulstandortes nördlich der Messe-Allee,
3. Sicherung der bestehenden gemischten Nutzung an der Delitzscher Landstraße und Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen Seehausener Straße und Kreisverkehr,
4. städtebauliche Einbindung und planungsrechtliche Sicherung eines dauerhaften P+R-Platzes der Stadt Leipzig mit ca. 1.000 Stellplätzen unmittelbar an der Stadtbahnlinie 16 sowie von B+R-Anlagen im Umfeld der Straßenbahnhaltestellen zur besseren inneren Vernetzung des Stadtteils, zur Realisierung des Verkehrskonzeptes der Stadt Leipzig für Großveranstaltungen und zur langfristigen Verkehrsentlastung der Innenstadt,
5. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung südlich der Messe-Allee,
6. Festsetzung von großräumigen überbaubaren Grundstücksflächen für eine flexible gewerbliche Nutzung auch unter Berücksichtigung des Bestandes,
7. Bewältigung der Immissionsschutzproblematik auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes angrenzende Misch- und Wohngebiete,
8. Verzicht auf die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen südlich der Messe-Allee (Hinweis: der Neubau der Feuerwache Wiederitzsch wurde bereits 2004 in der Bahnhofstraße realisiert),
9. Optimierung der Erschließungs- und Verkehrsflächen zugunsten einer eindeutigen Adressbildung entlang der Messe-Allee und
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft auch im Rückgriff und auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 4 Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau am	12.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	03.05.2005
Aufstellungsbeschluss und Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-517/06, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 02/2007 vom 28.01.2006	18.01.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	03.02.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 02/2006 vom 28.01.2006	07.02.2006 bis 06.03.2006
Erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom	22.12.2010
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2010 vom 27.12.2010	04.01.2011 bis 03.02.2011
2. erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom	09.03.2015
2. erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2015 vom 07.03.2015	17.03.2015 bis 31.03.2015
Ergänzung und Präzisierung der Planungsziele mit Beschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-02917	22.06.2016
3. erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	17.11.2017
3. erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2017 vom 11.11.2017	21.11.2017 bis 20.12.2017

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Planung wurde im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Wiederitzsch am 10.05.2005 von der ehemals größten Grundstückseigentümerin im Plangebiet, im Beisein der Stadt Leipzig (Stadtplanungsamt), öffentlich vorgestellt und den Anwesenden wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Unabhängig davon wurden mehrere Bürgervereine mit Schreiben vom 03.05.2005 beteiligt.

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund Änderung und Ergänzung des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert bzw. ergänzt wurden:

- Festsetzung einer eindeutigen Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaße anstelle der bisherigen Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten,
- Festsetzung von Dachformen,
- Berücksichtigung eines Bauvorhabens durch geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und Verschiebung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Veränderungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz,
- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Südosten des Plangebietes auf das zur Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen notwendige Maß. Der nicht mehr benötigte Teil der Straßenverkehrsfläche (= 0,2 ha) wird als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, wodurch sich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz von -4,8 % auf -3,6 % verbessert. Das Erfordernis einer Bahnunterführung ist nicht mehr gegeben, da mit Änderung des Planungsrechts auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine derartige Erschließung nicht mehr benötigt wurde.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung und Ergänzung nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) beschränkt wurde.

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

- **Durchführung zweiter erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund weiterer Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach den erneuten Beteiligungen zum Entwurf wurden nochmalige erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert bzw. ergänzt wurden:

- Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung (STEP Zentren)
  - 1.) Das Sondergebiet wurde unter Beibehaltung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> in zwei Teilgebiete – SO EH 1 und SO EH 2 – gegliedert. Für die Teilgebiete wurden entsprechende Verkaufsflächenzahlen festgesetzt.
  - 2.) Für das SO EH 2 wurde eine Anpassung der Sortimentsliste vorgenommen, d.h. es wurden nur Sortimente für zulässig erklärt, die im kurzfristigen Bedarfssegment liegen.
- Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet  
Die Fläche dieses Gewerbegebietes wurde zu Lasten einer geringfügigeren Sondergebietsfläche erweitert, ohne den tatsächlichen Eingriff zu verändern. Die Grundflächenzahl wurde entsprechend angepasst.
- Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Gewerbegebieten  
In den Bebauungsplan wurde eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb der Gewerbegebiete aufgenommen.

Dabei erfolgte eine Beschränkung dahingehend, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung und Ergänzung nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) beschränkt wurde (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

- **Durchführung dritter erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund nochmaliger Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach den 2. erneuten Beteiligungen zum Entwurf sind nochmalig erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich gewesen.

Geändert bzw. ergänzt wurden:

- Für den Teilbereich zwischen Seehausener Straße, Georg-Herwegh-Straße, Messe-Allee sowie der Straßenverkehrsfläche nördlich des vorhandenen Kreisverkehrs wurden die im Aufstellungsbeschluss bzw. in den daran anschließenden Verfahrensschritten formulierten Planungsziele ergänzt und präzisiert. Anstelle des im Entwurf vom 01.03.2016 festgesetzten Gewerbegebietes (GE 1) wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hinsichtlich der ergänzten und präzisierten Ziele siehe Kapitel 3 bzw. Kapitel 9.
- Die Straßenverkehrsfläche, des vom Kreisverkehr nach Norden bzw. nach Süden abzweigenden Straßenansatzes wurde entsprechend des Bestandes geringfügig geändert. (Näheres siehe Kapitel 9.3).
- Es erfolgte eine Änderung bzw. Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz.
- Zur Optimierung der Erschließung des Schulstandortes wurde an der Seehausener Straße eine zusätzliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Des Weiteren wurde zwischen Seehausener Straße und der nördlich des Kreisverkehrs verlaufenden Straßenverkehrsfläche ein Bereich ausgewiesen, der als mit Geh- und Fahrradfahrt zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt ist (siehe Planzeichnung bzw. Kapitel 9.3 bzw. Kapitel 13).
- Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes wurde die Festsetzung zur Dachform ergänzt.
- Die Fläche zwischen der Seehausener Straße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzfläche), die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten festgesetzt ist, wurde von 3,00 m auf 5,00 m verbreitert.
- Die Festsetzung zur „Verwendungsbeschränkung zugunsten schadstoffarmer Brennstoffe“ wurde aus dem Teil B: Text entfernt. Die Festsetzung ist aufgrund der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Stufe 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV – obsolet geworden und deshalb ersatzlos entfallen. Der durch den Bebauungsplan gesetzte Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird damit nicht geändert. Auch Änderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ergeben sich daraus nicht.

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kapitel 8 dieser Begründung.

- **Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren**

Der FNP wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Näheres siehe Kapitel 6.1.2 dieser Begründung.

- **Abschluss des Verfahrens nach dem bis zum 12.05.2017 geltenden BauGB**

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ist das BauGB in der bis zum 12.05.2017 geltenden Fassung. Die sich dafür aus § 233 Abs. 1 Satz i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB (in der seit dem 13.05.2017 geltenden Fassung) ergebenden Voraussetzungen sind erfüllt.

## **B GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend auf dem Gelände des ehemaligen Holzveredelungswerkes in Leipzig, OT Wiederitzsch. Seine Ausdehnung in nordost-südwestlicher Richtung beträgt ca. 1.000 m und in nordwest-südöstlicher Richtung ca. 280 m.

#### **5.1 Topografie**

Das Gelände ist nahezu eben und steigt in östlicher Richtung minimal an.

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Die Gebäude und Anlagen auf dem Gelände des ehemaligen Holzveredelungswerkes Wiederitzsch wurden 1992 - 1995 nahezu vollständig abgebrochen und die Flächen wurden beräumt.

Durch den Bau der Messe-Allee, der auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. E-139 erfolgte, siedelten sich zunächst im Süden des Plangebietes zwei Gewerbebetriebe an.

Im Westen des Plangeltungsbereiches entlang der Delitzscher Landstraße befinden sich fünf Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Neben villenartigen Wohn- und Mehrfamilienhäusern stehen hier der Jugendclub Wiederitzsch sowie ein Ärztehaus.

Im Süden des Gebietes befindet sich direkt an der Bahnlinie ein Mehrfamilienwohngebäude. Im Nordosten des Plangeltungsbereichs ist östlich der Georg-Herwegh-Straße der P+R-Platz bereits hergestellt worden.

Nordwestlich des Kreisverkehrs entstand im Jahre 2006 ein Einzelhandelsmarkt, der mittlerweile erweitert wurde.

Im Südosten des Plangebietes existiert eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die restlichen Flächen stellen sich als verwilderte Brachen mit Spontanbewuchs dar.

#### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Der Anteil an Wohnbevölkerung innerhalb des Gebietes ist aufgrund des geringen Bestandes an Wohngebäuden (4 Gebäude im MI 1) sehr niedrig. Nördlich des Plangebietes und südlich der Bahnanlagen grenzen allerdings größere Wohnbauflächen mit einem hohen Anteil an Eigenheimbebauung an.

#### **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Weite Teile des Plangebietes stellen sich als Brachflächen mit Ruderalvegetation dar. Darin eingestreut befinden sich vor allem südlich der Messe-Allee Gehölzgruppen unterschiedlicher Wertigkeit. Vereinzelt Bereiche des Plangebietes werden als Lagerflächen genutzt.

Die im Südosten des Areals im Gleisdreieck gelegene ehemalige Lagerfläche für Holzstämmen hat sich zu einer wertvollen Vegetationsfläche entwickelt. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der ehemalige Holzschwemnteich des „VHW“ steht als besonders geschütztes Biotop mit einer Fläche von 2.565 m<sup>2</sup> nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), Registrier-Nr. 9506.R, Biotoptyp: Röhrichte, unter Schutz.

Die Freibereiche der Grundstücke an der Delitzscher Landstraße werden gärtnerisch genutzt. Auf dem Eckgrundstück zur Seehausener Straße (Flurstück 79/2 der Gemarkung Großwiederitzsch) gibt es einen dichten Bestand wertvoller Gehölzstrukturen.

#### **5.5 Soziale Infrastruktur**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich an der Einmündung der Messe-Allee in die Delitzscher Landstraße der Jugendclub Wiederitzsch. Er dient der Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen und hat eine große Bedeutung im Ortsteil. Aus städtebaulicher, sozialer und kultureller Sicht ist beabsichtigt diesen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

## 5.6 Technische Infrastruktur

### 5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde der Bau der Messe-Allee (K 6529) zur verbesserten Anbindung der Messe Leipzig und als Verbindung zwischen der Delitzscher Landstraße und der Maximilianallee (B 2) inzwischen realisiert. Sie durchquert das Plangebiet in Ost-West-Richtung und ist im westlichen Bereich als Kreisverkehr ausgebaut.

Die verlängerte Georg-Herwegh-Straße (zwischen Seehausener Straße und Messe-Allee) und die vom Kreisverkehr abzweigenden nördlichen und südlichen Erschließungsstraßen sind ebenfalls bereits hergestellt worden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Straßenbahntrasse der Stadtbahnlinie 16 und der damit verbundene Umbau der Seehausener Straße wurden inzwischen ebenfalls realisiert.

Durch die unmittelbare Nähe zur Maximilianallee und weiterführend zur Bundesautobahn (BAB A 14) ist eine ideale überregionale Anbindung des Plangebietes für Lkw- und Pkw-Verkehr gegeben. Das Stadtzentrum von Leipzig in einer Entfernung von ca. 6 km ist ebenfalls sehr gut erreichbar. Die Belegungsdichte auf der Messe-Allee im Abschnitt Delitzscher Landstraße bis Maximilianallee bleibt mit ca. 12.800 Kfz/24 h (Straßenverkehrszählung 2015 einschließlich prognostischer Anstieg von jährlich einem Prozent bis 2020) deutlich hinter den Prognosewerten aus der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zurück.<sup>1</sup>

Das Gebiet ist durch die Nähe zur Messe Leipzig ausgezeichnet mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Entlang der Seehausener Straße verläuft die Stadtbahnlinie 16. Durch die Inbetriebnahme des City-Tunnels Leipzig ist auch ein unmittelbarer S-Bahn-Anschluss gegeben. Am Bahnhof 'Leipzig Messe' verkehren die S-Bahnen – Linie S2 (in Richtung Delitzsch-Bitterfeld), Linie S5/S5X (in Richtung Flughafen-Halle/Saale) und die Linie S6 (in Richtung Borna-Geithain) Die Buslinie 86 bedient den Bahnhof 'Leipzig Messe' und wird von hier bis zum BMW-Werk weitergeführt. Die Buslinie 87 verkehrt in der Delitzscher Landstraße und verbindet mit der Linie 88 den Ortsteil Wiederitzsch mit den Ortsteilen Breitenfeld, Lindenthal und Wahren.

### 5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist durch bestehende Leitungen für Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation sowie die abwasserseitige Entsorgung **grundsätzlich** gegeben. In Abhängigkeit von der künftigen Bebauung wird eine weitere innere Erschließung erforderlich.

#### Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Trinkwasserleitungen:

- DN 300 GGG in der Seehausener Straße und
- DN 200 GGG in der Delitzscher Landstraße.

Von der Trinkwasserleitung DN 300 Seehausener Straße wurden bereits Abgänge in Höhe Verlängerung Kreisverkehr sowie in Höhe Georg-Herwegh-Straße angelegt. Über die vorgenannten Leitungen kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (Löschwassergrundschutz) bereitgestellt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anbindung an die vorhandenen Sammler in der Seehausener Allee und in der Delitzscher Landstraße möglich. In Abhängigkeit von der geplanten Grundstücksgliederung ist ein entsprechendes Schmutzwassernetz aufzubauen. Die Anbindepunkte an die vorhandenen Netze werden im Rahmen der Planung festgelegt.

#### Regenwasserableitung

Das bestehende Regenwassernetz/Regenrückhalteanlage und Ableitungskanal in den Vorfluter ist für Mehrmengen aufnahmefähig, es ist jedoch die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde für die Einleitmengen in den Vorfluter erforderlich. Besteht keine zusätzliche Aufnahmefähigkeit im öffentlichen Netz sind Rückhaltungen auf den Privatgrundstücken mit gedrosselter Ableitung in die öffentlichen Regenwasseranlagen vorzusehen.

---

<sup>1</sup> Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383k/16 Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig

### Gasversorgung

Im Gebiet existiert eine Gashochdruckleitung TN 106.05 (DN 200/DP 16) der MITNETZ Gas mbH und stillgelegte Gasniederdruckleitungen.

### Elektroenergie

Die envia Mitteldeutsche Energie AG als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die MITNETZ Strom mbH u.a. beauftragt die Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes zu betreiben. Im Gebiet befinden sich zwei Trafostationen „TrSt Seehausener Allee“ und „TrSt GG an der Holzveredlung“ im Eigentum der enviaM. Weiterhin befinden sich drei Kundentrafostationen im Plangebiet: „LVB Seehausen“, „Übergabestation PVA“ und „WMW AG“.

### Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH.

## **6 Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 ist die Stadt Leipzig als Oberzentrum in der Metropolregion ‚Sachsendreieck‘ ausgewiesen. Die Stärkung und Entwicklung der Oberzentren im Freistaat Sachsen gehört zu den vorrangigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP Ziel 1.3.6). Damit hat die Stadt die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum zu entwickeln.

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte, bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbestandorten und für die Sicherung der kommunalen Eigenentwicklung sind zu schaffen, wobei die Erneuerung, Abrundung und maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges Vorrang hat (LEP Ziel 2.2.1.4 und Grundsätze 2.3.2.1 und 2.3.1.2). Dabei kommt der Nachnutzung von brachliegenden und brachgefallenen Bauflächen, wie bspw. Gewerbe- und Industriebrachen, eine besondere Bedeutung zu (LEP Ziel 2.2.1.1 i.V.m. Ziel 2.2.1.7).

Da die Bebauungspläne selbst der Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen, müssen in Bezug auf den Handel die Ziele der Raumordnung bei Aufstellung bzw. Änderung der Bebauungspläne beachtet bzw. diese nachträglich an die Ziele angepasst werden (Ziel 2.3.2).

Für den Handel gilt das raumordnerische Ziel (Z 2.3.2.3 und Z 2.3.2.4), dass bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten von mehr als 800 m<sup>2</sup> die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Dabei sind in den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Es gilt der Grundsatz (G 2.3.2.6), dass bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet wird.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese besteht in der Versorgung des Gebietes oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs. Diesen Grundsätzen und Zielen wird durch die vorliegende Bebauungsplanung entsprochen (siehe Kapitel 9 und 12).

Für das Erziehungs- und Bildungswesen besteht das raumordnerische Ziel (Z 6.3.4 und Z 6.3.5), dass Gymnasien und Oberschulen insbesondere in Ober- und Mittelzentren zur Verfügung stehen sollen. Die Bedarfssicherung trifft auch für andere soziale und Bildungseinrichtungen zu. Diesem Ziel wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes entsprochen.

Der LEP definiert als Grundsatz für den Straßenverkehr (G 3.2.1), dass die vorhandene Straßeninfrastruktur zur Gewährleistung eines funktionsfähigen und standardgerechten Netzes erhalten und verbessert werden soll. Bestehende Lücken sollen bei Bedarf geschlossen werden. Für die Entwicklung des Gebietes werden die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen genutzt.

Zum Schutz des Freiraumes soll darauf hingewirkt werden, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden (Z 4.1.1.14).

Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen in Sachsen sind heimische Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten.

Das grünordnerische und landschaftsplanerische Konzept der Bebauungsplanänderung entspricht den Grundsätzen des Landschaftsplanes (siehe Kapitel 12).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen des LEP Sachsen im Einklang steht.

### **6.1.2 Regionalplan**

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsen ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Er sieht als Grundlage für eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung der Region eine gezielte Sicherung und Verbesserung von Rahmenbedingungen und Standortqualitäten für Unternehmen und Betriebe vor allem in den zentralen Orten vor. Als Ziel der Raumordnung ist die Wiedernutzung industrieller Altstandorte vor der Neuausweisung von Bauflächen und die Auslastung bereits baurechtlich genehmigter Gebiete anzustreben. Dabei ist u.a. darauf hinzuwirken, dass die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe vorrangig auf geeigneten Industriebrachen im Oberzentrum bzw. der Stadtregion Leipzig erfolgt.

Ziel des Regionalplanes ist es auch, das Schulnetz in Anpassung an die raum- und siedlungsstrukturellen Bedingungen und die demographische Entwicklung zu planen und umzusetzen. Dabei sind vorrangig zentrale Orte entsprechend ihrer Einstufung als Schulstandorte zu sichern. In den vergangenen Jahren hat der nördliche Verdichtungsraum Leipzig im Rahmen des Suburbanisierungsprozesses eine überproportionale Entwicklung im Wohnbausektor erfahren. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete sind auf Grund der Lage und der damit verbundenen Immissionsbelastungen nicht für eine derartige Nutzung geeignet.

Die Entwicklung der festgesetzten Nutzungen entspricht dem Regionalplan und dem Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2018.

### **6.1.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dar. Am westlichen Rand ist eine gemischte Baufläche und im südwestlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist zum größten Teil aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzte Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Hier ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dementsprechend wird diese Darstellung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geändert. Die Änderung erfolgt entsprechend der Zielstellung der Stadt Leipzig zur Entwicklung eines Schulstandortes nördlich der Messe-Allee.

### **6.1.4 Landschaftsplan**

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes wird das Plangebiet als geplanter Industrie- und Gewerbestandort (LB 12) dargestellt. Der Bereich entlang der bestehenden südlichen Bahnanlagen dient der Erhaltung und Entwicklung von Trockenbiotopen, Ruderalfluren und Gehölzen. Das Biotop im Gleisdreieck soll als standortspezifischer Lebensraum an Gewässern entwickelt werden.

Die Bebauungsplanänderung entspricht aufgrund der getroffenen Festsetzungen den Darstellungen des Landschaftsplanes.

### **6.1.5 Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzen in allen Richtungen rechtskräftige Bebauungspläne an:

- im Osten:     Bebauungsplan Nr. 35.2 'Neue Messe - Teil 2 - Dübener Landstraße Nord',  
                  2. Änderung rechtskräftig seit 23.04.2016 (Gewerbegebiet)
- im Süden:     Bebauungsplan Nr. 333 'Solarpark Leipzig-Nord',  
                              rechtskräftig seit 15.03.2014 (Sondergebiet Solar)
- Bebauungsplan Nr. E-136 'Riedelsiedlung',  
                              rechtskräftig seit 01.02.1996 (Allgemeines Wohngebiet)
- im Westen:    Bebauungsplan Nr. E-127 'Delitzscher Landstraße - Teil 3',  
                              rechtskräftig seit 30.01.1995 (Mischgebiet)

im Norden:    Bebauungsplan Nr. E-125 'Delitzscher Landstraße - Teil 1',  
                  rechtskräftig seit 05.05.1995 (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet)  
                  Bebauungsplan Nr. E-135 'Nördliche Seehausener Straße',  
                  rechtskräftig seit 13.02.1998 (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet),  
                  1. Änderung rechtskräftig seit 19.10.2002 (Allgemeines Wohngebiet, eingeschränk-  
                  tes Gewerbegebiet)

## **6.2            Sonstige Planungen**

### **6.2.1         Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) am 31. Mai 2018 vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – DS-04159-NF-01)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird eine langfristige fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig formuliert. Sie enthält gesamtstädtische Ziele sowie fachübergreifende Ziele und Handlungsansätze zur Entwicklung fachübergreifender Schwerpunkträume. Das Vorhaben liegt am Rande des Schwerpunktraumes „Nordraum“. Ein wesentliches Ziel für den Nordraum ist die nachfragegerechte Entwicklung von Flächen für Industrie und Gewerbe, bei gleichzeitiger Minimierung der Nutzungskonflikte für Wohnnutzungen und der weiteren landschaftsgestalterischen Aufwertung des Nordraums. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird für den Nordraum Handlungsbedarf beim bedarfsgerechten Ausbau der Bildungsinfrastruktur formuliert.

Der Bebauungsplan, der u.a. die Festsetzung für eine flexible gewerbliche Nutzung, die Bewältigung der Immissionsschutzproblematik, die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und die Entwicklung von Bildungsinfrastruktur zum Ziel hat, entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

### **6.2.2         Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren)**

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Sowohl der STEP Zentren 2009 als auch der vorliegende fortgeschriebene STEP Zentren von 2017 weist für Wiederitzsch ein Nahversorgungszentrum (Kategorie D) aus.

Es umfasst die ursprünglich nur durch kleinteilige Ladennutzungen an der Delitzscher Landstraße geprägte Versorgungslage, die durch einen Discounter und durch einen Supermarkt im SO Einzelhandel 1 diese Bebauungsplans zwischen Seehausener Straße und Messe-Allee eine wesentliche Angebotsausweitung und Stärkung erfahren hat.

Mit den beiden festgesetzten Flächen SO Einzelhandel 1 und SO Einzelhandel 2 im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (Kategorie D) Wiederitzsch soll eine weitere Qualifizierung der Nahversorgung für die Bevölkerung von Wiederitzsch sichergestellt werden. So wurde mit der Erweiterung des Supermarktes das Nahversorgungsangebot auch generationsfreundlicher gestaltet. Hierdurch kann eine stärkere Bindung der Nachfrage auch aus den entfernter gelegenen Wohngebieten des Ortsteils an den Zentrumsstandort erreicht werden.

Eine bessere Anbindung des neuen Standortes an die straßenbegleitende Einkaufslage wird mit Entwicklung der im Übergangsbereich zur Straßenbahnhaltestelle noch ungenutzten Potenzialfläche (SO Einzelhandel 2) angestrebt und ist bereits bauplanungsrechtlich sichergestellt.

Das Verfahren zum erneut fortgeschriebenen STEP Zentren wurde 2017 abgeschlossen. Mit dem am 20.09.2017 von der Ratsversammlung beschlossenen STEP Zentren liegt ein aktualisiertes

städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Stadt Leipzig vor. Die Festsetzungen zum Einzelhandel gehen mit den Zielen und Grundsätzen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben (Grundsatz 1 und 2) des STEP Zentren konform.

### **6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnungsbau**

Die Stadt verfügt über zwei strategische Konzepte für den Wohnungsneubau die eng miteinander verzahnt sind:

Der seit 2011 gültige Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11), legt im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnde Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen zur Standortbewertung, entwickelt darauf aufbauend strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab.

Die jetzt zu beplanenden Flächen sind im Teilplan Wohnungsbau 2011 nicht als Wohnbaufläche betrachtet worden, da zum damaligen Zeitpunkt die Flächen einer anderen Nutzung vorbehalten waren. Infolgedessen wurden die Flächen auch im wirksamen Flächennutzungsplan von 2015 nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) als zweites strategisches Konzept, wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Ein Instrument ist der Teilplan Wohnungsbau, dessen Fortschreibung auf der Grundlage des wohnungspolitischen Konzeptes derzeit vorbereitet wird.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-139, 1. Änderung werden auch aktuell nicht in den Teilplan einbezogen. Der zu ändernde Bereich zwischen Messe-Allee und Seehausener Straße soll als Fläche für den Gemeinbedarf rechtlich gesichert werden. Begründet wird diese Entscheidung einerseits mit dem vorhandenen umfangreichen Nachverdichtungspotenzial in den Bestandsgebieten und auf Konversionsflächen im gesamtstädtischen Kontext, welche im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickeln sind. Andererseits ist im Flächennutzungsplan eine Vielzahl von Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, die noch nicht umgesetzt sind und insofern ein Potenzial für den Wohnungsneubau darstellen. Im Sinne einer ausgeglichenen gesamtstädtischen Entwicklung sind für die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen in ausreichendem Maße u. a. auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Da im Ortsteil Wiederitzsch in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Wohnungen neugebaut wurde, muss die vorhandene schulische Infrastruktur jetzt qualitativ und quantitativ ergänzt werden.

### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen**

Der STEP 'Gewerbliche Bauflächen' ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP 'Gewerbliche Bauflächen' von 1999 wurde im Juli 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05).

Vorrangiges Ziel des Stadtentwicklungsplanes ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Der STEP stuft das Plangebiet in die Kategorien 'Bestandsgebiet - Revitalisierung' bzw. 'Prüfung auf Nutzung als gewerbliche Baufläche' ein. Mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen südlich der Messe-Allee ist eine Entwicklung aus dem STEP grundsätzlich gegeben.

### **6.2.5 Schulentwicklungsplan**

Die aktuelle kommunale Schulnetzplanung ist im Schulentwicklungsplan der Stadt Leipzig verankert. Diese basiert auf den gesetzlichen Grundlagen des Schulgesetzes des Freistaates Sachsen in der geänderten Fassung von 2017 und der Sächsischen Schulnetzplanungsverordnung (von 2001 mit Änderungen von 2009).

Anlass für die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes war die Bevölkerungsprognose des Jahres 2016, die eine Anpassung dieses Entwicklungskonzeptes an die neuen Rahmenbedingun-

gen erforderte. Der Schulentwicklungsplan mit Fortschreibung 2017 wurde am 21.06.2017 vom Stadtrat beschlossen.

Die Schulentwicklungsplanung der Stadt Leipzig hat, als Folge einer staatlichen Aufgabenteilung zwischen Freistaat und Gemeinden, vordringlich die Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ hinreichenden Raumangebotes zu sichern. Das Vorhalten von ausreichend, qualitativ angemessenem Schulraum für die Stadt Leipzig ist eine vom Freistaat übertragene Pflichtaufgabe, die zu erfüllen ist.

Aufgrund des starken Anstiegs der Schülerzahlen besteht stadtweit sowohl für Grundschulen als auch für Oberschulen und Gymnasien ein hoher Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten. Auch im Planungsraum Nord sind dringend Maßnahmen zur Kapazitätserhöhung erforderlich, da die Oberschulen bereits ausgelastet bzw. überlastet sind und ab 2023/24 auch im gymnasialen Bereich zusätzliche Kapazitäten benötigt werden. Der erwartete Anstieg der Schülerzahlen im Planungsraum kann nur durch Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen, wie bspw. der Reaktivierung von Schulgebäuden sowie durch Neubauten, aufgefangen werden (s. Schulentwicklungsplan - Fortschreibung 2017, Kapitel 5.4 Planungsraum Nord).

Neben der erforderlichen Kapazitätserweiterung der Oberschule von zwei auf fünf Züge besteht mittelfristig Bedarf für ein fünfzügiges Gymnasium.

Um die erforderlichen Bedarfe erfüllen zu können, wird an der Messe-Allee eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf der eine fünfzügige Oberschule, ein fünfzügiges Gymnasium sowie die dazugehörigen Sporthallen und Freiflächen errichtet werden sollen. Die Oberschule Wiederitzsch, die zur Zeit gemeinsam mit der Grundschule Wiederitzsch das Gebäude am Standort „Zur Schule 11“ nutzt, wird nach Fertigstellung in eines der neuen Gebäude an den Standort Messe-Allee verlagert und dabei um drei Züge erweitert. Die freiwerdenden Räume können anschließend von der Grundschule und dem Hort genutzt werden. Damit können für den Bereich Wiederitzsch langfristig ausreichende Grundschulkapazitäten bereitgestellt werden, um die ermittelten Bedarfe abzusichern. Mit der dann möglichen Umgestaltung kann zugleich der bestehende Schulstandort an die Bedürfnisse moderner Grundschulen angepasst werden.

Im gesamten Stadtgebiet steht die Stadt Leipzig vor der Herausforderung, geeignete Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Kindertagesstätten und Schulen zur Deckung des u.a. mit der Einwohnerentwicklung einhergehenden stark gestiegenen Bedarfs an derlei Einrichtungen zu ermitteln.

Bei der Suche nach Schulstandorten wurde eine Alternativenprüfung bezogen auf folgende Suchräume vorgenommen:

#### 1. erweiterter Suchraum

Dieser erstreckt sich über den Siedlungsbereich Wiederitzsch hinaus, ohne Berücksichtigung von Gemarkungsgrenzen. Ziel war es, geeignete Flächen zu finden, die den Anforderungen an einen Schulstandort gerecht werden. So ist der Bereich östlich der B 2 vorwiegend durch die Messe Leipzig, durch Handel, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. Eine Wohnbebauung ist im näheren Umfeld nicht vorhanden. Somit ist in diesem Bereich aus räumlich-funktionaler und planungsrechtlicher Sicht, als auch im Hinblick auf die Ziele der Stadtentwicklung, ein Schulstandort nicht zu verfolgen. Eine mögliche Inanspruchnahme von nördlich und östlich an die Siedlung Wiederitzsch angrenzender Flächen wäre nur mit entsprechender „Umwidmung“ landwirtschaftlicher Flächen bzw. von Grünbereichen möglich. Dies ist aus ökologischer Sicht zu verwerfen gewesen, zumal diese Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche liegen und eine zwingend notwendige Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht gewährleistet wäre.

#### 2. Ortsteil Wiederitzsch (Siedlungsbereich)

Bei der Suche nach geeigneten Schulstandorten wurden zwei weitere potenzielle Standorte im Ortsteil Wiederitzsch identifiziert und auf ihre Eignung als Schulstandort für weiterführende Schulen geprüft. Im Ergebnis wurden diese Flächen u. a. deshalb nicht weiter verfolgt, weil es sich bei dem einen Standort um eine festgesetzte Grünfläche als Teil der Renaturierung der Bachaue Nördliche Rietzschke handelt und der andere Standort durch eine Straße durchschnitten und somit für eine Schulnutzung nicht geeignet ist bzw. vom Eigentümer bereits eine andere bauliche Entwicklung verbindlich geplant war (Bauantrag zur Errichtung eines Seniorenzentrums).

#### 3. Bereich des Bebauungsplanes „VHW - ehemaliges Holzveredelungswerk“

Die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für nur eine weiterführende Schule – und damit die nur teilweise Inanspruchnahme des nunmehr als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bereiches – ist aufgrund der wachsenden Stadt und der daraus resultierenden Schulentwicklungsplanung keine Option gewesen. Aufgrund der dargelegten Situation benötigt die Stadt zwingend eine Oberschule und in naher Zukunft ein weiteres Gymnasium.

Im Plangebiet gibt es abgesehen von der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nur noch einen großflächigen unbebauten Bereich. Dieser befindet sich südlich der Messe-Allee, zwischen dem bestehenden Gewerbegrundstück und der vom Kreisverkehr nach Süden verlängerten Straße. Diese Fläche ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend der Flächengröße eignet sich dieser Bereich nur für die Errichtung einer Schule, nicht entsprechend dem dargelegten Bedarf für mehrere Einrichtungen. Ohne detailliertere Prüfung kann zudem festgestellt werden, dass diese Fläche, die sich zwischen Bahngelände in Hochlage, Gewerbebetrieb und Messe-Allee befindet, eine hohe Immissionsvorbelastung aufweist. Somit ist bei der Errichtung einer Schule und der notwendigen Freianlagen mit hohen Lärmschutzanforderungen zu rechnen, die wiederum einen großen finanziellen Mehrbedarf auslösen und letztlich für ein Ausscheiden dieser Fläche als Standort sprechen. Im Ergebnis dieser Alternativenprüfung wird am geplanten Standort südlich der Stadtbahntrasse festgehalten.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig sind für die vorliegende Bebauungsplanänderung Betrachtungs- und Vergleichsgegenstand des Umweltberichtes sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen entsprechenden Inhalten aus dem Jahr 1997 als auch der aktuelle Zustand vor Ort, der sich aus der Beräumung der Flächen und der schleppenden Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwischenzeitlich eingestellt hat. Die quantitative Bewertung des Eingriffs im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Grünordnungsplan (GOP) erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### **7.1.1 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Detaillierte Angaben zu Zielen und Inhalten des Bebauungsplans sind dem Kapitel 3 zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung.

Übergeordnetes Ziel ist die Anpassung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben an die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen. Zur Umsetzung dessen werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Wiederitzsch,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Schulstandortes,
- Sicherung der bestehenden gemischten Nutzung und Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes,
- städtebauliche Einbindung und planungsrechtliche Sicherung eines dauerhaften P+R-Platzes sowie von B+R-Anlagen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung,
- Bewältigung der Immissionsschutzproblematik,
- Optimierung der Erschließungs- und Verkehrsflächen und
- Berücksichtigung der Belange der Umwelt einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## Inhalte der Bebauungsplanänderung

Umweltrelevante Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Festsetzung von Gewerbegebieten, Mischgebieten und eines Sondergebietes Einzelhandel mit einer Gesamtgröße von rund 10,7 ha,
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von 3,6 ha,
- Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) ,
- Festsetzung von Verkehrsflächen einschließlich Parkplätzen in einer Größe von 10,0 ha,
- Festsetzung von privaten Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Gesamtgröße von 4,5 ha,
- Übernahme des bestehenden Bahngeländes mit 0,8 ha sowie
- Festsetzungen zu Anpflanzungen, zur Dachbegrünung und zum Immissionsschutz.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E-139 identisch.

### **7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen**

#### 7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

##### Vogelschutzrichtlinie

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Special Protection Area (SPA-Gebietes).

Südwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das SPA-Gebiet 'Leipziger Auwald'. Zum Plangebiet gibt es keine Wechselwirkungen.

##### Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei FFH-Gebiete:

- südöstlich der Messe Leipzig an der Parthe das FFH-Gebiet 'Partheaue',
- nördlich des Ortsteiles Lindenthal das FFH-Gebiet 'Brösen Glesien und Tannenwald'.

Zum Plangebiet gibt es keine Wechselbeziehungen.

##### Weitere Schutzgebiete und -objekte

Der Teich mit Röhricht innerhalb des Gleisdreiecks im Südosten des Plangebiets steht gemäß § 21 SächsNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG als besonders geschütztes Biotop unter Schutz. Im Planungsgebiet gibt es keine weiteren Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundes- bzw. dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

#### 7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

##### Regionalplanerische Zielstellungen

Im Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit 25.07.2008 und im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen, werden regionalisierte Leitbilder für Natur und Landschaft aufgestellt, die gemäß SächsNatSchG angemessen zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet wird als urbane Landschaft erfasst. Die Umweltqualität urbaner Landschaften soll schrittweise so verbessert werden, dass Belastungen des Menschen und seiner natürlichen Umwelt durch Schadstoffe in Luft, Wasser und Boden sowie Wärmestress und Lärm auf ein Mindestmaß reduziert und die wenigen verbliebenen naturnahen Lebensräume für Flora und Fauna nachhaltig gesichert werden.

### 7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

#### Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP; § 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) aufgestellt. Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Der GOP liegt mit Stand vom 07.12.2005, einschließlich der Ergänzungen vom 06.10.2009, vor. Nach erfolgter Bestandserfassung werden die folgenden konzeptionellen Grundzüge der Grünplanung formuliert:

- Das Biotop innerhalb des Gleisdreiecks ist gemäß § 21 SächsNatSchG besonders geschützt und steht unter der Reg.-Nr. 9506.R, Biotoptyp: Röhrichte unter Schutz. Durch die relativ ungestörte Entwicklung konnte sich auch auf den angrenzenden Freiflächen infolge von Sukzession eine heterogene Artenzusammensetzung herausbilden. Die Fläche besitzt damit einen hohen ökologischen Wert und ist ein wichtiger Bestandteil der Biotopvernetzung. Der Teich mit Randbereich und die angrenzenden Freiflächen sollen dauerhaft einer natürlichen Entwicklung überlassen werden. Dazu wird die Erarbeitung eines eigenständigen Pflegekonzeptes empfohlen. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Der Grünzug südlich der Gewerbeflächen entlang der Bahntrasse ist durch eine Verbesserung der Bepflanzungsverhältnisse sowie Strukturanreicherung zu einem durchgängigen linearen Korridor zu entwickeln. Dieser Grünzug wurde um einen Flächenanteil von 0,2 ha der südöstlichen Straßenverkehrsfläche, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr als durchgängige Erschließungsstraße erforderlich ist, erweitert. Des Weiteren ist die Gehölzgruppe südlich des Kreisverkehrs in die Strukturen einzubinden. Ziel ist der Aufbau von Biotopvernetzungsstrukturen zu angrenzenden naturnahen Flächen. Der genetische Austausch und die Wanderung von Tierarten werden gefördert. Im Bebauungsplan ist diese Fläche durch ein Pflanzgebot gesichert.
- Der Grünzug nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. des Park+Ride-Platzes dient sowohl als Baugebietsabgrenzung als auch dem Sichtschutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung und die Stadtbahntrasse. Der Grünzug wird als private Grünfläche P 3 festgesetzt.
- Westlich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ist ebenfalls eine Grünfläche zu entwickeln, die die vorhandene Mischbebauung von der geplanten neuen Nutzung abgrenzt. Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich als private Grünfläche P 2 fest.
- Die Grünfläche im Einmündungsbereich der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße stellt durch ihre Höhenstaffelung und die heterogene Artenzusammensetzung einen wichtigen faunistischen Lebensraum dar. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch ergänzende Obstbaumpflanzungen soll der ökologische Wert erhöht werden. Die Fläche wird als private Grünfläche P 1 festgesetzt.
- Es werden Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Mischgebiete sowie für die Parkflächen im Plangebiet festgesetzt.
- Der Erhalt und der Ausbau der Alleebepflanzungen sollen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes unterstützen.

#### Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für diesen Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Mai 2002). Sie liegt als Bestandteil des GOP vor und wurde im Oktober 2009 aktualisiert. Die Eingriffsregelung für die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Für den Zustand bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird eine Gesamtwertzahl von 4.437.734 Wertpunkten ermittelt, für den Zustand bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans beträgt die Gesamtwertzahl 4.277.000 Wertpunkte. Die Differenz von 160.734 Wertpunkten entspricht 3,6 % von der

ursprünglichen Gesamtwertzahl und drückt damit eine geringfügige Minderung der ökologischen Funktionen aus.

Im Juni 2017 erfolgte eine Überprüfung der Eingriffsbilanzierung, da weitere Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen wurden. Diese Änderungen beziehen sich in erster Linie auf die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf anstelle des bisher dort festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 (Bebauungsplanentwurf 2016) nördlich der Messe-Allee. Es wurde überprüft, ob die Änderungen Einfluss auf die Eingriffsbilanzierung haben. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die veränderten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung haben, da die GRZ unverändert und somit das Maß der baulichen Nutzung konstant bleibt. Zudem sind durch die nun festgesetzte Nutzung der Fläche als Schulstandort weniger Auswirkungen auf die Umweltbelange Gewerbe- und Verkehrslärm sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Die zusätzlich eingefügte Festsetzung zur Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wirkt sich positiv auf die Umweltbelange Wasser, Klima, Luft und Tiere/Pflanzen aus. Durch Festsetzung der Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Wertsteigerung von 288.225 Wertpunkten erzielt<sup>2</sup>. Damit übersteigt die Wertsteigerung durch Dachbegrünung das ermittelte Defizit von 160.734 Wertpunkten. Somit belegt die Bilanzierung, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird, der über den bereits zulässigen Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgeht. Zu beachten ist allerdings, dass sich die maximal zulässige Versiegelung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht, was jedoch nicht allein auf geänderte Festsetzungen zurückzuführen ist, sondern auch auf die Aktualisierung der Datengrundlage und die daraus resultierende Flächenermittlung.

Im Ergebnis der Bewertung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist festzustellen, dass das aus § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgegebene Ziel der Vermeidung und des Ausgleichs erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts mit dieser Bebauungsplanänderung erreicht wird. Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wieder hergestellt bzw. in gleichwertiger Weise kompensiert. Externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich.

### Lärmschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden mehrere **schalltechnische Gutachten im Jahre 2005**<sup>3</sup> erstellt, die die folgenden Untersuchungsbereiche abdecken:

- **Verkehrslärm:**  
Ermittlung der Emissionswerte der immissionsrelevanten Schallquellen – Straßenverkehr im und angrenzend an das Plangebiet, Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG und Straßenbahnverkehr der Linie 16. Berechnung der Immissionspegel am schutzbedürftigen Bereich (Mischgebiet im Westen des Plangebietes). Es wurden Vorschläge zu schallmindernden Maßnahmen hergeleitet.  
Ermittlung der vom P+R-Platz ausgehenden Immissionen.
- **Gewerbliche Bauflächen:**  
Ermittlung der Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe. Festlegung immissionswirksamer Schallleistungspegel (Emissionskontingente), bei deren Einhaltung die schalltechnisch konfliktfreie Nachbarschaft zur schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet werden kann.
- **Sondergebiet Einkaufszentrum:**  
Schallimmissionsprognose für die geplante Nutzung, wobei Anliefer- und Parkverkehr sowie die kühl- und lufttechnischen Aggregate als signifikante Geräuschquellen betrachtet

<sup>2</sup> Berechnung der zu begrünenden Dachfläche: Fläche für den Gemeinbedarf: 36.600 m<sup>2</sup>; bei einer GRZ von 0,6 können 60% davon bebaut werden: 21.960 m<sup>2</sup>; von der Dachfläche sind 70% zu begrünen: 15.372 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Goritzka Akustik (2005): Schallgutachten 1985V/05 (Verkehrslärm), 1985P/05 (P+R-Parkplatz), 1985K/05 (Gewerbelärm) und 1985M/05 (Sondergebiet Einkaufszentrum), Leipzig

wurden. Nachweis der konfliktfreien Nutzung in Nachbarschaft des Mischgebietes. Hinweise zu lärmindernden Maßnahmen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden **weitere Schalltechnische Untersuchungen im Jahre 2017** durchgeführt.<sup>4,5</sup> Ziel der zusätzlichen Untersuchungen war die konfliktfreie Einbindung des geplanten Schulstandortes in den bisher gewerblich geprägten Geltungsbe-  
reich. Es erfolgte eine gutachterliche Ermittlung der Schallimmission „Verkehr“ und eine „Konting-  
entierung“ des Gewerbelärms nach der DIN 45691:2006-12“.

Ermittlung der Schallimmission Verkehr

Für den Schulstandort wurde die Immissionsbelastung aus den Immissionsquellen Straßen-,  
Schienen- und Straßenbahnverkehr untersucht. Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgte  
anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Als Beurteilungswerte  
„außen“ wurde für den Beurteilungszeitraum „Tag“ der Orientierungswert für Mischgebiete – 60  
dB(A) – angesetzt.

Im Ergebnis der Berechnungen wird der angesetzte Orientierungswert überschritten.

In Bezug auf die Gebäude wird deshalb empfohlen, Mindestanforderungen an den passiven  
Schallschutz einzuhalten. Zum Schutz der Unterrichtsräume ist das resultierende bewertete  
Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß der Regelung der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz  
im Hochbau“ entsprechend des Lärmpegelbereiches bzw. des „maßgeblichen Außenlärmpe-  
gels“ auszulegen.

Gutachterlich wird empfohlen, dass im Falle eines Gebäudes mit offenen Fenstern die Luftzu-  
fuhr durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zulufteinrichtung zu erfolgen  
hat. Dabei dürfen schallgedämmte Zulufteinrichtungen oder Rollläden zu keiner Minderung des  
resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenflächen des betreffenden Rau-  
mes führen.

Zum Schutz der Außenbereiche werden pegelmindernde Maßnahmen, wie z.B. die Einrichtung  
einer Tempo-30-Zone auf der Messe-Allee, die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines  
Schallschutzwalls oder einer geeigneten Baukörperstellung zur Schaffung lärmberuhigter Außen-  
bereiche empfohlen.

Kontingentierung

Gutachterlich wurde ermittelt, dass für die geplanten Gewerbeflächen und das Sondergebiet Emis-  
sionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen sind, um abzusichern, dass an der vorhandenen  
schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes keine schalltechnischen  
Konflikte auftreten. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die ermittelten Planwerte an allen relevanten  
Immissionsorten bei Ausnutzung der Emissionskontingente eingehalten bzw. unterschritten wer-  
den. Es wurde rechnerisch ermittelt, dass an einigen Immissionsorten die Planwerte nicht ausge-  
schöpft werden, deshalb wurde vorgeschlagen, entsprechende Zusatzkontingente zu vergeben.

Näheres zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen siehe Kapitel 19.

Vorbelastungen durch den Jugendclub wurden nicht mit in die Berechnung eingestellt. Nach einer  
Vorortbesichtigung wurde gutachterlich eingeschätzt, dass von dem Gebäude keine störenden  
Emissionen ausgehen (keine Disko, Nutzungen spielen sich lediglich im Innenbereich ab).

Für das Plangebiet liegen darüber hinaus ein Schallgutachten aus dem Jahr 2000 und die Lärm-  
minderungsplanung der Stadt Leipzig für den Ortsteil Wiederitzsch aus dem Jahr 2002 vor. Der  
Bebauungsplan umfasst keine Vorhaben, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bun-  
desimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen) genehmigungs-  
pflichtig sind.

Potentialabschätzung 2015

Im Oktober 2015 wurde – aufgrund der Anregung eines Umweltverbandes – für die folgenden drei  
Teilflächen des Plangebietes eine Potentialabschätzung durchgeführt:

<sup>4</sup> Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383K/16 Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt  
Leipzig, „HVV – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig

<sup>5</sup> Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383V/16 Geplanter Schulstandort im Bebauungsplan Nr. E-  
139, 1. Änderung, Ermittlung der Schallimmission „Verkehr“, Leipzig

- Fläche A: Die am östlichen Rand des Plangebietes zwischen Bundesstraße B 2 und zwei Bahnlinien gelegene Fläche, im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Fläche B1: Die unbebauten Flächen nördlich der Messe-Allee, die im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (im Bebauungsplanentwurf 2016: GE 1) und als Gewerbegebiet GEe festgesetzt sind.
- Fläche B2: Die bis dahin unbebauten Flächen südlich der Messe-Allee, bei denen es sich um einen Teil der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Flächen handelt (im Bebauungsplanentwurf 2016: GE 2).

Hinweis: Die Übersicht der Untersuchungsgebiete ist dem Anhang III zu entnehmen.

Die Potenzialabschätzung umfasste eine naturschutzfachliche Überprüfung der Teilflächen zu den Artengruppen Vögel, Säugetiere und Amphibien/Reptilien sowie zu Tagfaltern, Libellen, Laufkäfern und xylobionten Käfern. Die Schwerpunkte der Potenzialabschätzung lagen auf Arten, die nach Anhang IV der EU-FFH-Richtlinie bzw. Anhang 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützt sind. Ergänzend dazu wurden alle Arten, die in den Roten Listen Deutschlands und/oder Sachsens aufgeführt sind analog betrachtet.

Die Abschätzung erfolgte vor allem in Bezug darauf, inwieweit Reproduktions-, Nahrungs- oder Aufenthaltsstätten vorhanden sind und durch die geplanten Baumaßnahmen beeinflusst werden könnten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Dazu erfolgte eine Requisitenerfassung (Höhlen, artenschutzrelevante Spalten, Nisthilfen, Totholz mit Faulstellen, Steinhäufen, Holzstapel etc.) und eine übersichtsmäßige Betrachtung der Vegetationsgliederung. Zudem wurden vorhandene Daten ausgewertet.

Der Gutachter geht davon aus, dass die Aussagen zu den betrachteten Arten hinreichende Hinweise und Schlussfolgerungen auch für Arten ergeben, die keinen o.g. Schutzstatus aufweisen, wie z.B. die in der Stellungnahme eines Umweltverbandes aufgeführten Arten Dorngrasmücke, Feldsperling und Schwarzkehlchen (Arten der Vorwarnlisten); siehe auch Kapitel 8.9.

#### **Wesentliche Ergebnisse der Potentialabschätzung sind:**

- **Fläche A**, die seit längerer Zeit als Ödland der natürlichen Sukzession unterliegt, ist naturschutzfachlich wertvollster Teil des Untersuchungsgebietes. Die Fläche hat das Potential, eventuell im Rahmen einer Bebauung [der Teilflächen B1 und B2] verdrängte Brutvogelarten aufzunehmen und ist bereits jetzt Rückzugsraum von Offenlandarten und Arten der Gebüschsäume.
- Auf **Fläche B1** stockt auf teilweise durchragendem Bauschutt ein nach Osten dichter werdender, relativ junger Gehölzaufwuchs unterschiedlicher Gehölzarten. Die nicht verbuschten Flächen sind mit Dominanzgesellschaften aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Goldrute (*Solidago canadensis*) bewachsen. Auf der Fläche konnten keine Höhlenbäume bzw. Gehölze mit artenschutzrelevanten Spalten festgestellt werden. Ebenso wurde das Vorkommen artenschutzrelevanter xylobionter Käfer ausgeschlossen.
- Im Südteil der **Fläche B2** sind alte Gehölze unterschiedlicher Gehölzarten vorhanden. Im Gegensatz zur Fläche B1 sind die Freiflächen wenig verbuscht. Außer im Norden entlang der Straße sind die Freiflächen mit einem Mosaik von mit Gehölzanflug durchsetzten Beständen, die von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) dominiert werden, besetzt. Auch auf dieser Fläche konnten keine Höhlenbäume bzw. Gehölze mit artenschutzrelevanten Spalten festgestellt werden und wurde das Vorkommen artenschutzrelevanter xylobionter Käfer ausgeschlossen.
- **In allen drei Teilflächen** existierten zum Zeitpunkt der Begehungen keine offenen bzw. schütterten Vegetationsflächen mit Rohbodenanteilen mehr. Infolge der fortgeschrittenen Sukzession und des Gehölzaufwuchses nahmen Offenlandarten und Arten der Gebüschsäume auf den Bebauungsflächen B1 und B2 ab, Arten der Gehölzbestände aber nur langsam zu, so dass eine relative temporäre Verarmung zu verzeichnen ist.

- **Säugetiere:** Aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets sind insgesamt 42 Säugetierarten sicher nachgewiesen. Für die Potenzialabschätzung sind davon 9 Arten der FFH-Richtlinie und 3 Arten, die in den Roten Listen der BRD (RL D) bzw. Sachsens (RL SN) aufgeführt sind, relevant:
  - Im Umfeld der zu untersuchenden Flächen wurden insgesamt 9 **Fledermausarten** nachgewiesen, die alle durch die FFH-Richtlinie geschützt sind. Im Bereich der Flächen B1 und B2 befinden sich keine als Winter- oder Reproduktionsquartiere geeigneten Requisiten (Höhlen, artenschutzrelevante Spalten). Erfahrungsgemäß kann aber damit gerechnet werden, dass die Flächen von Fledermäusen aus dem Umfeld zum Zweck der Nahrungssuche besucht werden. Im alten Pappelbestand auf der Fläche B2 können als Zwischenquartiere geeignete Spalten vorhanden sein, die bei einer Rodung verloren gehen. Sie sollten vorsorglich durch geeignete künstliche Quartiere am Südrand dieser Fläche oder an neu errichteten Gebäuden ersetzt werden. Auch bei einer künftigen Bebauung geht die Funktion der Flächen als Nahrungshabitat nicht zwingend verloren. Leitstrukturen bleiben erhalten (z.B. Bahnlinien- und Straßen-Randbepflanzung). Aus Untersuchungen in anderen Gewerbegebieten ist bekannt, dass lokale Populationen auch von Insektenansammlungen entlang von Beleuchtungen profitieren können.
  - Der **Baumarder** kommt auf den Flächen B1 und B2 nicht vor und ist auch auf Fläche A nicht zu erwarten.
  - Im Bereich der Flächen B1 und B2 ist ein Auftreten des **Feldhasen** wenig wahrscheinlich, allerdings nur als seltener Nahrungsgast. Reproduktionsgebiete und gewöhnliche Aufenthaltsbereiche befinden sich nicht im Gebiet des Bebauungsplans. Ein negativer Einfluss einer Bebauung auf die lokale Population wird daher ausgeschlossen.
  - Für den **Iltis** geeignete Strukturen sind weder auf den Flächen B1 und B2 noch auf der Fläche A vorhanden.
- **Vögel:** Aus der Umgebung des Untersuchungsgebiets sind ohne Berücksichtigung der Wasservögel, für die geeignete Strukturen im Bereich der Flächen B1 und B2 fehlen, insgesamt 68 Brutvogelarten bekannt. Für die Potenzialabschätzung sind davon 9 Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSR) und/oder in den Roten Listen der BRD (RL D) bzw. Sachsens (RL SN) aufgeführt sind, relevant:
  - Für den **Neuntöter** befinden sich im Bereich der Flächen B1 und B2 keine geeigneten Brutmöglichkeiten, wohl aber auf der Referenzfläche A.
  - Für den **Rotmilan** befinden sich im Bereich der Flächen A, B1 und B2 keine Horstbäume. Der Rotmilan könnte aber das Gebiet zum Nahrungserwerb besuchen.
  - Das Gelände aller drei Untersuchungsflächen ist für die **Feldlerche** ungeeignet.
  - Der **Gartenrotschwanz** wird auf den Flächen B1 und B2 nicht erwartet. Allerdings sollte er in den angrenzenden Siedlungsbereichen nördlich des Bebauungsplangebiets präsent sein. Die lokale Population bleibt durch eine Bebauung mit großer Wahrscheinlichkeit unbeeinflusst.
  - Im Bereich der Flächen A, B1 und B2 finden sich keine für die **Haubenlerche** geeigneten Habitate.
  - Für die Reproduktion des Brutparasiten **Kuckuck** können im Gebiet vorkommende Niststätten von Kleinvögeln prinzipiell genutzt werden. Derzeit sind 41 Wirtsvogelarten für den Kuckuck nachgewiesen, von denen mehrere im Umfeld der Flächen B1 und B2 vorkommen, jedoch nur in geringem Umfang auf diesen Flächen. Hauptvorkommen von Wirtsvögeln befinden sich auf Fläche A. Einschränkungen für die Reproduktionsmöglichkeiten des Kuckucks werden nicht gesehen.
  - Für die **Mehlschwalbe** bestehen derzeit im Bereich der Flächen A, B1 und B2 keine Nistmöglichkeiten. Ansiedlungen sind jedoch nach der Bebauung möglich.

- Die Voraussetzungen für Ansiedlungen der **Rauchschwalbe** im Bereich des Bebauungsplans sind derzeit nicht vorhanden und werden auch in Zukunft nicht erwartet.
- Der **Steinschmätzer** findet lediglich im Südteil der Fläche B2 einen suboptimalen Lebensraum für ein bis zwei Brutpaare. Da im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen und des östlich des Bebauungsplanbereichs gelegenen Messegeländes und Gewerbegebiets optimale Habitate befinden und die wenigen Brutpaare dahin ausweichen können, ist eine Beeinträchtigung einer eventuellen lokalen Population unwahrscheinlich.
- **Amphibien/Reptilien:** Aus dem Umfeld des Bebauungsplangebiets sind nur wenige Hinweise zum Vorkommen von Amphibienarten bekannt. Im Bereich der Flächen B1 und B2 selbst befinden sich keine Laichplätze. Inwieweit sich im Gewässer auf Fläche A reproduzierende Amphibienarten (z.B. Teichfrosch oder Grasfrosch) befinden, ist nicht bekannt. Aufgrund der Wanderstrecke zwischen dem potenziellen Laichgewässer und den Flächen B1 und B2 ist eine Nutzung als Sommerlebensraum extrem unwahrscheinlich. Für das Vorkommen von Reptilienarten müssen bestimmte Requisiten in der Landschaft vorhanden sein, z.B. Steinhäufen, Hohlräume unter Eisenbahnschwellen und Holzstapeln, Reisighaufen und gerodete Stubben auf grabbarem Untergrund. Diese fehlen auf den Flächen.  
Lediglich die für die Potenzialabschätzung relevante FFH-Art Zauneidechse könnte im Bereich der Fläche B2 präsent sein. Im Rahmen der Begehung wurden keine für die Zauneidechse geeigneten Habitate festgestellt. Eventuelle Vorkommen dürften sich auf die Bahnlinien und ihre Randflächen beschränken.
- Relevante **andere Tierartengruppen** sind Tagfalter, Libellen, Laufkäfer und xylobionte Käfer. Zu diesen Artengruppen existieren kaum auf den Untersuchungsbereich bezogene Angaben.
  - Das Vorkommen **xylobionter Käfer** in den alten Gehölzen auf Fläche B2 ist nach der Begehung mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen, sollte aber vor der Fällung von Gehölzen nochmals gründlich untersucht werden.
  - Die auf den Flächen B1 und B2 vorhandenen ruderalen Staudenfluren ermöglichen erfahrungsgemäß das Vorkommen einer artenreichen **Tagfalterfauna**. Vorangegangene Untersuchungen im Umfeld (z.B. Gewerbegebiet Seehausen I) ergaben jedoch trotz reichlichem Vorkommen keine für eine Potenzialabschätzung relevanten FFH- oder Rote-Liste-Arten.
- Soweit das aus der noch erkennbaren Flora ableitbar ist, sind im Untersuchungsbereich auch keine **geschützten Pflanzen** zu erwarten.

Folgende für den Bebauungsplan relevanten **Empfehlungen** hat der Gutachter aus den vorgenannten Ergebnissen gezogen:

- a) Vor notwendigen Baumfällungen auf Fläche B2 (GE 1 im Bebauungsplan) sind die alten Hybridpappeln auf Höhlen/Spalten und auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und xylobionten Käfern zu überprüfen.
- b) Der Bebauungsplan sieht auf Fläche B2 (GE 1 im Bebauungsplan) gegenüber der südlich davon verlaufenden Bahnlinie eine Schutzbegrünung durch einen Baum-Strauch-Bestand vor. Dort bereits vorhandene Bäume sind in die Bepflanzung einzubeziehen. Sie können als Standorte geeigneter künstlicher Quartiere für den Ersatz eventueller Fledermaus-Zwischenquartiere im alten Pappelbestand auf dieser Fläche genutzt werden. Außerdem ist eine derartige Pflanzung geeignet, nicht unter Schutzstatus stehenden Tieren des übrigen Areals als Rückzugsfläche zu dienen. Bei der Planung der Bepflanzung ist zu mindestens 50 % auf standortheimisches Pflanzgut zurückzugreifen.
- c) Es wird empfohlen, am Westrand der Fläche B2 einen Streifen der vorhandenen Gehölze im Sinne ökologischer Trittsteine zu erhalten.
- d) Gehölzfällungen sind zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- e) Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren auf den Flächen B1 und B2 sollte als Vorsorge die Anlage von Hecken (z.B. Flächenbegrenzungen) und Gehölzinseln sowie das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden oder im Gehölzbestand vorgesehen werden.

Unter den o.g. Bedingungen bestehen nach Ansicht des Gutachters aus artenschutzfachlicher Sicht gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Mit den Empfehlungen wurde im Bebauungsplan wie folgt umgegangen:

Zu a), c) und e): Ein entsprechender Hinweis wurde in Anhang I dieser Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu b): Sowohl der Erhalt bestehender Bäume als auch die Verwendung standorteinheimischen Pflanzgutes war bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu d): Eine Einschränkung von Gehölzfällungen auf die Zeit vom 1. März bis zum 30. September ergibt sich bereits aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Einer Wiederholung dessen bedarf es im Bebauungsplan nicht.

Hinweis: Aus der Potentialabschätzung ergibt sich, dass Teile der nachfolgenden Darlegungen nicht mehr aktuell und deshalb anders zu bewerten sind. Sie sollen aber, da sie Gegenstand der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange waren, unverändert stehen bleiben.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Betrachtungs- und Vergleichsgegenstand des Umweltberichtes sind sowohl der seit 10.01.1997 rechtskräftige Bebauungsplan als auch der Zustand vor Ort, d.h. die Bestandsanalyse aus dem Jahre 2005 (dies entspricht dem Zeitraum der Erstellung des Grünordnungsplanes) und die Bestandsermittlungen 2009, 2015 und 2017). Dies wird im Rahmen der Bestandserfassung dargestellt.

Die qualitativ verbale Bewertung der Eingriffserheblichkeit bezieht sich auf einen Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Planänderung sowie dem aktuellen Zustand vor Ort.

Da eine Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung (Null-Fall) zur Realisierung des rechtsverbindlichen Planes führen würde, kann auf eine prognostische Betrachtung der Entwicklung der Schutzgüter für diesen Fall verzichtet werden.

### **7.2.1 Tiere/Pflanzen**

#### **7.2.1.1 Bestandsaufnahme**

##### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der rechtskräftigen Planung würde ein weitgehend anthropogen gestalteter Raum mit wenig naturnahen Biotop- und Vegetationsstrukturen entstehen. Das Plangebiet würde einen hohen Anteil an Bebauung aufweisen. Große Anteile der Fläche würden versiegelt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen (straßenbegleitende Baumpflanzungen, Verkehrsgrün und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) sind als naturfern und wenig vielfältig einzuschätzen. Sie nehmen keinen Bezug auf vorhandene Biotop- und Vegetationsstrukturen.

Die Fläche im Gleisdreieck sollte nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als ökologische Ausgleichsfläche extensiv ausgebaut und mit wenig Pflegeaufwand erhalten werden. Die wertvolle naturnahe Uferbepflanzung (Röhrichtflächen) sollte demzufolge erhalten bleiben.

##### Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind im GOP kartiert und wurden tabellarisch und graphisch dargestellt. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass das Gebiet wenig vielfältige Biotop- und Vegetationsstrukturen aufweist. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung gibt es keine der potentiellen natürlichen Vegetation gleichende Fläche.

Der größte Teil des Plangebietes wird von Ruderalfluren eingenommen, die aufgrund der nur kurzzeitig zurückliegenden Sukzessionsentwicklung auch kurzzeitig zu ersetzen sind.

Hecken- und Gebüsch-Strukturen entwickelten sich entlang der Bahnlinie im Süden des Plangebietes. Diese Bestände erfüllen als Wanderungs- und Ausbreitungslinien wichtige Biotopverbundfunktionen.

Besonderen Wert besitzen Gehölzgruppen, die aus heimischen Gehölzen unterschiedlicher Arten und Alters- bzw. Größenklassen aufgebaut sind. Wertvolle heterogen entwickelte Gehölzgruppen befinden sich überwiegend im Süden des Plangebietes im Umfeld der Bahntrasse.

Gehölz- und Baumgruppen mit homogener Artenzusammensetzung bzw. aus nichteinheimischen Gehölzen befinden sich ebenfalls im Süden des Untersuchungsraumes bzw. innerhalb des Gleisdreiecks.

Die Grünfläche im Gleisdreieck, die durch den ehemaligen Holzschwemmteich geprägt wird, ist von großer Bedeutung für das Plangebiet. Der Teich steht gemäß § 21 SächsNatSchG unter Schutz (Reg.-Nr. 9506.R, Biotoptyp: Röhrichte). Der nördliche Gewässerrand wird durch Röhricht (Rohrkolben) gebildet, während sich im südöstlichen Gewässerabschnitt Großseggenried und eine Gehölzfläche aus überwiegend heimischen Gehölzen entwickelten.

Den hohen ökologischen Wert erhält die Fläche durch die relativ ungestörte natürliche Sukzession aufgrund der Abschirmung des Gebiets durch die Gleisanlagen, die zu einer heterogenen Artenzusammensetzung führte. Dadurch entwickelten sich Gewässerrand- und Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung zu wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Funktionale und ökologische Beeinträchtigungen der Fläche ergeben sich aus der Nutzung des Teiches als Angelgewässer sowie durch Lärm und Stoffeinträge durch die Bahn. Mit der Frequentierung der Uferbereiche durch Angler finden auch Eingriffe in die vorhandene Vegetation statt. Zudem sind die Wasserfläche und Teile des Ufers durch Müll belastet.

Großgehölze, Zier- und Obstgehölze in den Gärten der Wohnhäuser an der Delitzscher Landstraße sowie der Gehölzbestand entlang des Bahndammes sind von großer Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna. Diese Habitate sind in der gegenwärtigen Ausprägung nur mittelfristig wieder herstellbar.

Höhlenreiche Obstbäume, die Lebensbereiche zahlreicher seltener Säuger, Vogelarten und Insekten sind, können nur langfristig wieder entwickelt werden.

Von den im Rahmen der Brutvogelkartierung nachgewiesenen Vogelarten stehen fünf Arten auf der Roten Liste Deutschlands. Dorngrasmücke, Feldlerche, Neuntöter und Feldsperling befinden sich auf der Vorwarnliste, während das Schwarzkehlchen gefährdet und gemäß der Roten Liste Sachsens im Freistaat auch extrem selten ist. Schwarzkehlchen und Neuntöter wurden für den westlichen Teil und Feldlerche, Feldsperling sowie Dorngrasmücke für den östlichen Teil nachgewiesen.

Die anderen aufgelisteten Vogelarten haben in Sachsen keinen gesonderten Schutzstatus. Ein Großteil der Arten kommt häufiger vor und ist somit weniger bedroht als die Arten, die auf der Roten Liste aufgeführt sind.

Sowohl für die Brachflächen des ehemaligen Holzveredelungswerkes als auch für den Teich im Gleisdreieck konnten keine weiteren bedrohten Tierarten bzw. FFH-Arten nachgewiesen werden. Weit verbreitete Säugetierarten wie Reh, Fuchs, Marder und Wildschwein leben bevorzugt östlich des Planungsgebietes und wechseln in die Ruderal- und Brachflächen ein.

#### Potentialabschätzung (2015)

Zur Aktualisierung des Abwägungsmaterials vor dem Satzungsbeschluss wurde im Jahre 2015 für die noch unbebauten Bereiche des Plangebietes eine Potentialabschätzung durchgeführt. Es erfolgte eine naturschutzfachliche Überprüfung des Areals dahingehend, inwieweit Reproduktions-, Nahrungs- oder Aufenthaltsstätten für die Artengruppen Vögel, Säugetiere und Amphibien/Reptilien durch die geplanten Baumaßnahmen beeinflusst werden könnten (§ 44 Abs.1 BNatSchG). Siehe dazu auch Kapitel 7.1.2.3.

### 7.2.1.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen ergeben sich allgemein aus

- dem Verlust vorhandener Lebensraum-, Biotop- und Vegetationsstrukturen durch Flächenversiegelung und Inanspruchnahme während der Baumaßnahmen,
- damit einhergehend dem Verlust der Biotopverbundfunktion im großräumigen Maßstab.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsteht ein weitgehend anthropogen gestalteter Raum mit wenig naturnahen Biotop- und Vegetationsstrukturen.

Die Avifauna innerhalb des Gebietes setzt sich aus Arten verschiedener Habitats zusammen. Die geringste Eingriffsintensität tritt auf die Arten der menschlichen Siedlungen ein. Mittlere Eingriffe finden bei der Avifauna der Gehölze und der Brachflächen statt.

Die im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten mit Schutzstatus sind von den Änderungen der Gebietskategorien durch die geplante Bebauung betroffen.

Arten, die kleinere Grünflächen als Lebensraum nutzen (z.B. Feldsperling), werden auch in Zukunft diese Habitats im Plangebiet finden. Der Feldsperling ist als Charaktervogel des Siedlungsrandes im Übergang zur offenen Feldflur auf dichte Hecken, Baumgruppen und Obstgärten angewiesen. Diese Strukturen werden ihm durch die neue Planung zur Verfügung gestellt.

Die Feldlerche, die offene, gehölzarme Flächen mit niedriger Vegetation bewohnt, verliert mit dem Verlust der Brachflächen ihren Lebensraum. Brachflächen als Ersatzlebensräume finden sich diesbezüglich nordöstlich und südöstlich des Planungsgebietes und innerhalb des Gleisdreiecks wieder. Diese Lebensräume können auch durch den Neuntöter genutzt werden.

Die Dorngrasmücke wird als Brutvogel der offenen Landschaft mit Hecken und Laubgehölzgebüsch auf benachbarte Brachflächen ausweichen. Das Schwarzkehlchen, das als Habitat locker bis spärlich mit Strauchwerk oder Gehölzanflug bewachsenes Ödland oder Ruderalgelände bevorzugt, findet innerhalb des Gleisdreiecks ein entsprechendes Habitat.

#### Hinweis:

Das Ergebnis der Potentialabschätzung ist, dass keine geschützten Arten bedroht sind und folglich eine Neuschaffung von Ersatzlebensräumen nicht erforderlich wird. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind geeignet, den nicht geschützten Tieren des Areals als Rückzugsfläche zu dienen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen wichtige naturnahe und nur mittel- bzw. langfristig wiederherstellbare Strukturen erhalten, entwickelt und, wenn möglich, in ein Biotopverbundsystem eingebunden werden. Dies kann durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (z.B. im Einmündungsbereich Delitzscher Landstraße/Seehausener Straße, Anbindung des Gehölzbestandes südlich des Kreisverkehrs an den bahnbegleitenden Grünzug),
- Erhalt und Entwicklung der naturnahen Hecken- und Gebüschstrukturen entlang der Bahnlinie,
- Erhalt des Wanderungs- und Ausbreitungskorridors an der südlichen Plangebietsgrenze. Entwicklung zu einem durchgängigen linearen Korridor, der den genetischen Austausch und den Wanderungsbedarf von Tierarten fördert. Einbindung in das Biotopverbundsystem und
- Erhalt und dauerhafte Sicherung des Biotops im Gleisdreieck durch Gewährleistung einer natürlichen Entwicklung auch der angrenzenden Freiflächen,
- Erhalt und Vervollständigung der Allee-Baumanpflanzungen an der Messe-Allee,
- Festsetzung von Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, so dass zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen werden und neue Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entstehen.

### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann als **positiv** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend dafür sind der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Biotop- und Vegetationsstrukturen sowie der Aufbau von Biotopverbundsystemen und Wanderungskorridoren.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel** eingeschätzt werden. Die vor allem für die Bebauung beanspruchten Ruderal- und Brachflächen sind durch wenig vielfältige Biotop- und Vegetationsstrukturen gekennzeichnet und aufgrund der kurzzeitig zurückliegenden Sukzessionsentwicklung auch kurz- bis mittelfristig regenerierbar. Wichtige Biotopstrukturen mit heterogener Artenzusammensetzung bleiben erhalten. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden ökologisch wertvolle Grünflächen erhalten und entwickelt.

#### 7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Erhalt und Entwicklung des faunistisch wertvollen Lebensraumes im Einmündungsbereich der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße,
- Entwicklung und Aufbau eines Biotopverbundkorridors im Süden des Plangebietes, Einbeziehung der Gehölzgruppe südlich des Kreisverkehrs,
- Entwicklung eines sichtabschirmenden Grünzuges im Norden des Plangebietes und
- dauerhafte Sicherung der Biotopfläche und der angrenzenden Freiflächen im Gleisdreieck für eine natürliche Entwicklung.

### 7.2.2 **Boden**

#### 7.2.2.1 Bestandsaufnahme

##### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

###### *Bodenstruktur*

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Leipziger Tieflandbucht, die aus glazigenen Ablagerungen aufgebaut ist. Durch die Lage im Randbereich eines saalekaltzeitlichen glazilimnischen Beckens ergibt sich das folgende Regelprofil: Mutterboden → Auffüllung → Geschiebelehm → Sand. Der Boden des Untersuchungsraumes ist durch hoch anstehenden Geschiebelehm gekennzeichnet.

Der überwiegende Teil der Fläche besteht aus anthropogen beeinflussten Allosol-Bodentypgruppen auf <10 dm umgelagerten natürlichen Substraten über gewachsenen Substraten. Begleitbodentyp ist die Lockersyrosem-Bodentypgruppe auf mächtigen umgelagerten natürlichen Substraten. Der Boden weist bei Bodenwertzahlen zwischen 31 und 40 eine geringe Fruchtbarkeit auf.

Holozäner anthropogen gebildeter Lehm lagert in maximal 11/12 dm Mächtigkeit auf einer quartären lehmigen Grundmoräne. Die sickerwasserbestimmten Böden weisen Aufschüttungen zwischen 3/4 und 10 dm auf, die aus umgelagertem natürlichem Material bestehen und mit schlecht perkolierenden, stauenden Schichten unterlagert sind. Das Retentionsvermögen liegt im mittleren Bereich.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind weitgehend anthropogen überformt. Selbst im Bereich der Biotopfläche im Gleisdreieck wurde mit der Anlage eines künstlichen ehemaligen Holzschwemnteiches in die natürlichen Bodenverhältnisse eingegriffen.

###### *Altlasten*

Der ehemalige Tiefbrunnen TB 8 wurde zurückgebaut. Der Rückbau des Tiefbrunnens wurde mit dem Einbringen einer Tonsperre im oberen Geschiebelehmhorizont abgeschlossen.

###### *Versiegelung*

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine mögliche Versiegelung von ca. 18 ha aus, das entspricht einem Versiegelungsgrad von etwa 61 %.

## Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

### *Bodenstruktur* (siehe oben)

#### *Altlasten*

- Die folgenden Flurstücke der Gemarkung Großwiederitzsch sind im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65952792 erfasst 37/6, 37/9, 37/10, 37/11, 37/13, 37/15, 37/16, 37/22, 37/23, 37/27, 37/29, 37/30, 37/31, 37/32, 38/2, 38/4, 38/13, 38/14, 38/16, 38/18, 38/19, 38/22, 38/23, 38/24, 38/25, 38/26, 38/28, 38/29, 38/30, 38/31, 41/4, 41/18, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26.
- In den benannten Flurstücksbereichen wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Dennoch kann bei Bodeneingriffen das Auftreten lokal begrenzter kontaminierter Bodenbereiche nicht ausgeschlossen werden.
- Der auf der Fläche des P+R-Platzes befindliche Tiefbrunnen TB 8 wurde zurückgebaut.

#### *Versiegelung*

Im Ergebnis der Erstellung des Grünordnungsplanes kann festgestellt werden, dass das Plangebiet infolge des Abrisses der Gebäude und Anlagen des ehemaligen Holzveredelungswerkes und der schleppenden Umsetzung der geplanten Bebauung für einen innerstädtischen Bereich eine geringe Versiegelung aufweist. Diese hat eine Größenordnung von ca. 7 ha, was einem Versiegelungsgrad von etwa 24 % entspricht.

Zwischen 2005 und 2017 wurden verschiedene Bauvorhaben im Geltungsbereich entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur 1. Änderung realisiert. Dazu gehören der Park+Ride-Platz im Nordosten, die Photovoltaik-Anlage im Südosten, der Einzelhandelsmarkt mit Parkplatz im westlichen Teil und ein Gebäude südlich der Messe-Allee. Zur Ermittlung des aktuellen (2017) Versiegelungsgrads werden die Fläche des P+R-Platzes zu 50% und die Fläche der Photovoltaik-Anlage zu 20% als versiegelte Fläche bewertet. Zu diesem Zeitpunkt sind rund 10,3 ha im Geltungsbereich versiegelt, der Versiegelungsgrad liegt somit bei 35%.

#### 7.2.2.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich allgemein aus:

1. einer Veränderung der Bodenstruktur durch Eingriff in die natürlichen Bodenverhältnisse im Rahmen von Baumaßnahmen  
Der Eingriff in die Bodenstruktur erfolgt bei der Errichtung baulicher Anlagen und von Erschließungsstraßen. Aufgrund der notwendigen Arbeitsräume gehen die Bodenbewegungen über die unmittelbar zu versiegelnde Fläche hinaus. Die Tiefe der Eingriffe reicht bis zu mehreren Metern bei der Erstellung der Fundamente und der Erschließungsstraßen. Im Ergebnis werden die natürlichen standörtlichen Eigenschaften zerstört, die Filterkapazität des Bodens herabgesetzt und der edaphische Lebensraum verändert.
2. der Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Altlastverdachtsflächen im Rahmen der Baumaßnahmen und der geplanten Nutzungen
3. der Versiegelung des Bodens im Zuge der Anlage befestigter Flächen und Gebäude  
Mit der Flächenversiegelung geht der Verlust aller Bodenfunktionen einher, die an eine offene Bodenoberfläche gebunden sind. In erster Linie sind dies die Aufnahme von Wasser (Retention) und die Substratfunktion des Bodens. Außerdem geht der Boden als Lebensraum und als Standort für die Vegetation im Bereich der Versiegelungen verloren.

Ein Ausgleich des Boden- und Ertragspotenzials ist prinzipiell nicht möglich. Die Belastung des Schutzgutes kann aber durch vorbeugende bzw. mindernde Maßnahmen reduziert werden.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

##### *Bodenstruktur*

Das Plangebiet ist eine Gewerbe- und Industriebrache. Durch die vorhergehende Bebauung, den Abriss und die Sanierung der Flächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend

anthropogen überformt und gestört. Damit werden durch das Vorhaben natürliche Bodenverhältnisse nicht in Anspruch genommen.

#### *Altlasten*

Mit der Sanierung bestehender Bodenbelastungen und -gefährdungen können Schadstoffeinträge aus bekannten Altlastenflächen weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Versiegelung*

Die Bebauungsplanänderung weist eine mögliche Versiegelung von ca. 20,2 ha aus. Der maximale Versiegelungsgrad beträgt etwa 68 %.

Die Bebauungsplanänderung lässt damit eine um 2,1 ha höhere Versiegelung zu als der rechtskräftige Bebauungsplan. Das entspricht einer Zunahme um ca. 10 % (siehe auch Tabelle in Kapitel 7.5). Diese Zunahme der zulässigen Versiegelung resultiert nicht allein aus der Veränderung von Festsetzungen sondern auch aus der Aktualisierung der Vermessungsgrundlage.

#### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Boden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **gering bis mittel** eingeschätzt werden. Die Bodenstruktur ist bereits weitgehend anthropogen überformt. Mit der Sanierung der bekannten Altlasten hat sich die Schadstoffsituation verbessert. Auf der anderen Seite hat sich der zulässige Bebauungs- und Versiegelungsgrad erhöht.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Boden gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel** eingeschätzt werden. Die Bodenstruktur ist bereits weitgehend anthropogen überformt. Der Bebauungs- und Versiegelungsgrad erhöht sich deutlich.

#### 7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Brachflächenrevitalisierung, d. h. für das Bauvorhaben werden Flächen verwendet, auf denen die natürlichen Bodenverhältnisse bereits überformt und gestört sind. Außerdem wird eine äquivalente Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich unterbunden.
- Durch die Erfassung und Sanierung bestehender Bodenbelastungen und -gefährdungen kann der Schadstoffeintrag in die Schutzgüter Boden und Grundwasser minimiert werden.
- Die Befestigung der Stellplatzflächen auf dem P+R-Platz ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort versickern kann. Bei der Realisierung des P+R-Platzes erfolgte bereits eine entsprechende wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzflächen.
- Optimierung der Flächenversiegelung durch Verzicht auf die rückwärtigen Erschließungsflächen im südlichen Planbereich.

### 7.2.3 Wasser

#### 7.2.3.1 Bestandsaufnahme

##### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

##### *Oberflächengewässer*

Als einziges Oberflächengewässer ist der Teich im Gleisdreieck ausgewiesen. Es sind im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Eingriffe in das Gewässer und sein Umfeld vorgehen gewesen.

##### *Grundwasser*

Für das Grundwasser wurde seinerzeit im Rahmen der orientierenden und näheren technischen Altlastenerkundung eine Verunreinigung mit Mineralkohlenwasserstoffen mit Schwerpunkt beim Tiefbrunnen (TB) 8 festgestellt. Betroffen sind die Grundwasserleiter (GWL) 1.5 und 1.8, bei denen schweres Heizöl aufschwimmt. Es wurde ausgeführt, dass Sanierungsbedarf besteht.

Der hohe Grad der Bodenversiegelung vermindert die Niederschlagswasserversickerung. Der Anteil von Flächen mit gleichmäßiger bzw. permanenter Verdunstung ist gering.

### Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

#### *Oberflächengewässer*

Der künstlich angelegte Teich im Gleisdreieck (ehemals Nutzung als Holzschwemme für das Holzveredelungswerk) ist das einzige Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Teich ist als Biotop gem. § 21 SächsNatSchG geschützt, wird aber auch als Angelgewässer genutzt.

Das Oberflächenwasser fließt der Nördlichen Rietzschke westlich der Delitzscher Landstraße zu bzw. versickert in den Sandschichten. Die Nördliche Rietzschke leitet das Oberflächenwasser in den Hauptvorfluter des Gebietes, in die Weiße Elster.

#### *Grundwasser*

Der hoch anstehende Geschiebelehm verhindert die schnelle Versickerung anfallender Wassermengen. In dem Lehm sind Sandlinsen enthalten, die temporär und lokal unterschiedliche Mengen von versickerndem Oberflächenwasser bis zu einer Tiefe von 4 – 7 m enthalten. Diese oberen Grundwasserleiter 1.3 und 1.4 sind für die Grundwasserneubildung nicht bedeutend. Es ist kein einheitlicher oberer Grundwasserhorizont zu erwarten.

Der Hauptgrundwasserleiter GWL 1.5 liegt zwischen 11 – 15 m unterhalb der Oberkante Gelände. Die generelle Abströmrichtung des Grundwassers verläuft im Gebiet von Wiederitzsch nach West-südwest.

Durch das geringe Versickerungspotential des Bodens und die durchgängige Abdeckung des Hauptgrundwasserleiters mit Geschiebemergel ist die Grundwasserneubildung im Hauptgrundwasserleiter als gering einzuschätzen.

Das Gefährdungspotenzial des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe ist infolge der fehlenden direkten vertikalen Verbindung, des großen Grundwasserflurabstands und des geringen Versickerungspotentials gering. Gefahr besteht in Bereichen, in denen eine hydrologische Verbindung zwischen den oberen und den unteren Grundwasserleitern besteht.

Am Tiefbrunnen TB 8 wurde eine Sanierung durchgeführt. Der Abschlussbericht liegt der Stadt Leipzig vor.

#### *Hochwassergefährdung (Hochwasserschutzgesetz)*

Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß der interaktiven Gefahrenhinweiskarte zur Überflutung im Freistaat Sachsen außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

#### 7.2.3.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich allgemein aus:

- der Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Oberflächen- und Grundwasser aus Altlastverdachtsflächen, im Rahmen der Baumaßnahmen und der geplanten Nutzungen.
- der Flächenversiegelung und dem damit einhergehendem Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf. Die Versickerung des Regenwassers wird eingeschränkt, der Oberflächenwasserabfluss verstärkt, was wiederum eine geringere Grundwasserneubildungsrate zur Folge hat. Die Verdunstung auf den versiegelten Flächen ist nur noch eingeschränkt möglich.
- einem möglichen Eingriff in den Grundwasserkörper durch geplante Baumaßnahmen.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Das Schutzgut *Oberflächenwasser* ist von der Planung nicht betroffen. In das Umfeld des Teiches im Gleisdreieck wird mit der Planung nicht eingegriffen.

Für das Schutzgut *Grundwasser* lassen sich die folgenden Aussagen treffen:

- Mit der Sanierung der bekannten Altlasten haben sich die ökologischen Bedingungen für das Schutzgut Grundwasser deutlich verbessert. Schadstoffeinträge aus kontaminierten Bodenbereichen wurden reduziert bzw. abgestellt.
- Stoffeinträge sind demnach lediglich durch defekte Fahrzeuge des ruhenden Verkehrs sowie im Havariefall auf den Bauflächen zu erwarten. Das Gefährdungspotenzial für den Hauptgrundwasserleiter GWL 1.5 ist dabei eher als gering einzuschätzen.

- Durch das geringe Versickerungspotential des Bodens hat die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung von Flächen keinen gravierenden Einfluss auf die Neubildungsrate im Hauptgrundwasserleiter.

Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss soll mit der (bereits realisierten) Regenwasserrückhaltung gedrosselt und dem Vorfluter geordnet zugeleitet werden. Wo es die lokalen Verhältnisse zulassen (Sandlinsen), soll Regenwasser vor Ort versickert werden (P+R-Platz).

Bedingt durch den Anteil von Geschiebelehm innerhalb der oberen Bodenschicht wird die Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nur in sehr geringem Umfang und nach vorheriger lokaler Prüfung möglich sein.

- Aufgrund des großen Flurabstandes des Hauptgrundwasserleiters sind Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen weitgehend auszuschließen.

Das Plangebiet liegt an der südlichen Grenze des Grundwasserabsenkungsgebietes des ehemaligen Braunkohletagebaus Breitenfeld. Es ist damit zu rechnen, dass sich der Grundwasserspiegel der Hauptgrundwasserleiter (GWL 1.5, 1.8, 5) erhöht. Die lokalen Schichtwasserstände oberhalb der Hauptterrassen sind davon voraussichtlich nicht betroffen.

Grundwassernutzungen und Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht bekannt. Es ist aber im Plangebiet mit alten Grundwasseraufschlüssen (ehemalige Pegelmessstellen) zu rechnen.

#### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Wasser gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **gering bis mittel** eingeschätzt werden. Mit der Sanierung der bekannten Altlasten hat sich die Schadstoffsituation vor Ort verbessert. Auf der anderen Seite hat sich der zulässige Bauungs- und Versiegelungsgrad erhöht. Damit hat sich der Anteil von Flächen mit gleichmäßiger bzw. permanenter Verdunstung verringert.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Wasser gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel** eingeschätzt werden. Durch den geringeren Versiegelungsgrad ist der Anteil von Flächen mit intaktem Wasserhaushalt (Versickerungs- und Verdunstungsflächen) deutlich höher. Durch das geringe Versickerungspotential des Bodens ist aber die Grundwasserneubildung im Hauptleiter nicht gravierend betroffen.

#### 7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Regenrückhaltebecken zum verzögerten Abfluss des verstärkt anfallenden Niederschlagswassers,
- wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen des P+R-Platzes,
- Dachbegrünung der Gebäude auf der Fläche für den Gemeinbedarf, wodurch der Oberflächenabfluss reduziert wird, weil Niederschlagswasser gespeichert und von den Pflanzen aufgenommen wird.

Regenwasserbewirtschaftung: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwiefern das anfallende Niederschlagswasser vor Ort belassen und bewirtschaftet werden kann (z.B. Retentionsdächer, Regenwassernutzung zur Gebäudekühlung, Multifunktionsflächen, Baumrigolen).

#### 7.2.4 Luft

##### 7.2.4.1 Bestandsaufnahme

#### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Luftqualität im Plangebiet würde bei Realisierung der rechtskräftigen Planung vor allem durch den Straßenverkehr beeinflusst. Mit der Delitzscher Landstraße und der Messe-Allee wird das Plangebiet von zwei großen Verkehrsstrassen durchquert bzw. tangiert. Die Seehausener Straße als Anliegerstraße weist dagegen nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Zur Verkehrsbelastung der Messe-Allee lagen die folgenden prognostizierten Werte der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV), bezogen auf das Jahr 2010, vor:

13.900 – 17.300 Kfz/24 Std. Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan 1993,

12.290 Kfz/24 Std. Schallgutachten 1268-2/00 zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Luftbelastung im Umgriff des Bebauungsplanes (Stickoxide, Benzol, Schwebstaub) kann aufgrund des beachtlichen Verkehrsaufkommens als hoch angenommen werden.

Durch die Stilllegung des alten Holzveredelungswerkes, die konsequente Umrüstung vorhandener Heizungsanlagen und die Nutzung umweltfreundlicher Energieträger ist eine deutliche Verringerung der Schwefeldioxid-Belastung zu verzeichnen.

Aufgrund der Zunahme der verkehrsinduzierten Luftschadstoffe ist mit einer Abnahme der Belastung durch Ozon zu rechnen (Stickstoffmonoxid der Straßenverkehrsemissionen unterstützt den Ozon-Abbau). Dagegen unterstützt die Lage im Lee der Stadtbebauung (vorherrschende Windrichtung aus Westen) die Ozon-Konzentration.

#### Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2009)

Gemäß der dem Luftreinhalteplan vom 18.12.2009 zugrundeliegenden Daten der Luftschadstoffprognose beträgt die Verkehrsbelastung auf der Messe-Allee im Abschnitt Delitzscher Landstraße bis Maximilianallee ca. 6.000 Kfz/24 Stunden (Mo.- So.). Der Lkw-Anteil (über 3,5 Tonnen) beträgt ca. 8,5 %. Die Verkehrsbelastung auf der Delitzscher Landstraße beträgt im Abschnitt Dachauer Straße bis Messe-Allee ca. 11.400 Kfz/24 Stunden (Mo.- So.) bei einem Lkw-Anteil von 4,1%.

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen des Luftreinhalteplanes 2009 (LRP) kann die Luft im Umgriff des Bebauungsplangebietes „VHW- Ehemaliges Holzveredelungswerk“ als gering bis mäßig stark belastet eingeschätzt werden.

Am Wohnhaus der Delitzscher Landstraße 40, unmittelbar am Knoten Delitzscher Landstraße/Messe-Allee, wurde eine Luftbelastung mit Feinstaub (PM 10) deutlich unterhalb von 30 Mikrogramm/Kubikmeter im Jahresmittel berechnet. 30 Mikrogramm/Kubikmeter gelten als Äquivalenzwert, bei dessen Unterschreitung davon auszugehen ist, dass der PM 10-Tagesgrenzwert (50 Mikrogramm/Kubikmeter) nicht öfter als zulässig (35-mal im Kalenderjahr) überschritten wird.

Für die Luftbelastung mit Stickstoffdioxid wurde ebenfalls ein Wert von 30 Mikrogramm/Kubikmeter im Jahresmittel berechnet. Der gesetzliche Grenzwert für Stickstoffdioxid in Höhe von 40 Mikrogramm/Kubikmeter wird damit deutlich unterschritten.

#### 7.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft ergeben sich allgemein aus:

- der Belastung mit Schadstoffen aus dem Straßenverkehr,
- der Belastung mit Schadstoffen aus der gewerblichen Produktion.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Ausschlaggebend für die Luftqualität im Plangebiet ist auch weiterhin der Straßenverkehr. Vom Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig wird eine Verkehrsbelastung der Messe-Allee von ca. 10.000 Kfz/ 24 Std. angenommen, nicht eingeschlossen das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet selbst.

Im Schallgutachten zur Bebauungsplanänderung wird eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung) bezogen auf den Prognosezeitraum 2015, von 12.800 Kfz/ 24 Std. angesetzt. Damit entspricht das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der Größenordnung der Prognose des Schallgutachtens aus dem Jahr 2000.

Der Schalltechnischen Untersuchung<sup>6</sup> liegen Straßenverkehrszahlen aus dem Jahre 2015 zugrunde, wobei ein prognostischer Anstieg der Straßenverkehrsdaten mit jährlich ein Prozent bis zum Jahre 2020 angenommen wurde. Danach hat die Messe-Allee ein Verkehrsaufkommen von 12.874 Kfz/24 h und entspricht somit den o.g. Prognosedaten.

<sup>6</sup> Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383V/16 Geplanter Schulstandort im Bebauungsplan Nr. E-139, 1. Änderung, Ermittlung der Schallimmission „Verkehr“, Leipzig

Es kann eingeschätzt werden, dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Messe-Allee nicht erreicht wird. Ursachen dafür liegen aber vorrangig nicht in der veränderten Bebauungsplanung, sondern in der teilweise geänderten Entwicklung des Leipziger Nordraumes.

Errichtung und Betrieb von gewerblichen Anlagen, bei denen mit einer erheblichen Umweltbelastung zu rechnen ist, sind gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig und nur in Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO zulässig. Da innerhalb des Bebauungsplans Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt sind, in denen vorwiegend nicht erhebliche belastende Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, ist die Ansiedlung von Industriebetrieben, die einer Genehmigung nach dem BImSchG bedürfen, innerhalb des Plangebietes unwahrscheinlich.

Mit der Festsetzung durchgehender Pflanzflächen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze soll die Durchlüftung des Plangebietes sichergestellt werden, um damit hohe Schadstoffkonzentrationen zu vermeiden (Hauptwindrichtung aus West).

Die 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) fordert die Einhaltung verschärfter Grenzwerte. Nach der 39. BImSchV ist eine PM 10-Belastung von 40 Mikrogramm/Kubikmeter im Jahresdurchschnitt erlaubt. Durch den zu erwartenden Lkw-Verkehr im Plangebiet sowie in dessen Umfeld kann eine Zunahme der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im näheren Umfeld der Hauptverkehrsstraßen können Stickstoffdioxidbelastungen in Konzentrationen zwischen 35- 40 Mikrogramm/Kubikmeter im Jahresmittel nicht ausgeschlossen werden (LRP 2009, Karte 26).

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte erfordert entsprechend kontinuierliche Luftschadstoffmessungen. Bei Überschreitungen der Grenzwerte sind von der Stadt Leipzig entsprechende Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan in Kraft zu setzen. Der aktuelle Luftreinhalteplan ist auch ein Plan für kurzfristige Maßnahmen der Luftreinhaltung, die im Sinne von Artikel 24 der Richtlinie 2008/50/EG in den Luftreinhalteplan integriert wurden.

Neben den verkehrsbedingten Emissionen sind auch zukünftig Schadstoffemissionen aus dem Hausbrand und anderer Kleinverbraucher als weitere bedeutsame Quelle der Feinstaubbelastung zu berücksichtigen. Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamten städtischen Raum zu erzielen, war in den Entwurf des Bebauungsplanes eine Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als eine Maßnahme des Luftreinhalteplanes (Maßnahme M 4.1 des LRP) aufgenommen worden. Diese ist aufgrund der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Stufe 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV – obsolet geworden und deshalb ersatzlos entfallen.

#### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Luft gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **gering** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend für die Luftschadstoffsituation ist vor allem der Straßenverkehr. Die Belegungszahlen hängen dabei weniger vom Verkehrsaufkommen des Plangebietes selbst ab, sondern orientieren sich an den überörtlichen Verkehrsströmen auf der Messe-Allee und der Delitzscher Landstraße. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan prognostizierten Belegungswerte werden mit der Bebauungsplanänderung nicht erreicht.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Luft gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel** eingeschätzt werden. Die Emissionen der geplanten Nutzungen (Ziel- und Quellverkehr, gewerbliche Nutzungen) erhöhen die Schadstoffbelastung der Luft im Plangebiet.

#### 7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Der Anschluss des Planungsgebietes an den ÖPNV ist mit zwei Straßenbahnhaltestellen an der Seehausener Straße gegeben. Damit kann dem Anwachsen der verkehrsbedingten Umweltbelastungen entgegengewirkt werden.
- Ausweisung von Verkehrsstraßen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet, um den nichtmotorisierten Verkehr zu unterstützen.

- Mit der bedarfsgerechten Entwicklung der Nahversorgung für den Ortsteil Wiederitzsch wird das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ aufgenommen. Mit dem Ausbau wohnstandortnaher Versorgungseinrichtungen kann die Mobilität zu Fuß und per Fahrrad erhöht werden; Verkehr zu Einkaufszentren auf der grünen Wiese wird vermieden.
- Durchgehende Pflanzflächen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze unterstützen die Durchlüftung des Planungsgebietes und wirken hohen Schadstoffkonzentrationen entgegen.

## 7.2.5 Klima

### 7.2.5.1 Bestandsaufnahme

#### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit der intensiven Bebauung und der großflächigen Versiegelung stellt sich das Lokalklima eines belasteten, verdichteten Siedlungsbereiches ein. Durch die erhöhte Absorption von Strahlungsenergie und die geringere Verdunstungsrate kommt es zu einer Erhöhung der Temperaturamplitude.

Die durchgehende Bebauung vermindert den Frischluftaustausch mit angrenzenden Flächen.

Das Plangebiet wird der Kategorie „Siedlungsfläche mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ (gering bis mäßig belastete Siedlungsbereiche mit geringer klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion für angrenzende Flächen) zugeordnet. Die an das Planungsgebiet grenzenden Bahnlinien sind als potentielle Luftleitbahnen zu werten.

Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Gebiete sind als gering einzuschätzen. Es grenzen keine belasteten Flächen unmittelbar an, für die das Plangebiet Ausgleichsfunktionen übernehmen müssten.

#### Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

Der Ortsteil Wiederitzsch gehört ebenso wie der Großraum Leipzig zur gemäßigten Klimazone.

Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk „Leipziger Bucht“ zugeordnet. Dieser ist durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und relativ lange Vegetationsperioden gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist aufgrund des von baulichen Anlagen weitgehend beräumten Geländes als Kaltluftfläche mit mittlerer Abkühlung zu werten.

Die vorhandenen Brach- bzw. Ruderalflächen sind potentielle Kaltluftentstehungsgebiete. Auch die Wasserfläche innerhalb des Gleisdreiecks hat positiven Einfluss auf den klimatischen Ausgleich. Kaltluftabflussbahnen sind, bedingt durch die ebene Geländetopographie, im Plangebiet nicht vorhanden. Aus diesem Grund hat die Fläche auch nur eine geringe Bedeutung für angrenzende Baugebiete.

Die Gleisanlagen sind als primäre, wenn auch belastete Luftleitbahnen zu werten.

### 7.2.5.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ergeben sich allgemein aus:

- dem Verlust von Freiraum als Kaltluftentstehungsgebiet,
- dem Verlust von Freiraum als Ventilationsbahn und
- der Ausweitung der städtischen Wärmeinsel.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung erhöhen sich Verdichtungs- und Versiegelungsgrad gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet kann immer noch als verdichtete Siedlungsfläche mit erhöhter Temperaturamplitude und geringerer Durchlüftung eingeschätzt werden. Das Mikroklima wird durch Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung versiegelter Flächen und Baukörper sowie Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse beeinträchtigt.

Konfliktmindernde Ausgleichsmaßnahmen zielen in erster Linie darauf, der Aufheizung durch die Flächenversiegelung entgegenzuwirken (Durchgrünung des Gebietes mit Freiflächen und Straßenbegleitgrün, teilweise Dachbegrünung, Begrenzung der Versiegelung). Lineare Grünstrukturen verbessern die Durchlüftung des Plangebietes.

### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Klima gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **gering bis mittel** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend dafür ist die Erhöhung des zulässigen Bebauungs- und Versiegelungsgrades.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Klima gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel bis hoch** eingeschätzt werden. Stadtklimatisch ist mit der geplanten Bebauung vom Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes auszugehen. Die Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wirkt der Aufheizung der Dachflächen am Tag und der Abstrahlung bei Nacht entgegen, was den Eingriff mindert. Durch die fehlenden Kaltluftabflussbahnen hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für angrenzende Baugebiete. Angrenzende Luftleitbahnen sind ebenso wie die Luft im Plangebiet selbst als belastet einzuschätzen.

#### 7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Festsetzung durchgehender Pflanzflächen an der nördlichen und südlichen Baugebietsgrenze zur Durchlüftung des Planungsgebietes,
- Festsetzung von Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vermindert die Aufheizung von Dachflächen,
- Festsetzung von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum. Große zusammenhängende Grünflächen (z.B. Biotop im Gleisdreieck) begünstigen und verbessern das Territorialklima und
- Begrenzung des Versiegelungsgrades. wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen des P+R-Platzes.

### 7.2.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

#### 7.2.6.1 Bestandsaufnahme

##### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Planung entstünde ein anthropogen geprägter, innerstädtisch verdichteter Siedlungsbereich, der unterschiedliche Nutzungen zusammenfasst.

Am Kreuzungspunkt Delitzscher Landstraße und Seehausener Straße war die neue Ortsmitte von Wiederitzsch geplant. Um einen Hauptplatz sollten sich Einkaufs- und Dienstleistungsfunktionen gruppieren.

Der nördliche Teil des Plangebietes war für vierstöckigen Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Süden waren gewerbliche Ansiedlungen geplant. Den östlichen Abschluss des Bebauungsgebietes bildete ein sechs- bis achtgeschossiger Hotel- und Dienstleistungskomplex mit einer möglichen Überbauung der Messe-Allee, der städtebaulich zur Messe Leipzig überleiten sollte.

Die Gliederung des Plangebietes erfolgte durch Grünzäsuren und durchgehende Straßenbaumpflanzungen. Die Ausgleichsfläche im Gleisdreieck sollte der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Insgesamt müsste das mit der Realisierung der rechtskräftigen Planung entstehende Landschaftsbild als wenig naturnah, wenig vielfältig, mit einer geringen Vielfalt an Vegetations- und Biotopstrukturen eingeschätzt werden. Kennzeichnend wäre ein hoher Bebauungsanteil mit wenig Bezug zur historischen städtebaulichen Entwicklung. Gebäudehöhe und Großformatigkeit der baulichen Anlagen setzen weithin sichtbare Blickpunkte und wirken auch über das Plangebiet hinaus.

Die Erholungseignung ist nur gering ausgeprägt und am ehesten bei der ursprünglich geplanten Wohnbebauung mit ihren Grünflächen und im Bereich des Ortszentrums zu finden.

##### Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

Das Landschaftsbild ist als stark beeinträchtigt zu charakterisieren. Das Plangebiet stellt sich als großräumig ausgeräumte, fast ebene Fläche, weitgehend ohne gliedernde Strukturen dar. Prägend sind vor allem die weiträumigen Brachflächen und die einschneidenden Verkehrsstrassen.

Landschaftsgliedernde Gehölzgruppen findet man im Süden des Plangebietes in der Nähe der Bahntrasse. Kleinteilige Bebauungs- und Grünstrukturen haben sich nur parallel zur Delitzscher Landstraße herausgebildet.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist anthropogen überformt. Lediglich innerhalb des Gleisdreiecks entstanden naturnahe Landschaftsstrukturen.

Durch die eingeschränkte öffentliche Nutzbarkeit, die fortschreitende Verbrachung, die Verlärmung durch die querenden Verkehrsstrassen sowie die angrenzenden Bahnanlagen und aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe besitzt das Plangebiet keinen ästhetischen Erlebnis- und Erholungswert. Es ist nicht als Naherholungsgebiet für die angrenzenden Wohngebiete zu werten. Lediglich der Teich im Gleisdreieck wird partiell zur Naherholung (Angelgewässer) genutzt. Es fehlt jedoch ein gesicherter Zugang.

#### 7.2.6.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungsfunktion ergeben sich allgemein aus:

- dem Verlust der derzeitigen Eigenart und
- der Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsteht ein Gebiet, welches durch großräumige Strukturen gekennzeichnet ist. Der kleinteilige Bestand parallel zur Delitzscher Landstraße wird lediglich gefasst.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist eine Weiterentwicklung des ehemaligen Gewerbestandes vorgesehen. Die Verwaltungsgebäude der Gewerbebetriebe sollen sich zur Messe-Allee orientieren, um den Straßenraum zu fassen und diesen städtebaulich aufzuwerten. Dabei wurden Mindest- und Höchstmaße der Gebäude festgesetzt. Die Produktions- und Lagergebäude sollen im straßenabgewandten Grundstücksbereich eingeordnet werden und sind ebenfalls höhenmäßig begrenzt.

Weiterhin wird die Errichtung eines Schulstandortes zwischen Seehausener Straße und Messe-Allee ermöglicht. Auch hier sollen die Gebäudekomplexe den Straßenraum der Messe-Allee fassen. Dadurch entstehen von der Messe-Allee abgewandte Sport- und Freiflächen im Lärmschatten der Gebäude, was sich positiv auf die Nutzbarkeit dieser Flächen auswirkt. Durch die mögliche außerschulische Nutzung der Schulgebäude und Sportanlagen zu Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist eine Freizeitgestaltung und somit eine aktive Erholung gegeben.

Eine städtebauliche Einbindung in bestehende Strukturen der umliegenden Bebauung erfolgt nicht. Das Gebiet ist durch vorhandene Verkehrsstrassen gegliedert und klar begrenzt. Mit der weithin sichtbaren, großformatigen Bebauung der Gewerbebetriebe und dem großräumig angelegten P+R-Platz wird an die frühere Nutzung durch das Holzveredelungswerk angeknüpft und ein Gegenpol zur umliegenden kleinteiligen Wohnbebauung geschaffen.

Mit dem Verzicht auf die sechs- bis achtgeschossige Bebauung am Ostrand des Plangebietes verbessern sich die städtebaulich-ästhetische Ortsbild und die Außenwirkung.

Die geplanten Grünzonen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze verbessern die landschaftsgestalterische Einbindung und gewährleisten einen Grün- und Biotopverbund.

Aufgrund der vorrangigen gewerblichen Nutzung mit seiner großräumigen Bebauung sowie der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr kann die Erholungseignung des Gebietes als ungeeignet eingeschätzt werden, lediglich der Schulstandort bietet Möglichkeiten der aktiven Erholung. Das Biotop im Gleisdreieck mit den angrenzenden Freiflächen soll als naturschutzfachlich hochwertige Fläche erhalten werden, eine Unterstützung der Naherholungsnutzung würde diesem Ziel zuwiderlaufen.

#### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **gering bis mittel** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend dafür sind die Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die gewerbliche Bebauung und der Wegfall der potentiellen Erholungsfunktion bei der ursprünglich geplanten Wohnbebauung mit ih-

ren Grünflächen und im Bereich des geplanten Ortszentrums. Nur der Schulstandort bietet Sport- und Freiflächen für eine außerschulische Nutzung und somit für eine aktive Erholung.

Durch die Planung verbessert sich partiell die Außenwirkung durch den Verzicht auf die ehemals geplante großflächige sechs- bis achtgeschossige Randbebauung und die verbesserte Eingrünung. Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **gering bis mittel** eingeschätzt werden. Das Landschaftsbild als großräumig ausgeräumte Fläche im städtischen Bereich ist bereits als gestört zu charakterisieren. Die Erholungseignung des Gebietes wird nicht wesentlich reduziert, da gegenwärtig eine eingeschränkte Erholungsnutzung stattfindet.

#### 7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Begrenzung der Gebäudehöhe, um einen relativ einheitlichen und kompakten Stadtraum zu schaffen, die Außenwirkung des Plangebietes zu verbessern,
- Verzicht auf die Überbauung der Messe-Allee,
- Festsetzung einer Grünzone an der nördlichen Plangebietsgrenze, welche vorrangig der gestalterischen Abschirmung der gewerblichen Bebauung gegenüber der Stadtbahntrasse und den Wohn- und Mischnutzungen nördlich der Seehausener Straße dient,
- Durchgrünung des Planungsgebietes und
- Ausbildung eines durchgängigen Grünzuges parallel zur Bahnstrecke im Süden des Plangebietes.

### 7.2.7 Mensch

#### 7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Altlasten und Luftschadstoffe wurden bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft betrachtet.

Damit sind beim Schutzgut Mensch vor allem schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu untersuchen.

Wesentliche Emissionsquelle im Plangebiet ist der Verkehr (Straße, Stadtbahn, Schiene). Emissionen der gewerblichen Produktion werden durch Festsetzung von flächenbezogenen Schalleisungspegeln den gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen für die im Plangebiet vorhandenen bzw. im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Bebauungsplanänderung festgesetzten Baugebiete können die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen werden. Diese sind aus der Sicht des Schallschutzes anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Werden die Orientierungswerte überschritten, so können zur Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

Im Rahmen der Lärminderungsplanung der Stadt Leipzig wurden die Verkehrsemissionen, unterschieden nach Straße, Schiene und Straßenbahn, ermittelt. Dabei wurden nur die schutzwürdigen Bereiche des Plangebietes untersucht.

Das schließt das bestehende Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße und die geplanten Wohn- und Mischgebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein.

Für die geplanten gewerblichen Bauflächen im Osten und Süden des Plangebietes liegen keine Immissionswerte vor. Deutliche Belastungen sind durch die Emissionen von Straße und Schiene zu verzeichnen.

#### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Leipzig würden bei Realisierung der rechtskräftigen Planung aufgrund bestehender Verkehrsemissionen für die schutzwürdigen Baugebiete die fol-

genden Höchstgrenzwertüberschreitungen (gegenüber den Grenzwerten der 16. BImSchV) auftreten. Lärmabschirmung durch die geplante Bebauung wurde dabei nicht berücksichtigt.

Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße:

Tag > 6 – 9 dB(A) im Süden an der Bahnstrecke

Nacht > 15 – 18 dB(A) im Süden an der Bahnstrecke

Mischgebiet an der Messe-Allee:

Tag > 0 – 3 dB(A) an der Messe-Allee

Nacht > 6 – 9 dB(A) an der Messe-Allee

Allgemeines Wohngebiet:

Tag > 9 – 12 dB(A) an der Messe-Allee

Nacht > 12 – 15 dB(A) an der Messe-Allee

Es kann zusammengefasst werden, dass für die schutzwürdige Bebauung für die Zeit von 6 – 22 Uhr (Tag) große Teile des Plangebietes Pegelüberschreitungen aufweisen. In der Zeit von 22 – 6 Uhr (Nacht) liegen alle Flächen im Bereich von Pegelüberschreitungen. Das Plangebiet kann damit als stark verkehrslärmbelastet eingeschätzt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. An der ICE-Strecke am östlichen Rand des Plangebietes wurde eine Lärmschutzwand errichtet. Daneben sind eine lärmabschirmende Gebäudeanordnung, Schallschutzfenster und eine Zwangsbelüftung schutzwürdiger Räume festgesetzt.

#### Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005/2011)

Neben der vorhandenen Mischbebauung an der Delitzscher Landstraße gibt es im Plangebiet folgende Gewerbebetriebe:

- WMW AG – Handel mit neuen und gebrauchten Produktionsmaschinen und Anlagen aller Art, Handel mit Industrieteilen, Durchführung von Betriebsauflösungen und Übernahme von Industrierestposten, Modernisierung bzw. Umbau von Maschinen,
- Hölscher Wasserbau GmbH Niederlassung Ost – Brunnenbau, Spezialtiefbau, Rohrvortrieb, Wasserhaltung, Umwelttechnik,
- Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Diese Betriebe gehören nicht zu den gemäß 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Als verkehrslärmbelastet ist vor allem das bestehende Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße zu werten. Straßen- und Schienenverkehr führen zu teilweise erheblichen Pegelüberschreitungen

#### 7.2.7.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Sinne des Lärmschutzes ergeben sich allgemein aus:

- der Störung der Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktion durch Lärm.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Auf Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchungen (siehe Kap. 7.1.2.3) wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die gewerblichen Bauflächen und das Sondergebiet zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen (Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnen, Mischgebiete) innerhalb und angrenzend an das Plangebiet. Dabei werden Teilflächen in Lage und Größe festgesetzt. Diesen Teilflächen werden Emissionskontingente zugeordnet, deren Einhaltung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.
- Beim Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen sind schallmindernde Maßnahmen vorzusehen und einzuhalten (ist teilweise bereits erfolgt).

- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße. Die zur Messe-Allee und zur Delitzscher Landstraße hin orientierten Fassaden von Aufenthalts- und Schlafräumen sind so auszubilden, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 an die Luftschalldämmung für Außenbauteile entsprechen. Dies beinhaltet auch, dass Räume mit besonders sensiblen Nutzungen mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten sind.
- Auch für die Fassaden der Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf (Schulstandort) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden vorzusehen.

Bei Umsetzung der Festsetzungen sind im gesamten Einwirkungsbereich des Bebauungsplans keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (IRW) bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Somit wird den Anforderungen des BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

#### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Schallschutzes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **gering bis mittel** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend dafür ist der weitgehende Verzicht auf die Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohn- und Mischgebietsflächen), eingeschränkte Erholungsfunktionen und damit eine Minimierung der Konfliktsituation. Auf der anderen Seite kann sich die absolute Belastung für die angrenzenden Baugebiete mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen erhöhen.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Schallschutzes gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel** eingeschätzt werden. Die Situation in den besonders stark verkehrslärmbelasteten Mischgebieten entlang der Delitzscher Landstraße ändert sich infolge der Planung kaum. Mit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auch gegenüber den bestehenden Emissionen (Verkehrsbelastung) werden die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gesichert. Die absolute Belastung nimmt aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung sowie des damit verbundenen Ziel- und Quellverkehrs zu.

#### 7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für die gewerblichen Bauflächen und das Sondergebiet.
- Beim Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen sind schallmindernde Maßnahmen vorzusehen und einzuhalten (ist teilweise bereits erfolgt).
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Schulstandort) werden Bereiche festgesetzt, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind. Für diese Bereiche werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz formuliert (Schalldämm-Maße, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen).

#### 7.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

##### 7.2.8.1 Bestandsaufnahme

##### Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes/des Zustandes vor Ort (2005)

Im Planungsgebiet ist das folgende Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG erfasst:

- Apfelstein Nr.21 an der Einmündung der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße,
- Delitzscher Landstraße 40.

Ein weiteres Kulturdenkmal befindet sich im Nahbereich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Delitzscher Landstraße:

- Wohnhaus Delitzscher Landstraße 45 (1913 erbaut).

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Aufgrund der vorhergehenden durchgängigen Bebauung des Areals durch das Holzveredelungswerk dürften eventuell vorhandene Bodendenkmale bereits weitgehend zerstört worden sein.

Das archäologische Denkmal Nr. 56 720 'Mittelalterlicher Dorfkern Kleinwiederitzsch' befindet sich ebenfalls im Nahbereich des Planungsgebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Delitzscher Landstraße.

#### 7.2.8.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ergeben sich allgemein aus:

- dem Verlust von städtebaulichen Denkmälern sowie historisch entstandenen Stadtstrukturen und
- der Beeinträchtigung von archäologischen Bodendenkmälern durch Bodenbewegungen.

#### Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der Apfelstein ist in seinem Bestand in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die geplante Bebauung erfolgt nicht.

Eine Beeinträchtigung der Kulturdenkmale Delitzscher Landstraße 40 als auch des Wohnhauses Delitzscher Landstraße 45 (im Nahbereich des Plangebietes) sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erkennen. Die Bebauung an der Delitzscher Landstraße wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich gefasst.

Eine Beeinträchtigung von archäologischen Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen kann weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhergehenden Bebauung des Plangebietes mit den Gebäuden und Anlagen des Holzveredelungswerkes dürfte der Baugrund bereits tiefgreifend gestört sein.

#### Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **nicht vorhanden** eingeschätzt werden. Sowohl archäologische als auch Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **nicht vorhanden** eingeschätzt werden. Sowohl archäologische Denkmale als auch Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

#### 7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale im Bebauungsplan, um auf den Erhalt desselben hinzuweisen.

#### 7.2.9 Wechselwirkungen zwischen o.g. Belangen

Die natürlichen Schutzgüter beeinflussen und bedingen sich gegenseitig. Einflüsse auf ein Schutzgut ziehen zumeist auch Veränderungen bei anderen Schutzgütern nach sich:

- Ein hoher Versiegelungsgrad greift nicht nur in die natürlichen Boden- und Wasserverhältnisse ein, es geht auch Lebensraum für Pflanzen verloren, was wiederum Auswirkungen auf die faunistische Ausstattung des Gebietes hat. Mit dem Wegfall von Verdunstungsflächen verschlechtert sich das Mikroklima.
- Auf der anderen Seite erfordert der Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen im Rahmen der gewerblichen Produktion eine ausreichende Versiegelung.
- Die erhöhte Luftbelastung im Plangebiet verschlechtert auch die klimatischen Bedingungen vor Ort.
- Mit der Sanierung der bekannten Altlasten wird das Schutzgut Boden aufgewertet und der Schadstoffeintrag in das Grundwasser verringert.

Ausschlaggebend ist jedoch, dass die Belastung des Schutzgutes Mensch unmittelbar von der Eingriffsstärke auf die anderen untersuchten Schutzgüter abhängt. Je geringer in die natürlichen Verhältnisse der Schutzgüter eingegriffen wird, desto besser gestalten sich die Lebensverhältnisse für den Menschen. Dem steht aber das Ziel des Bebauungsplanes entgegen, der mit der geplanten Bebauung immer einen Eingriff in die vorhandenen Verhältnisse darstellt.

Bei der vorliegenden Planung kann festgestellt werden, dass sowohl im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan als auch mit dem aktuellen Zustand vor Ort die untersuchten Schutzgüter als bereits mehr oder weniger vorbelastet einzuschätzen sind.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird ein vertretbarer Kompromiss zwischen den mit der Planung vorgesehenen Eingriffen und den Auswirkungen auf die Schutzgüter gefunden.

### **7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist sowohl auf die gesamtstädtische Entwicklung als auch auf die Bedarfssituation abgestellt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen in der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der Beibehaltung des Zustandes vor Ort. Beide Möglichkeiten entsprechen aus den folgenden Gründen nicht den städtebaulichen Zielstellungen:

- Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (z.B. Ortszentrum von Wiederitzsch, Flächen für Büronutzungen) entsprechen nicht den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung (siehe Kapitel 6) und sollen so nicht umgesetzt werden. Zudem sind aufgrund der baulichen Entwicklungen der letzten Jahre (z.B. Errichtung Einzelhandelsmarkt, P+R-Platz) die Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung teilweise nicht mehr gegeben.
- Beibehaltung des Zustandes vor Ort:  
Diese Planungsvariante führt zum endgültigen Brachfallen des Plangebietes. Diese Option behindert die Entwicklung einer großräumigen innerörtlichen Baufläche und scheidet in einer dynamisch wachsenden Stadt wie Leipzig mit hohen Anforderungen u.a. an die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung aus und soll auch hier nicht weiter verfolgt werden.

Es wird festgestellt, dass aufgrund der guten infrastrukturellen Gegebenheiten, der bereits bestehenden Vorbelastung (Altgewerbestandort) und der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung die Ansiedlung von großflächigem Gewerbe zum bereits bestehenden Sonder- und Mischgebiet und die Sicherung eines Schulstandortes auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf in diesem Bereich zu favorisieren sind.

### **7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach sich ziehen wird. Deshalb sind für die Überwachung keine Maßnahmen vorgesehen.

Sollte es bei Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

## 7.5 Zusammenfassung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden (siehe Kapitel 7.1).

Der Umweltbericht untersuchte den Eingriff der Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter. Dabei werden als Betrachtungs- und Vergleichsgegenstand sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan als auch der Zustand vor Ort herangezogen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieses Areals entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu schaffen.

Als fachliche Grundlagen und Ziele liegen dem Plan vor allem zugrunde: Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG, der Landschaftsplan, ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, mehrere Schallgutachten sowie eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass die Eingriffsstärke im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan als gering bis mittel eingeschätzt werden kann. Ausschlaggebend dafür ist die Erhöhung des zulässigen Bebauungs- und Versiegelungsgrades. Mit der durch den rechtskräftigen Plan möglichen Bebauung wurde bereits ein deutlicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet und für zulässig erklärt. Folgende Tabelle fasst den tatsächlichen bzw. zulässigen Versiegelungsgrad zu verschiedenen Zeitpunkten und in verschiedenen Planungen zusammen:

	realer Bestand 2005	rechtskräftiger B-Plan Nr. E-139	realer Bestand 2017	B-Plan Nr. E-139 1. Änderung *
versiegelte Fläche	7,0 ha	18,1 ha	10,3 ha	20,2 ha
unversiegelte Fläche	22,6 ha	11,5 ha	19,3 ha	9,4 ha
Versiegelungsgrad	24 %	61 %	35 %	68 %

\* Flächenermittlung auf Grundlage der aktualisierten Vermessung

Verbesserungen ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen/Tiere, durch die Anlage heterogener naturnaher Vegetations- und Biotopvernetzungsstrukturen, deren Wert deutlich über den bisher geplanten, eher als naturfern einzuschätzenden, Grünflächen liegt.

Im Hinblick auf die Belastungen mit Lärm und Luftschadstoffen sind bei Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Verstärkungen der Vorbelastung durch Verkehrslärm sind durch die Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls nicht zu erwarten. Die Belastung von schutzbedürftigen Nutzungen durch Gewerbelärm wird durch die vorgenommene Kontingentierung in Form der Festsetzung von Emissionskontingenten für das Sondergebiet und die Gewerbegebiete unterhalb der Richtwerte der DIN 18005 eingehalten. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ist zudem die Ansiedlung von Unternehmen, die wegen ihrer Emissionen eine Genehmigung nach dem BImSchG benötigen, unwahrscheinlich. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe sind damit für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum Zustand vor Ort kann die Eingriffsstärke im Allgemeinen als mittel eingeschätzt werden. Das Plangebiet stellt in großen Teilen eine Gewerbe- und Industriebrache dar. Mit der vormals vorhandenen Bebauung wurde schon in die natürlichen Standortverhältnisse eingegriffen. Nach dem Abriss der baulichen Anlagen haben sich Ruderalflächen entwickelt, deren Wert im geringen Versiegelungsgrad und ihrer klimatischen Bedeutung liegt. Hier sind mit der geplanten Bebauung und Versiegelung auch die größten Eingriffe zu erwarten. Die naturschutzfachlich und ökologisch hochwertige Grünfläche im Gleisdreieck wird im Rahmen der Planung nicht geändert und soll entsprechend der Maßnahmen erhalten bleiben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, aus dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind. Dies beruht einerseits auf den in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Maßnahmen (z.B. zum Schallschutz), andererseits aber auch darauf, dass es sich lediglich um die Überplanung des bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt. Mit dessen Aufstellung wurde bereits eine abschließende Abwägungsentscheidung über seine Inhalte und über die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen getroffen. Anhaltspunkte dafür, dass der zugrunde liegende Bebauungsplan insgesamt oder in Teilen aufgrund von Entwicklungen des tatsächlichen Umweltzustandes oder aus anderen umweltbezogenen Gründen nicht mehr in der vorliegenden Form aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor. Im Übrigen werden bereits Teile des Plangebietes den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend baulich genutzt. Näheres zu den einzelnen Umweltbelangen siehe Kapitel 7.2 aber auch Kapitel 7.1.2.3 unter „Potentialabschätzung 2015“.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen wie folgt in Betracht: Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der Beibehaltung des Zustandes vor Ort. Beide Möglichkeiten entsprechen nicht den städtebaulichen Zielstellungen. Näheres siehe Kapitel 7.3.

## 8 Ergebnisse der Beteiligungen

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Stadt konnte abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB).

Im Rahmen des öffentlichen Teils der Sitzung des Ortschaftsrates Wiederitzsch am 10.05.2005 wurde die Planung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die zu dem Zeitpunkt größte Grundstückseigentümerin des Plangebietes der Öffentlichkeit vorgestellt. Anhand der Planunterlagen wurde das Projekt erläutert und den Anwesenden Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Dabei gab es keine Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Von einem einzelnen Grundstückseigentümer wurden Anregungen vorgebracht und im Nachgang zu der Ortschaftsratssitzung auch schriftlich gegenüber dem Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig vorgetragen. Diese Anregungen wurden unter Berücksichtigung aller planerischen Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. So wurde das Baufenster an der Delitzscher Landstraße in der Planzeichnung nach Osten erweitert und zwischen der Mischgebietsfläche und dem Sondergebiet Einzelhandel wurde als Sichtschutz eine dicht zu bepflanzende Hecke auf einer privaten Grünfläche festgesetzt.

Unabhängig davon wurden drei Umweltverbände mit Schreiben vom 03.05.2005 ähnlich den TöB beteiligt. Ein Umweltverband gab eine Stellungnahme ab und zeigte sich mit dem Vorentwurf einverstanden.

Mit Stellungnahme vom 03.05.2005 wurden aus der Öffentlichkeit folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

*Es wurden Anregungen hinsichtlich wesentlicher Planungsinhalte wie Adressbildung und Ausrichtung zur Messe-Allee als prägender Straßenzug, und die Reduzierung der Erschließungsanlagen (Versiegelungen) in den Grundstücksrücklagen gegeben.*

Die Anregungen wurden im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung und bspw. durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zu den grünordnerischen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Die Begründung, Kapitel 9, 12 und 13 wurde ergänzt und fortgeschrieben.

*Angeregt wurde, dass mindestens drei Zufahrten von der Messe-Allee auf die nördlich und südlich gelegenen zukünftigen Gewerbeflächen mit dem Kompromiss des jeweiligen rechts Ein- und wieder rechts Ausfahrens genehmigt werden sollten.*

Dies ist in der Form berücksichtigt worden, als dass in der Begründung, Kapitel 9 erläutert wird, dass die Einordnung von Zufahrten im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Georg-Herwegh-Straße im Norden bzw. zwischen Kreisverkehr und der südöstlichen Erschließungsstraße grundsätzlich möglich ist. Dabei ist jedoch zu gewährleisten, dass die Messe-Allee in ihrer Funktion für einen flüssigen Verkehrsablauf sorgen muss und die Leistungsfähigkeit durch zu viele Zufahrten

nicht eingeschränkt werden darf. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Zufahrten deshalb nicht möglich.

*Zudem erfolgte die Anmerkung, dass innerhalb des Gleisdreiecks Grünordnungsmaßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt werden sollten.*

Dem wird gefolgt, indem dieser Bereich als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als geschütztes Biotop festgesetzt wird.

## **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 03.05.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Planstand vom 22.03.2005 aufgefordert.

Am Planverfahren wurden 25 TöB beteiligt.

Die Stellungnahmen der folgenden Beteiligten blieben aus:

- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und
- Handwerkskammer Leipzig.

Die nachfolgend aufgeführten TöB brachten keine Anregungen ein bzw. erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Sächsisches Oberbergamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Flughafen Leipzig-Halle
- DFS Deutsche Flugsicherung
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post
- Stadtwerke Leipzig GmbH
- GDMcom
- Bundeseisenbahnvermögensamt (nachträglich beteiligt)

Die nachfolgend genannten TöB brachten im Wesentlichen die unten *kursiv* wiedergegebenen Anregungen und Hinweise zu der Planung vor. Diese wurden in der Planung wie unten angegeben berücksichtigt. Dabei sind im Interesse der Übersichtlichkeit ausschließlich diejenigen Sachverhalte aufgeführt, die sich auf die hier vorliegende Planung und ihre Inhalte beziehen. Sachverhalte, die sich auf nicht mehr im Plan festgesetzte Inhalte beziehen, sind nicht angegeben, da sie nicht mehr Gegenstand der Planung sind.

### IHK Industrie- und Handelskammer Leipzig, Stellungnahme vom 15.07.2005

*Die IHK merkt an, dass der Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungszentrums auf den Versorgungsbereich des Ortsteils Wiederitzsch auszurichten sei. Insofern werde die Etablierung eines in Verkaufsflächengröße und Funktion ausgerichteten D-Zentrums (laut Zielkatalog des Stadtentwicklungsplanes Zentren der Stadt Leipzig) für angemessen gehalten.*

Dieser Anregung wurde mit vorliegender Planung entsprochen. Siehe dazu die Abwägung der Stellungnahme vom 11.02.2011 im Kapitel 8.6 dieser Begründung.

*Es wurde der Hinweis gegeben, dass die baurechtlichen Festsetzungen des Nahversorgungszentrums in Umfang und Struktur des Einzelhandels und der begleitenden Dienstleistungsfunktionen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ergänzen seien.*

Dem wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und der zeichnerischen Festsetzung der Verkaufsflächenzahl entsprochen.

*Angeregt wurde, dass zum Schutz der nördlich an das geplante GE 1 angrenzenden Wohnbebauung und der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung vor unzulässigen Immissionen ein Schallgutachten zu erarbeiten sei.*

*Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die geplante Schaffung von Produktionsflächen speziell auf den rückwärtigen Flächen des GE 1 hinsichtlich der Schallemission problematisch erscheine.*

Hinweis: Da mit vorliegender Planung das ehemalige Gewerbegebiet GE 1 in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert wurde, ist eine diesbezügliche Abwägung nicht mehr erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wurden aktuelle Schalltechnische Untersuchungen (siehe Bericht 4383V/16 und 4383K/16) zur Ermittlung der Schallimmissionen des Verkehrs hinsichtlich des geplanten Schulstandortes durchgeführt und eine Kontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen (siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen). Näheres dazu ist dem Umweltbericht, Kapitel 7.2.7 zu entnehmen.<sup>7</sup>

Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 27.05.2005

*Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Plangebiet Teil eines fundreichen Alt-siedelgebietes sei. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befänden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, die die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich anzeigten und nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes seien. Es wird ange-regt, dass vor Beginn von Bodeneingriffen eine archäologische Grabung durch das Landesamt durchgeführt werden muss und dass auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren sind.*

Dies wurde in der Form berücksichtigt, dass dieser Hinweis in den Anhang I dieser Begründung und in die Hinweise im Teil B: Text auf der Planurkunde aufgenommen wurde.

Regierungspräsidium Dresden, Luftfahrtbehörde, Stellungnahme vom 16.06.2005

*Die Luftfahrtbehörde teilte mit, dass sich das Plangebiet im Schutzbereich der Flugsicherungsan-lage „Leipzig/Halle LOC (MA)“ in Lindenthal befinde und demzufolge Bauwerks- und Anlagenhö-hen von bis 100 m über Grund ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Plangebiet errichtet wer-den können.*

Dies ist für die Planung nicht von Belang, da die Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbege-bieten auf maximal 15 m begrenzt ist. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist zwar keine Begrenzung der baulichen Höhe von Gebäuden festgesetzt worden, doch selbst bei maximal fünf Geschossen für ein Schulgebäude werden die genannten Anforderungen an den Schutzbereich der Flugsicherung nicht überschritten.

Regierungspräsidium Leipzig, Abt. Raumordnung und Umweltfachbereich, Stellungnahme vom 08.06.2005

*Es wird angemerkt, dass hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit 2.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit dem definierten Hauptziel der Stabilisierung der Nahversorgung und den textlichen Festsetzungen Differenzen bestehen, die ihrerseits zu Widersprüchen mit den fach-lichen Zielen der Raumordnung (Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ohne substanzielle Aus-wirkungen auf das städtebauliche Gefüge und der vorrangigen Entwicklung von Stadtteilzentren) führen können.*

*Hierzu wird weiter ausgeführt, dass ein auf die Ortslage Wiederitzsch orientiertes Nahversor-gungszentrum, welches die Merkmale der im STEP 'Zentren' definierten D-Zentren in sich vereint, raumordnerisch unbedenklich sei. Insofern bedürfe die Einzelhandelsplanung zum einen des funk-tionalen Bezugs auf den Nahbereich des Ortsteils Wiederitzsch und zum anderen die baurechtli-che Festsetzung des Nahversorgungszentrums in Umfang und Struktur des Einzelhandels und der begleitenden Dienstleistungsfunktionen.*

Dieser Anregung wurde mit vorliegender Planung entsprochen. Siehe dazu die Abwägung der Stellungnahme vom 02.02.2011 im Kapitel 8.6 dieser Begründung.

*Es werden Hinweise dahingehend gegeben, dass sich im Einwirkungsbereich dieser Planung Wohnnutzungen (WA und MI) befinden und das als weitere Immissionsorte das MI 1 und MI 2 in-nerhalb des Plangebietes zu betrachten seien. Bezogen auf das MI 2 solle beachtet werden, dass der Jugendclub bei lärmrelevanter Nutzung selbst eine Lärmquelle darstelle, die in die Umweltprü-fung mit einzubeziehen sei.*

<sup>7</sup> Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383K/16  
Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „VHW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig  
Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383V/16  
Geplanter Schulstandort im Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, Ermittlung der Schallimmission „Verkehr“, Leipzig

*Die zu erwartenden Schallemissionen durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet seien mit Hilfe einer Schallimmissionsprognose zu untersuchen. Die geplante Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln werde befürwortet, eine Gliederung des Gewerbegebietes in Teilflächen wird empfohlen. Weiterhin wird vorgeschlagen, die Vorbelastungen bezüglich Geräuschimmissionen im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln.*

*Es wird mitgeteilt, dass eine Beschreibung und Bewertung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der genannten Vorbelastungen zu erfolgen habe. Vorgeschlagen wird, die Schallimmissionsprognose als Bestandteil in die Planung aufzunehmen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung seien in die Abwägung einzustellen.*

*Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmbelästigungen einer Überprüfung (Umweltprüfung) bedürfen. Erhebliche Überschreitungen der Grenzwerte würden die Festsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen erfordern. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelästigungen sollten ebenfalls berücksichtigt werden.*

Den Anregungen zum Immissionsschutz wurde gefolgt. Es wurden zunächst drei Schallgutachten erarbeitet: 1985V/05- Verkehrslärm, 1985P/05- P+R-Platz, 1985M/05-Sondergebiet Einkaufszentrum. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wurden im Jahre 2016 zwei weitere Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Bericht 4383K/16 und Bericht 4383V/16), in deren Ergebnis die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aktualisiert und konkretisiert wurden. Siehe hierzu der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 und Kapitel 7, Umweltbericht bzw. Kapitel 12 und 19 dieser Begründung.

*Es wird angeregt, luftschadstoffemittierende Betriebe in den GE auszuschließen oder bei der Möglichkeit von Ansiedlung solcher Betriebe auf die Einhaltung der Immissionswerte sowie die Nachweispflicht im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren hinzuweisen.*

Der Anregung wird dadurch gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis in Anhang I dieser Begründung aufgenommen wird.

*Der Umweltfachbereich gab Hinweise und Anregungen bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu den Themen Immissionsschutz, Gewerbe- und Verkehrslärm, Luftschadstoffe, Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz sowie Naturschutz und Landschaftspflege.*

Die Hinweise und Anregungen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, Kapitel 7, beschrieben und bewertet und soweit möglich im Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen festgesetzt.

#### Regionaler Planungsverband Westsachsen, Stellungnahme vom 31.05.2005

*Mit Verweis auf den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 01.01.2004 wurde der Hinweis gegeben, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkung das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substanziell beeinträchtigt werden dürfe. Der Einzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums sei daher auf den Versorgungsbereich Wiederitzsch auszurichten. Innerhalb des EKZ solle die Sortimentsstruktur bestimmt und ein Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt werden.*

Im Bezug zur vorliegenden, überarbeiteten Planung wird auf den aktuellen Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2013 verwiesen (siehe auch Kapitel 6.1.1).

Dieser Anregung wurde mit vorliegender Planung entsprochen. Siehe dazu die Abwägung der Stellungnahme vom 02.02.2011 im Kapitel 8.6 dieser Begründung.

#### Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Stellungnahme vom 07.06.2005

*Seitens der Landesbehörde wird der Hinweis gegeben, dass zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse die Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen für erforderlich erachtet wird.*

Mit dem Hinweis zur Baugrunduntersuchung im Anhang I dieser Begründung wird diesem Belang des Landesamtes entsprochen.

*Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass für eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser der maßgebliche Grundwasserflurabstand und die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret nachgewiesen werden sollten.*

Dies wurde berücksichtigt; Ausführungen dazu sind dem Kapitel 7, Umweltbericht, und Kapitel 9.3 sowie Kapitel 15 zu entnehmen.

DB Netz AG, Stellungnahme vom 09.06.2005

*Es wurde angemerkt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Bahnanlagen nicht als solche dargestellt worden seien.*

Die bauplanungsrechtliche Vorbereitung dieser Maßnahme soll kein Ziel und deshalb auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Hierzu ist zu gegebener Zeit ein gesondertes Verfahren (z.B. Planfeststellungsverfahren) erforderlich.

*Es wurde empfohlen, die seitens der Stadt angedachten Maßnahmen zur Änderung der Delitzscher Landstraße im Bereich der Eisenbahnüberführung einschließlich der Verschiebung der Eisenbahnüberführung in östlicher Richtung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

Dem wird nicht gefolgt, denn die bauplanungsrechtliche Vorbereitung dieser Maßnahmen soll kein Ziel und deshalb auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Hierzu ist zu gegebener Zeit ein gesondertes Verfahren (evtl. Planfeststellungsverfahren) erforderlich.

envia Verteilnetz GmbH, Stellungnahme vom 07.06.2005

*Es wurden Hinweise zum Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens und deren Schutzstreifen gegeben.*

Dies wurde im Bebauungsplan durch Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen berücksichtigt.

*Weitere Hinweise wurden zum Anlagenbestand und zu dessen Schutz gegeben.*

Diese Hinweise wurden im Kapitel 5 bzw. in Anhang I dieser Begründung berücksichtigt.

MITGAS, Stellungnahme vom 30.05.2005

*Es wurden Hinweise zum Anlagenbestand und zum Schutz der Anlagen gegeben.*

Die Hinweise wurden im Kapitel 5 bzw. in Anhang I dieser Begründung berücksichtigt.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 03.06.2005

*Es wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets gegeben.*

Diese wurden soweit erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen) und in der Begründung, Kapitel 7 und Kapitel 9, dargelegt.

*Zudem wurden konkrete Hinweise zur grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgung mit Verweis auf die Regelwerke gegeben.*

Diese Sachverhalte sind nicht Gegenstand der Planung und finden im nachgeordneten Verfahren, im Rahmen der Erschließungsplanung, Berücksichtigung.

Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH, Stellungnahme vom 03.06.2005

*Es wurden Hinweise zur Präzisierung der Begründung im Kapitel 5.6.1 und im Kapitel 13.2 bezüglich der Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der geplanten Bike+Ride-Anlage an der Straßenbahnhaltestelle Wiederitzsch-Zentrum gegeben.*

Die Hinweise fanden in der Planzeichnung (B+R-Anlage) und in dieser Begründung (siehe Kapitel 5.6.1 und Kapitel 13.2) entsprechende Berücksichtigung.

MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 02.06.2005

*Es wurden Anmerkungen zur Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV gegeben.*

Die Anmerkungen wurden im Kapitel 5.6.1 dieser Begründung ergänzt. Die Ergänzungen und Änderungen beziehen sich dabei auf den aktuellen Stand der Verkehrsinfrastruktur.

Polizeidirektion Leipzig, Stellungnahme vom 18.05.2005

*Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der weiterführenden Planung die Sichtdreiecke für abbiegende Fahrzeuge bzw. querende Fußgänger hinsichtlich der Baumstandorte überprüft werden sollten, um Gefahrensituationen auszuschließen.*

Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand der Planung, da standortkonkrete Pflanzungen, die potenziell die Sicht behindern könnten, im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Die Seehausener Straße, die Messe-Allee einschließlich Kreisverkehr und die Georg-Herwegh-Straße (teilweise) wurden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E- 139 bereits hergestellt. Die noch nicht entwickelten Straßenverkehrsflächen werden in einem nachgeordneten Verfahren im Rahmen einer Erschließungsplanung auf Grundlage dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes hergestellt.

#### Stadtreinigung Leipzig (Eigenbetrieb), Stellungnahme vom 18.05.2005

*Es werden Hinweise zur Dimensionierung der Zufahrtswege für Abfallsammelfahrzeuge gegeben.*

Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Planung. Hierzu wird angemerkt, dass die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen auch für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind. Für noch herzustellende Straßen findet dieser Hinweis im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung, einem nachgeordneten Verfahren, Beachtung.

### **8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf**

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung fand in der Zeit vom 07.02.2006 bis 06.03.2006 statt.

Für die Planung bedeutsame Ergebnisse sind:

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Veränderungen der Festsetzungen zur Geschossigkeit innerhalb der Gewerbegebiete.

Dies wurde in der überarbeiteten Planfassung (Stand 06/2018) wie folgt berücksichtigt:

Mit vorliegender Planung wurde das Gewerbegebiet GE 1 in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert. Dadurch hat das vormalige Gewerbegebiet GE 2 die Bezeichnung GE 1 erhalten, aus dem vormaligen Gewerbegebiet GE 3 wurde das Gewerbegebiet GE 2 (siehe hierzu Kapitel 9 und Kapitel 12).

Anstelle der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wurde für die Gewerbegebiete eine exakte Höhenfestsetzung getroffen. Dabei wurden Mindest- und/bzw. Höchstmaße der baulichen Anlagen wie folgt eindeutig definiert:

- Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 1 (ehemals GE 2) wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 15,00 m begrenzt. Im nördlichen Bereich dieses Gewerbegebietes - parallel zur Messe-Allee - ist für alle Gebäude eine Mindesthöhe von 6,50 m und eine maximale Höhe von 15,00 m festgesetzt.
- Aufgrund der besonderen topografischen und geografischen Lage im Bereich des Gewerbegebietes GE 2 (ehemals GE 3) wurde die Höhe der baulichen Anlagen einheitlich auf maximal 15,00 m festgesetzt.
- Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde keine Höhenfestsetzung getroffen, um flexibel auf die besonderen Anforderungen der beabsichtigten Bebauung reagieren zu können. Eine nicht gerechtfertigte Andersbehandlung gegenüber den sonstigen Gebieten erfolgt damit nicht, denn die Besonderheiten eines „städtebaulichen Bausteins“ `Schule` grenzen diese Nutzung deutlich von den im Umfeld festgesetzten Nutzungen ab. Zudem wird die Stadt Leipzig als Bauherr und Projektentwickler ein städtebauliches Gesamtkonzept für den geplanten Bildungsstandort entwickeln, welches den örtlichen Gegebenheiten und dem besonderen Standort gerecht wird.

Im Rahmen der festgesetzten Gebäudehöhe für die Gewerbegebiete ist die Anzahl der Geschosse frei wählbar. Mit den getroffenen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Umsetzbarkeit der Planungsziele, insbesondere die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb der Gewerbegebiete im Bereich der Messe-Allee und die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für eine flexible Nutzung gleichermaßen erfüllt sind. Darüber hinaus kann die geplante Bebauung an der lärmintensiven Bahnstrecke, insbesondere durch die getroffenen Höhenfestsetzungen, zur Lärmabschirmung der angrenzenden schutzwürdigen Baugebiete beitragen.

#### **8.4 Beteiligung der TöB zum Entwurf**

Mit Schreiben vom 03.02.2006 wurden die TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung 24.11.2005 benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Da die Belange der Umlandgemeinden von der Planung nicht betroffen sind, war keine Beteiligung der Nachbargemeinden erforderlich.

Es wurden 26 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme ab:

- Landesamt für Denkmalpflege
- DSF Deutsche Flugsicherung GmbH
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine für den Bebauungsplan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesnetzagentur
- envia Verteilnetz GmbH
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Flughafen Leipzig-Halle GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Regierungspräsidium Dresden
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit, Abt. 6 (Luftverkehr)
- Stadtwerke Leipzig GmbH
- Verbundnetz Gas AG

Die nachfolgend genannten TöB brachten im Wesentlichen die unten kursiv wiedergegebenen Anregungen und Hinweise zu der Planung vor. Diese wurden in der Planung wie unten angegeben berücksichtigt. Dabei sind im Interesse der Übersichtlichkeit ausschließlich diejenigen Sachverhalte aufgeführt, die sich auf die hier vorliegende Planung und ihre Inhalte beziehen. Sachverhalte, die sich auf nicht mehr im Plan festgesetzte Inhalte beziehen, sind nicht angegeben, da sie nicht mehr Gegenstand der Planung sind.

##### Bundeseisenbahnvermögen, Stellungnahme vom 15.02.2006

*Es wird auf ein teilweise leerstehendes Mehrfamilienhaus hingewiesen, welches sich im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens befindet. Diesbezüglich müsse dem notwendigen Lärmschutz eine beträchtliche Bedeutung beigemessen werden. Das Haus zu Wohnzwecken zu vermieten, dürfte aufgrund der geplanten Baumaßnahmen mit den späteren, erheblich höheren Lärmbelastungen Schwierigkeiten bereiten. Das Bundeseisenbahnvermögen sei unter den geänderten Bedingungen bereit, das Grundstück als Ausgleichsfläche zu marktüblichen Konditionen zu veräußern.*

Die genannten Sachverhalte sind bereits berücksichtigt. Das Wohngebäude ist vor allem aufgrund der nahe gelegenen Bahntrasse bereits in hohem Maße Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Deshalb wurde das Grundstück bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und die Wohnnutzung damit auf den passiven Bestandsschutz verwiesen. Dem Grundstückseigentümer wurde so die Möglichkeit eröffnet, das Grundstück als Gewerbegrundstück zu veräußern. In der jetzigen Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes lediglich übernommen. Eine erhöhte Verkehrslärmbelastung bzw. eine unzulässige Gewerbebelärmbelastung resultiert aus der Planänderung nicht.

##### Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Stellungnahme vom 09.03.2006

*Es erfolgt der Hinweis, dass die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung im Ortsteil Wiederitzsch mit der geplanten Ansiedlung nicht flächendeckend erfolgen könne.*

*Angeregt wird, dass das geplante Sondergebiet in den Festsetzungen im Sinne seiner tatsächlichen Funktion und eindeutigen Bestimmung als „Nahversorgungszentrum“ bezeichnet werden*

*solle. Für die verbleibenden 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche seien einerseits großflächige Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen und andererseits die Sortimente auf den kurzfristigen Bedarf zu begrenzen.*

Dem wurde mit vorliegender Planung entsprochen. Siehe dazu die Abwägung der Stellungnahme vom 11.02.2011 im Kapitel 8.6 dieser Begründung.

*Es wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 zur Bestimmung der Verkaufsfläche hingewiesen.*

Dem Hinweis wird gefolgt. So ist in dieser Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 12.3 der Begriff der Verkaufsfläche entsprechend der gültigen Definition erläutert.

*Es wird der Hinweis gegeben, dass der Bauleitplan gemäß § 2 BauGB mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen sei.*

Der Hinweis wurde geprüft. Eine Beteiligung der benachbarten Gemeinden war im Ergebnis dessen nicht erforderlich, da deren Belange von der Planung nicht berührt sind.

#### Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 03.03.2006

*Es wird die Anmerkung gegeben, dass die Planung von Baumpflanzungen auf die geplanten Leitungstrassen abzustimmen sei, dass die Trink- und Abwasserleitungen nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen und das zu den wasserwirtschaftlichen Anlagen Mindestabstände einzuhalten seien.*

Diese Belange wurden im Bebauungsplan in der Form berücksichtigt, dass dem Leitungsbestand und deren Schutzabständen durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen entsprochen wurde. Zusätzlich ist ein Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen worden.

#### Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 28.02.2006

*Es wird mitgeteilt, dass vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss.*

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung von Bodeneingriffen im Bebauungsplan, Teil B: Text, unter Hinweise und im Anhang I in dieser Begründung hingewiesen wird. Im Rahmen dieser Genehmigung kann dann durch die zuständige Behörde auf die Durchführung archäologischer Grabungen hingewirkt werden.

#### Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH, Stellungnahme vom 01.03.2006

*Es wird auf Absichten zur langfristigen Umplanung von Straßenbahnanlagen hingewiesen.*

Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, dies erfolgt im Rahmen eines gesonderten Verfahrens, z.B. als Planfeststellungsverfahren bzw. nach Personenbeförderungsgesetz. Die Delitzscher Landstraße und die Seehausener Straße sind als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

*Es erfolgt ein Hinweis zur Einhaltung von Schutzabständen zu den Straßenbahntrassen.*

Dies war bereits berücksichtigt.

#### MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Stellungnahme vom 15.03.2006

*Es erfolgt der Hinweis, dass bei der Grünplanung entsprechende Trassenkorridore beachtet werden sollten, die für die einzelnen Medien vorgesehen werden. Die Mindestabstände zur geplanten Bepflanzung seien einzuhalten.*

Der Leitungsbestand und deren Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen berücksichtigt. Zusätzlich ist der Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen worden.

#### MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 20.02.2006

*Mit Verweis auf das Kapitel 5.6.1 wird erklärt, dass es sich bei den erwähnten Buslinien 84 und der Anbindung des BMW-Werkes mittels Busverbindung um dieselbe Linie handelt.*

Dies wurde in der Begründung entsprechend korrigiert. Die Nummer der Buslinie hat sich zwischenzeitlich geändert. Im Kapitel 5.6.1 erfolgte dahingehend eine Aktualisierung.

### Regierungspräsidium Leipzig, Stellungnahmen vom 07.03. und vom 31.03.2006

*Die Landesbehörde (jetzt: Landesdirektion Sachsen) merkt an, dass die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ problematisch erscheine. Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 08.06.2005 wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Entwurfsfassung die rechtlich eindeutige Bestimmung des Nahversorgungszentrums „D“ Wiederitzsch ungenügend berücksichtigt worden sei. Zwischen den Planfestsetzungen und der Begründung bestünden Differenzen, die im Ergebnis einen Verstoß zu den fachlichen Zielen der Raumordnung und Regionalplanung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht ausschließen lassen (Ziel zur flächigen Sicherung der Nahversorgung und zur Entwicklung und Stabilisierung des städtebaulichen Gefüges). Es wird empfohlen, dass Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in den STEP „Zentren“ aufzunehmen und eine Vernetzung und Abstimmung der Entwicklung in Wiederitzsch mit dem Anliegen des Zentrenkonzeptes vorzunehmen. Weiter wird die Empfehlung gegeben, die verbleibenden 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die Sortimente der Nahversorgung auszurichten.*

Im Bezug zur vorliegenden, überarbeiteten Planung wird auf den aktuellen Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2013 verwiesen (siehe auch Kapitel 6.1.1).

Den Anregungen und Hinweisen wurde mit vorliegender Planung entsprochen. Siehe dazu die Abwägung der Stellungnahme vom 02.02.2011 im Kapitel 8.6 dieser Begründung.

*Es wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 zur Bestimmung der Verkaufsfläche hingewiesen.*

Dem Hinweis wird gefolgt. So ist in dieser Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 12.3 der Begriff der Verkaufsfläche entsprechend der gültigen Definition erläutert.

*Es wird darauf verwiesen, dass aufgrund eines fehlenden GOP und fehlender schalltechnischer Gutachten keine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahmen und keine fachliche Stellungnahme zum Naturschutz und zur Landschaftspflege gegeben werden könnten.*

Diesen Hinweisen wurden durch die Erarbeitung eines GOP und entsprechender Gutachten gefolgt (siehe auch Kapitel 7, Umweltbericht).

*Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung werden Hinweise gegeben.*

Diese wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und in der Begründung, Kapitel 7, Umweltbericht und Kapitel 17 entsprechend berücksichtigt.

*Es wurden Hinweise zum Thema „Altlasten“ gegeben.*

Den Hinweisen wurde durch Ergänzungen in der Begründung, Kapitel 7, Umweltbericht, gefolgt. Zusätzlich wurden Hinweise zu dieser Thematik in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen.

*Es wurden Hinweise zum Thema „Bodenschutz“ gegeben.*

Die Hinweise fanden in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz Beachtung. Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich, siehe hierzu Kapitel 7, Umweltbericht, dieser Begründung. An dieser Stelle kann jedoch erklärt werden, dass ein Ausgleich von planungsbedingten Mehrversiegelungen nicht erfolgt, da es sich um ein Defizit von weniger als 4 % handelt und das Plangebiet vor der Planänderung fast vollständig versiegelt war.

*Es wurden Anregungen zum Schallgutachten gegeben.*

Die Anregungen wurden im Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt. Die angeregte Aufnahme eines Hinweises zur Einhaltung der Schalleistungspegel wurde geprüft. Die Einhaltung sämtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das Berechnungsverfahren für die Emissionskontingente wurde wie gefordert in der Festsetzung ergänzt. Die geforderte Schutzwürdigkeit für das geplante Bürgerhaus wurde im Schallschutzgutachten korrigiert. Zusätzlich ist ein Hinweis zum Immissionsschutz in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen worden.

*Es wird mitgeteilt, dass im MI 1 aufgrund der Vorbelastung von Neuplanungen schutzbedürftiger Wohnnutzung abgesehen werden sollte.*

Der Anregung wird dadurch gefolgt, dass diese an potentielle Bauherren gerichtete Empfehlung zusätzlich im Umweltbericht, Kapitel 7.2.7 aufgenommen wurde. Im Übrigen handelt es sich im MI 1 vorwiegend um Bestandssicherung mit Erweiterungsmöglichkeit, dagegen kaum um Neubebauungen. Im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung wurden Bereiche in denen Vorkehrungen

zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind festgesetzt. Die Festsetzung Nr. 1.8 regelt zudem passive Schallschutzmaßnahmen in den Mischgebieten. Der Anregung zur Prüfung der Verkehrslärmauswirkungen auf unbebaute Flächen in MI 2 wurde gefolgt. Im Ergebnis dessen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da es sich hier um den bestehenden Jugendclub und ein Regenrückhaltebecken handelt.

*Es wird die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen in MI 1 und MI 2 angeregt.*

Diese Anregung war bereits berücksichtigt, da dies in der textlichen Festsetzung Nr. 1.8.2 zu passiven Schallschutzmaßnahmen bereits enthalten ist. Es erfolgt jedoch eine Ergänzung dieser Begründung im Kapitel 19.2.

*Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bau von Wohnungen gemäß § 8 BauNVO in den Gewerbegebieten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich seien. Dieser Sachverhalt sei entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.*

Aufgrund des Hinweises wurde ein entsprechender Hinweis in Kapitel 19.2 dieser Begründung aufgenommen. Einer entsprechenden Festsetzung bedarf es nicht. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit einer solchen nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, bei der der notwendige Schutz im Baugenehmigungsverfahren ohnehin nachgewiesen werden muss.

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung keine Angaben zu der im Plangebiet zu erwartenden großräumigen Luftschadstoffvorbelastung zur durchschnittlichen Windgeschwindigkeit und zur zulässigen Höchstgeschwindigkeit für Fahrzeuge bzw. zur mittleren Fahrzeuggeschwindigkeit enthält. In der weiteren Planung ist nachzuweisen, dass die festgelegten Immissionsgrenzwerte an den im Bebauungsplangebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.*

Der Anregung wird in der Form gefolgt, indem der Umweltbericht neben den enthaltenen Angaben zu den übrigen Schutzgütern insbesondere im Kapitel 7.2.4 entsprechend dem Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig ergänzt bzw. fortgeschrieben wird.

Hinweis: Darüber hinaus wurde mit der vorliegenden Änderungsplanung eine aktuelle Schalltechnische Untersuchungen (siehe Bericht 4383V/16 und Bericht 4383K/16) zur Ermittlung der Schallimmissionen des Verkehr hinsichtlich des geplanten Schulstandortes durchgeführt und immissionschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Näheres siehe Kapitel 7 bzw. Kapitel 19.

*Es wird angeregt, die Festsetzung der Massenkonzentration für staubförmige Emissionen entsprechend der Vorgaben der TA Luft zu korrigieren.*

Die angeregte Änderung war nicht erforderlich. Die Anregung bezog sich auf die Festsetzung zur „Verwendungsbeschränkung zugunsten schadstoffarmer Brennstoffe“. Diese ist aufgrund der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Stufe 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV – obsolet geworden und deshalb ersatzlos entfallen.

*Es wird ein Hinweis auf Erschütterungsschutz für die südlich gelegenen Gleisanlagen gegeben.*

Der Hinweis wird beachtet, indem ein Hinweis in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen wurde.

#### Regionaler Planungsverband Westsachsen, Stellungnahme vom 06.03.2006

*Es wird mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.*

*Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gemäß Ziel 6.2.4 des LEP die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substanziell beeinträchtigen soll.*

*Das im Kapitel 12.3 dieser Begründung genannte Ziel der Festsetzung „die Versorgung der Einwohner von Wiederitzsch mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs zu verbessern, spiegelt sich nicht vollständig in den textlichen Festsetzungen wider. So gesehen wäre lediglich für die 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Lebensmittelvollsortimenten eine Sortimentsbestimmung erfolgt. Auf den weiteren 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wären dagegen Sortimente aller Art zugelassen.*

*Zur Einhaltung der Ziele des Landesentwicklungsplans solle die Zulässigkeit der Sortimente auf solche der Nahversorgung beschränkt werden.*

Im Bezug zur vorliegenden, überarbeiteten Planung wird auf den aktuellen Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2013 verwiesen (siehe auch Kapitel 6.1.1).

Den Anregungen und Hinweisen wurde mit vorliegender Planung entsprochen. Siehe dazu die Abwägung der Stellungnahme vom 02.02.2011 im Kapitel 8.6 dieser Begründung.

#### Stadtreinigung Leipzig, Stellungnahme vom 02.03.2006

*Es ergehen Hinweise, dass die Standplätze und Transportwege für Abfallbehälter entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung einzurichten seien und das gemäß dieser Satzung die Dimensionierung und Beschaffenheit der Zufahrtswege zu beachten sei.*

Dies ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern erst im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung oder der Planung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

### **8.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf**

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 4a Abs. 3 BauGB) fand in der Zeit vom 04.01.2011 bis 03.02.2011 statt.

Bei den zwei aus der Öffentlichkeit vorgetragenen Stellungnahmen handelte es sich um Stellungnahmen von Grundstückseigentümern im Plangebiet, die sich im Wesentlichen auf die Teilung und Erschließung einzelner Grundstücke, die Geschossigkeit und den Immissionsschutz beziehen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Bürger A

1) Die Bürger teilen mit, dass sie dem Bebauungsplan nur zustimmen könnten, wenn die Teilung des einen Flurstückes in kleinere Flurstücke mit direkter Zufahrt/Einfahrtgenehmigung von der Messe-Allee möglich ist und kein weiterer Erschließungsbedarf für die Flurstücke erforderlich wird. Hierzu wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan einer Teilung des Flurstückes generell nicht entgegensteht. Auch ist eine direkte Zufahrt vom Grundstück in die Messe-Allee prinzipiell möglich. Die Genehmigung der Grundstückszufahrt erfolgt mit Bauantragstellung. Im Baugenehmigungsverfahren wird dann geprüft, ob – unter Berücksichtigung der Gesamtanzahl der Zufahrten – der ausreichende Verkehrsabfluss und die erforderliche Leistungsfähigkeit der Messe-Allee als innerörtliche Erschließungsstraße gewährleistet bleiben.

2) Die Anregung, dass die „vorgeschriebenen grünen Gürtel entlang der Eisenbahn zu dem einzuhaltenden Grünflächenanteil des Gesamtgrundstückes“ im Bebauungsplan anzurechnen sind, ist bereits berücksichtigt worden. Die offenkundig durch die Einwander gemeinte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...“ ist Teil des Baugebietes GE 1. Sie kann damit vollständig auf die nicht zu versiegelnden Flächen von 20 % des Baugrundstückes angerechnet werden. Der verbleibende Teil des Gesamtgrundstückes steht, soweit er 80 % des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreitet, für bauliche Nutzungen zur Verfügung.

Bürger B

1) Ein Bürger teilt mit, dass dem Bebauungsplan nur zugestimmt werden könne, wenn die angrenzende Erschließungsstraße (südöstliche Straßenverkehrsfläche) über einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Leipzig geregelt wird und ansonsten auf dem Flurstück (Nr. 37/23 der Gemarkung Großwiederitzsch) keine weiteren Erschließungskosten anfallen.

Die hier in Rede stehende, im Südosten des Plangebietes befindliche, Straßenverkehrsfläche soll zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 2 und im Falle entsprechender Grundstücksteilung und –veräußerung potentiell auch des östlichen Teiles des Gewerbegebietes GE 1 dienen. Die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 ist angesichts der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse noch vollständig über die Messe-Allee gesichert. Erst im Falle entsprechender Grundstücksteilung und –veräußerung kann aufgrund des in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche erforderlich werden.

Bisher wurde lediglich die Anbindung der geplanten Verkehrsfläche an die Messe-Allee realisiert. Über die Planung und Herstellung des verbleibenden Teils dieser Erschließungsanlage und über die dafür notwendige rechtliche Absicherung (z.B. städtebaulicher Vertrag bzw. Erwerb durch die Stadt) ist zu gegebener Zeit zu entscheiden. Dies ist folglich nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

2) Es wurde die Anregung gegeben, dass die Höhenlage bzw. Neigung der Erschließungsstraße D (betrifft südöstliche Straßenverkehrsfläche) mit dem Projektentwickler als Grundstückseigentümer abzustimmen sei, da der vorhandene Straßenabzweig extrem tief gegenüber der natürlichen Grundstücksfläche liege.

Hierzu ist anzumerken, dass die genannten Eigenschaften des Straßenbauwerkes (südöstliche Straßenverkehrsfläche) nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind, sondern erst im Rahmen der konkreten Entwurfs- und Ausführungsplanung zu klären sind.

3) Weiter wurden hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Anregungen und Bedenken dahingehend geäußert, dass das genannte Flurstück (betrifft Gewerbegebiet GE 2) ein sehr markantes Grundstück sei und eine Höhe von 15 m (ergebe maximal eine 3-geschossige Bebauung) nicht ausreichend hoch bemessen wäre. So würde für eine 4-geschossige Bebauung 17 m Höhe benötigt. Im Übrigen wären nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis zu 8 Vollgeschosse zulässig.

Die Stellungnahme wurde wie folgt berücksichtigt:

Das genannte Flurstück (Nr. 37/23 Gemarkung Großwiederitzsch) befindet sich im Südosten des Plangebietes (GE 2), die natürliche Höhe der Oberkante von Gebäuden ist hier mit 15 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept bewertet die besondere Lage des Grundstücks, stellt aber auch den Zusammenhang zur geplanten Bebauung in den anderen Gewerbegebieten her. So wurde eine überbaubare Grundstücksfläche ohne Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass eine flexible Anordnung und Ausrichtung der baulichen Anlagen möglich ist. Auch wurde lediglich eine maximale Höhe festgeschrieben, die unter Berücksichtigung der Festsetzungen in den übrigen Gewerbegebieten und der Besonderheiten des Grundstücks eine angemessene Bebauung gewährleistet. Dies ist auf diesem Grundstück, welches durch das erhöhte Gelände auch weit über die angrenzenden Verkehrsanlagen hinaus einsehbar ist, eine seitens der Stadt städtebaulich gewollte und angemessene planerische Regulierung. Auch auf dem hier in Rede stehenden Grundstück können ein oder mehrere markante Gebäude entstehen, die diesem Standort in besonderer Weise gerecht werden und diesen zu einer einmaligen Adresse ausbilden. Dies wird durch die mit dieser Änderungsplanung getroffenen Festsetzungen in ausreichendem Maße gewährleistet. Siehe dazu auch Kapitel 12.2.

4) Darüber hinaus wurde vorgetragen, dass auf dem Grundstück, für das § 8 BauNVO gelte, eine zusätzliche Ergänzung stattfinden solle, dass in diesem Gebiet Messegebäude zulässig wären.

Eindeutiges Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung auf den dafür ausgewiesenen Flächen. Grundsätzlich wird mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO ein sehr breites Nutzungsspektrum ermöglicht. Insbesondere die Zulässigkeit von „Gewerbebetrieben aller Art“ umfasst ein Spektrum von Betrieben, die, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung im Baugenehmigungsverfahren, auch die durch den Einwender vorgetragene Betriebsform enthalten kann. Eine spezielle Festsetzung einer solchen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist deshalb nicht erforderlich. Siehe dazu auch Kapitel 12.2.

5) In Bezug auf den Immissionsschutz wird angeregt, den flächenbezogenen Schalleistungspegel in der Nachtzeit von 47 auf 53 dB(A)/m<sup>2</sup> anzuheben.

Im Rahmen der Prüfung, ob durch die Bebauungsplanänderung schädliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurden Schallgutachten erstellt. Die im Gutachten zur Bestimmung der Kontingente berechneten Werte wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Überarbeitung der Planunterlagen in Vorbereitung der dritten erneuten öffentlichen Auslegung ist eine Umstellung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln hin zu Lärmemissionskontingenten erfolgt. Dies stellt keinerlei Reduzierung des Lärmschutzniveaus dar, sondern nur eine Änderung des Berechnungssystems. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass gutachterlich festgestellt werden konnte, dass bei Einhaltung dieser Kontingente das Überschreiten der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausgeschlossen und so die schalltechnisch konfliktfreie Nachbarschaft möglicher Gewerbeansiedlungen zur schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet ist.

Hinweis: Mit der vorliegenden Änderungsplanung wurden aktuelle Schalltechnische Untersuchungen (siehe Bericht 4383V/16 und 4383K/16) zur Ermittlung der Schallimmissionen des Verkehrs in

Bezug auf den geplanten Schulstandort durchgeführt und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Näheres siehe Kapitel 7 bzw. Kapitel 19.

## 8.6 Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf

Mit Schreiben vom 22.12.2010 wurden die TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung 12/2010 benachrichtigt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Da die Belange der Umlandgemeinden von der Planung nicht betroffen sind, war keine Beteiligung der Nachbargemeinden erforderlich.

Es wurden 22 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme ab:

- Landesamt für Archäologie
- Landesamt für Denkmalpflege
- DSF Deutsche Flugsicherung GmbH
- Handwerkskammer zu Leipzig

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine für den Bebauungsplan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung.

- Sächsisches Oberbergamt
- Verbundnetz Gas AG
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Stadtreinigung Leipzig
- Flughafen Leipzig/Halle GmbH
- Bundesnetzagentur
- Landesdirektion Dresden (Luftfahrtbehörde)

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten die nachfolgend wiedergegebenen Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung berücksichtigt:

### Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Stellungnahme vom 11.02.2011

*Seitens der IHK Leipzig wird folgende Anmerkung gegeben: Das Sondergebiet liege außerhalb des im STEP „Zentren“ ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches (D-Zentrum Wiederitzsch) und deckt sich auch nicht mit der Baupotentialfläche des D-Zentrums. Einzig der bereits ansässige Lebensmittelmarkt (Edeka) sei als strukturprägender Einzelhandelsbetrieb gekennzeichnet. In der Begründung werde die Ausweisung des Sondergebietes vor allem auf die Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Wiederitzsch zurückgeführt. Demgegenüber erfolge keinerlei Beschränkung der verbleibenden 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes. Diese könnten nicht automatisch dem Non-food-Bereich zugeordnet werden, auch könne damit nicht die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 09.03.2006 solle auf diesen verbleibenden Flächen großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen und die Sortimente auf den kurzfristigen Bedarf beschränkt werden.*

Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Das Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel wurde mit der vorliegenden Planung überarbeitet. Es erfolgte eine Gliederung in zwei Teilbereiche - SO<sub>EH</sub> 1 und SO<sub>EH</sub> 2. Grundsätzliches Ziel der Festsetzungen ist es, die Versorgung der Einwohner von Wiederitzsch mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs zu verbessern.

Im fortgeschriebenen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren von 2017 befindet sich der im Bebauungsplan mit SO Einzelhandel festgesetzte Bereich im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (Kategorie D Wiederitzsch). Im Kapitel 6.2.2 sind Ziel und Zweck dieses D-Zentrums bezogen auf die Einzelhandelssituation in Wiederitzsch eindeutig beschrieben. Es wird u.a. erläutert, dass im Rahmen der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur und Magistralen auch für Wiederitzsch in Verknüpfung der historisch gewachsenen Versorgungslage mit zwei Lebensmittel-Standorten ein

D-Zentrum dargestellt wird. Dies entspricht der in den letzten Jahren stark angestiegenen Einwohnerzahl von Wiederitzsch und dient zugleich der Stärkung der Nahversorgung als Gegengewicht zum dezentral gelegenen und autoorientierten „Sachsenpark“.

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im ausgewiesenen SO auf max. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird einerseits der Versorgungssituation und der Einwohnerentwicklung von Wiederitzsch Rechnung getragen und andererseits gewährleistet, dass der Kerneinzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums auf den Versorgungsbereich des Ortsteils Wiederitzsch ausgerichtet sein wird.

In Umsetzung der Planung erweitert sich der Edeka-Markt auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Verkaufsflächenzahl von ca. 0,33. Damit ist die max. festgesetzte VKZ im SO EH 1 ausgeschöpft, hier gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten. Unter Berücksichtigung der max. Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> ist für das SO EH 2 ebenfalls eine VKZ von 0,33 festgesetzt. Unter Anrechnung der Grundstücksfläche bedeutet das, dass hier eine Einzelhandelseinrichtung mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> zulässig ist. Durch die Festsetzung von genau definierten Hauptsortimenten (Nr. 1.1.2.3) wird gewährleistet, dass der bereits in der Versorgungslage Delitzscher Landstraße ansässige kleinflächige Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfssegment stabilisiert und ergänzt wird. Darüber hinaus sollen weitere nahversorgungsrelevante SB-Märkte in Wiederitzsch nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Im Ergebnis kann konstatiert werden, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes – hier zum Einzelhandel – eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung besteht und den Zielen des STEP „Zentren“ entsprochen wird. Siehe dazu auch Kapitel 6.2.2 und Kapitel 12.3 dieser Begründung.

Landesdirektion Leipzig, Abt. 3, Ref. 37 Raumordnung und Regionalentwicklung

Stellungnahme vom 02.02.2011

*Die Landesdirektion Leipzig erklärt, dass die Planung des Sondergebietes EKZ weiterer Ergänzungen und Überarbeitungen bedürfe, um zum einen fachlichen Zielen des Beeinträchtigungsverbots bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (Ziel 6.2.4 LEP 2003) und zum anderen der Forderung des LEP 2003 zur Begründung von Planungsabsichten aus vorliegenden Entwicklungs- bzw. Teilentwicklungskonzepten (Ziel 5.1.3 LEP 2003) vollumfänglich entsprechen zu können.*

*Begründet wird dies wie folgt: Das SO EKZ liege außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum „Nahversorgungszentrum Wiederitzsch“ entsprechend dem STEP „Zentren“ von 2009. Das geplante SO EKZ gehe mit dem STEP „Zentren“ nur insofern konform, dass der Stadtentwicklungsplan am Standort des SO EKZ auf das Vorhandensein eines strukturprägenden Einzelhandelsbetriebes abstelle.*

*Der Bebauungsplan in seiner Planfassung von 2009 ermögliche auch nicht den in den Planungszielen formulierten Anspruch des konsequenten Schutzes des „Nahversorgungszentrums Wiederitzsch“. So lasse die textliche Festsetzung zur Einzelhandelszulässigkeit durchaus die Ansiedlung von Lebensmitteldiscountbetrieben klein- und großflächig zu, obwohl in der Planbegründung gerade der Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor peripher angesiedelten Lebensmitteldiscountansiedlungen in innerstädtisch geprägten Ortsteilen gefordert werde. Mit Verweis auf die textliche Festsetzung zur möglichen Einzelhandelsansiedlung im SO EKZ könne bei der nach Abzug der Fläche des Lebensmittelvollsortimenters verbleibenden Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht automatisch die ausschließliche Zulässigkeit der Ansiedlung flankierender Betriebe, deren Sortiment dem Non-Food-Bereich zuzuordnen ist, angenommen werden. Auch schließe sich bei dem Einzelhandel mit non-food-Sortimenten, ebenso bei den Food-Sortimenten, die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht aus.*

*Das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot der Vermeidung substanzieller Auswirkungen auf die verbrauchernahe Grundversorgung, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums und das städtebauliche Gefüge sei deshalb kritisch zu hinterfragen.*

An dieser Stelle wird zunächst darauf hingewiesen, dass die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung nunmehr der aktuelle Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2013 ist (siehe Kapitel 6.1.1).

Den Anregungen und Hinweisen wird mit vorliegender Planung gefolgt. Da die vorgebrachten Belange in ähnlicher Form auch von der IHK Leipzig sowie der Regionalen Planungsstelle geäußert wurden, ist hier eine inhaltliche Gesamtabwägung zum geplanten Sondergebiet vorgenommen worden. Diesbezüglich ist die Abwägung der Stellungnahme der IHK vom 11.02.2011 für die Abwägung der hier vorgebrachten Belange der Landesdirektion Leipzig gleichermaßen gültig.

Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Stellungnahme vom 02.02.2011

*Der Planungsverband gibt eine Aussage aus dem Kapitel 6.2.1 wieder, indem erklärt wird, dass das Plangebiet außerhalb des tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Wiederitzsch liege.*

*Mit Verweis auf das Kapitel 12.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird angemerkt, dass sich das Ziel der Festsetzung, die Versorgung der Einwohner von Wiederitzsch mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs zu verbessern, in den textlichen Festsetzungen widerspiegeln sollte.*

*Die Zulässigkeit der Sortimente solle zur Einhaltung des LEP-Ziels 6.2.4 auf solche der Nahversorgung beschränkt werden.*

An dieser Stelle wird zunächst darauf hingewiesen, dass die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung nunmehr der aktuelle Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2013 ist (siehe Kapitel 6.1.1).

Den Anregungen und Hinweisen wird mit vorliegender Planung gefolgt. Da die vorgebrachten Belange in ähnlicher Form auch von der IHK Leipzig sowie der Landesdirektion Leipzig geäußert wurden, ist hier eine inhaltliche Gesamtabwägung zum geplanten Sondergebiet vorgenommen worden. Diesbezüglich ist die Abwägung der Stellungnahme der IHK vom 11.02.2011 für die Abwägung der hier vorgebrachten Belange des Planungsverbandes gleichermaßen gültig.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Stellungnahme vom 26.01.2011

*Es wird die Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen für geplante Baumaßnahmen empfohlen.*

Eine entsprechende Empfehlung wird in der Begründung, Anhang I: Hinweise gegeben.

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, Hydrogeologisches Gutachten) dem Landesamt zur Verfügung gestellt werden sollten.*

Der Hinweis, wird in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen.

DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 17.01.2011

*Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die Stand- und Betriebssicherheit aller Bahnanlagen in keiner Weise beeinträchtigt werden dürfe.*

Dieser Hinweis wird in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen.

*Es wird angemerkt, dass für das Regenrückhaltebecken auch Teile des Flurstücks 41/13 der DB Netz AG in Anspruch genommen würden.*

Es wird davon ausgegangen, dass es sich hier um das Flurstück 41/28 der Gemarkung Großwiederitzsch handelt. Die Herstellung und Übernahme des Regenrückhaltebeckens wurden vertraglich geregelt. Die wasserwirtschaftliche Anlage ist errichtet und in Betrieb genommen worden. Der genannte Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 17.01.2011

*Es wird darauf hingewiesen, dass von den Eisenbahnbetriebsanlagen und insbesondere durch den auf ihnen stattfindenden Eisenbahnverkehr eisenbahntypische Lärmemissionen ausgehen.*

Der Hinweis wurde bereits in Begründung, im Umweltbericht, Kapitel 7, berücksichtigt.

Envia Verteilnetz GmbH, Stellungnahme vom 18.01.2011

*Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen seien.*

Dies war nicht erforderlich und ist deshalb nicht Bestandteil dieses Planverfahrens. Die Kabeltrassen befinden sich größtenteils in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind insofern rechtlich gesichert (Konzessionsverträge). Ausgenommen davon ist das Niederspannungskabel, welches die

Fläche für den Gemeinbedarf (ehemals Gewerbegebiet GE 1) quert. Nach (zwischenzeitlicher) Auskunft des Versorgungsträgers kann dieses umverlegt werden. Städtebauliche Gründe, die eine bauplanungsrechtliche Sicherung des Kabels in der vorhandenen Trassenlage erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Zusätzlich ist der Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen worden.

#### MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 05.01.2011

*Es erfolgt ein Hinweis zum Kapitel 5.6.1 der Begründung, mit welchen Bahnen der Bahnhof Leipzig Messe bedient wird und das im Jahre 2013 voraussichtlich eine S-Bahn-Bedienung mit Inbetriebnahme des City-Tunnels erfolgt.*

Aufgrund dieses Hinweises wurde die Begründung ergänzt und insbesondere zur S-Bahn-Anbindung dem aktuellen Stand angepasst.

#### MITGAS GmbH, Stellungnahme vom 28.01.2011

*Das Versorgungsunternehmen weist auf den Leitungsbestand hin und fordert den Schutz der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen durch Leitungsrechte und das Einhalten von Mindestabständen bei Pflanzmaßnahmen.*

Der Anregung wurde gefolgt. Für die Anlagen (einschließlich der Schutzstreifen) sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belastende Flächen festgesetzt. Die Hinweise zum Schutz der Anlagen wurden in den Anhang 1 dieser Begründung aufgenommen.

Für die vorhandene Niederdruckgasleitung im Bereich des SO<sub>EH</sub> sind bereits mit Leitungsrechten zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Schutzabstände zu den Gasleitungen wird in der Begründung unter Hinweise hingewiesen.

#### KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 01.02.2011

*Die KWL GmbH hat schwerpunktmäßig folgende Anregungen vorgetragen:*

- Der Bestand an Trink- und Abwasserleitungen ist bei der weiteren Planung der Erschließung, insbesondere bei der Umsetzung des Grünkonzeptes zu berücksichtigen.
- Diese Anlagen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Zu den wasserwirtschaftlichen Anlagen sind die Mindestabstände gemäß dem Technischen Regelwerk der KWL einzuhalten. Das gilt insbesondere für die mit Leitungsrecht zu sichernden Trassen.
- Eine Konfliktsituation entsteht im Bereich der festgesetzten Grünfläche P2.
- Ebenso kollidiert die festgesetzte Grünfläche P3 mit der südlich der Seehausener Straße verlaufenden Trinkwasserleitung DN 300 GGG. Diese Trasse ist durch Leitungsrecht zu sichern (Breite 6,00 m).
- Für das festzusetzende Biotop im Gleisdreieck ist zu beachten, dass eine bestehende Abwasserdruckleitung das Biotop quert. Die Leitung ist zu schützen (Breite 10,00 m).

Diese Anregungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Der Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens und deren Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt.

Auch die bestehende Trinkwasserleitung in der mit P 3 bezeichneten Fläche wurde zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Begründung wurde ergänzt und fortgeschrieben. Zusätzlich ist der Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen worden.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind flächenmäßig und maßnahmebezogen untergliedert worden, wodurch der Schutz der Leitungstrassen gewährleistet wird. So sind in der privaten Grünfläche P 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, in der zugeordneten textlichen Festsetzung Nr. 1.6.3 wird auf den Schutz der Anlagen hingewiesen. Das geschützte Biotop im Gleisdreieck ist entsprechend der Festsetzung Nr. 1.5 der natürlichen Entwicklung dauerhaft zu überlassen. Hier findet kein Eingriff statt.

## **8.7 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf**

Die 2. erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 17.03. bis zum 31.03.2015 statt.

*Während dieser Auslegung ging lediglich eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Darin teilte ein Umweltverband mit, dass er den Bebauungsplan in seiner gegenwärtigen Form ablehne. Gefordert wird, den Entwurf der Bebauungsplanänderung zu überarbeiten. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine noch immer brachliegende Fläche sich zu einem ansprechenden Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten entwickelt habe. Hinsichtlich der vorgenommenen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2005 werde es als notwendig erachtet, eine erneute Bestandsaufnahme vorzunehmen. In der Planbegründung seien nur Informationen zu vorhandenen Vogelarten zu entnehmen; Ausführungen zu betroffenen Amphibien-, Insekten- und Wirbeltierarten fehlten. Die Bewertung der Eingriffsintensität sei durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen ebenfalls erneut vorzunehmen. Durchaus ratsam sei weiterhin die Erstellung eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die betroffenen Arten. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen würden für unzureichend gehalten. Erforderlich sei es, Ausweichhabitats für die beeinträchtigten Tiere neu zu schaffen. Da die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft nicht kompensieren könnten, halte man die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BNatSchG für erfüllt. Der Änderung des Bebauungsplanes stünden damit die artenschutzrechtlichen Verbote entgegen. Zusammenfassend lasse sich feststellen, dass die Belange des Umweltschutzes fehlerhaft ermittelt worden seien und eine nachfolgende Abwägung somit ebenfalls fehlerhaft sei. Daneben stünden der Aufstellung des Bebauungsplans zwingende Planungsleitsätze in Form der artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 BNatSchG entgegen.*

Die Stellungnahme wurde wie folgt berücksichtigt:

Nach sorgfältiger Prüfung der Stellungnahme wurden weitere Ermittlungen hinsichtlich der Umweltbelange angestellt und damit das Abwägungsmaterial vervollständigt. Entsprechende Darlegungen wurden in dieser Begründung ergänzt (siehe vor allem Kapitel 7.1.2.3 „Potentialabschätzung 2015“). Im Ergebnis wurden die Planinhalte weder geändert noch ergänzt. Es wurden aber Hinweise in Anhang I dieser Begründung aufgenommen (siehe dort unter „Artenschutz“), bei deren Berücksichtigung nach Ansicht des Gutachters aus artenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange des Umweltschutzes umfassend und sachgerecht ermittelt und bewertet wurden. Folglich ist davon auszugehen, dass auch die Abwägung hinsichtlich der Umweltbelange sachgerecht ist. Anhaltspunkte dafür, dass der Aufstellung des Bebauungsplans unüberwindliche Hindernisse in Form der artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht erkennbar. Im Ergebnis dessen entscheidet sich die Stadt dafür, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufzustellen.

## **8.8 2. erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf**

Mit Schreiben vom 09.03.2015 wurden die TöB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 06/2014 benachrichtigt.

Da die Belange der Umlandgemeinden von der Planung nicht betroffen sind, war keine Beteiligung der Nachbargemeinden erforderlich.

Es wurden 11 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme ab:

- Industrie- und Handelskammer Leipzig
- Handwerkskammer zu Leipzig

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine für den Bebauungsplan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung.

- Landesdirektion Sachsen
- Regionaler Planungsverband
- Deutsche Bahn AG
- GDMcom (ontras Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher)
- Polizeidirektion Leipzig

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten die nachfolgend wiedergegebenen Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung berücksichtigt:

Kommunale Wasserwerke Leipzig, Stellungnahme vom 31.03.2015

*Die KWL GmbH hat schwerpunktmäßig folgende Anregungen vorgetragen:*

- *Der Bestand an Trink- und Abwasserleitungen ist bei der weiteren Planung der Erschließung, insbesondere bei der Umsetzung des Grünkonzeptes zu berücksichtigen.*
- *Diese Anlagen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Zu den wasserwirtschaftlichen Anlagen sind die Mindestabstände gemäß dem Technischen Regelwerk der KWL einzuhalten. Das gilt insbesondere für die mit Leitungsrecht zu sichernde Trassen.*
- *Für die geplanten Baumpflanzungen in Verbindung mit dem vorgesehenen Straßenausbau (Planstraße C) ist zu den vorhandenen und noch zu verlegenden Leitungen in der Straße ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.*
- *Die Aussage unter Punkt 5.6.2 der Begründung ist nicht allgemein gültig (es liegen keine Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen in der Messe-Allee, an die angebunden werden kann).*
- *Hinweis auf das Erfordernis einer weiteren inneren Erschließung des Plangebietes in Abhängigkeit von der künftigen Bebauung*
- *Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes Nr. E-139 Grundlage für die abwasserseitige Planung des Erschließungsgebietes ist und die vorgegebenen Versiegelungsgrade mit den entsprechenden Bemessungsansätzen berücksichtigt wurden.*
- *Mit vorliegender Bebauungsplanung ist eine höhere Versiegelung im Plangebiet vorgesehen und damit ein Mehrmengenanfall an Regenwasser. Diese höheren Regenwassermengen sind durch den Erschließungs-/Vorhabenträger im Rahmen der Planung nachzuweisen (entsprechende Möglichkeiten werden aufgeführt).*
- *Es wird darauf verwiesen, dass der im Jahre 2006 mit der TLG Immobilien abgeschlossener Erschließungsvertrag zwei Bauabschnitte beinhaltete, wobei nur ein Bauabschnitt realisiert wurde. Der Vertrag wurde aufgehoben.*

Diese Anregungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Der Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens und deren Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind flächenmäßig und maßnahmebezogen untergliedert worden, wodurch der Schutz der Leitungstrassen gewährleistet wird. So sind in den privaten Grünflächen P 2 und P 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt worden und darüber hinaus wurde in der zugeordneten textlichen Festsetzung Nr. 1.6.3 auf den Schutz der Anlagen hingewiesen.

Zusätzlich ist der Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang I, Hinweise dieser Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis zum Schutz der Anlagen beim Straßenausbau ist nicht Gegenstand der Planung, die Berücksichtigung der Belange muss in der Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung erfolgen.

Das Kapitel 5.6.2 wurden hinsichtlich der genannten Anregungen zum Leitungsbestand und der Notwendigkeit einer weiteren inneren Erschließung des Plangebietes ergänzt und konkretisiert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung weist in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügig höhere Versiegelung auf. Daraus kann jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass eine größere Menge an Regenwasser anfällt. Im Bebauungsplan wird der zulässige Bebauungs- und Versiegelungsgrad berechnet (siehe Kapitel 7). Dabei handelt es sich um Maximalwerte, die je nach konkreten Vorhaben auch unterschritten werden können. Eine genaue Berechnung der anfallenden Regenwassermenge ist projektbezogen. Der Nachweis der Ableitung einschließlich eines aufgezeigten Regenwassermanagements erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Anregungen zur Regenwasserableitung wurden beachtet und im Kapitel 7 ergänzt und konkretisiert.

Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages aus dem Jahre 2006 ist u.a. gewesen, dass sich der Erschließungsträger zur Planung und Herstellung der (im Vertrag benannten) Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten verpflichtet. Es ist geregelt, dass die Herstellung der Anlagen bauabschnittsweise erfolgt, wobei im Vertrag nur Regelungen für den 1. und 2. Bauabschnitt getroffen wurden. Für den 1. Bauabschnitt sind die Entwässerung, die Straßen- und Wegeflächen und die Grünanlagen herzustellen. Vertragsgemäß verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im 1. und 2. Bauabschnitt. Der Erschließungsträger hat noch nicht alle Verpflichtungen vertragsgemäß umgesetzt, demzufolge ist der Vertrag – anders als von der KWL dargelegt – noch nicht erfüllt.

#### MITNETZ Gas, Stellungnahme vom 19.03.2015

*Das Versorgungsunternehmen weist auf den Leitungsbestand hin verweist auf die übergebenen Übersichtspläne. Gleichzeitig wird auf den Schutz der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen durch Leitungsrechte und das Einhalten von Mindestabständen bei Pflanzmaßnahmen verwiesen.*

Der Anregung wurde gefolgt. Für die Anlagen (einschließlich der Schutzstreifen) sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belastende Flächen festgesetzt. Die Hinweise zum Schutz der Anlagen wurden in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen.

*Es wird darauf verwiesen, dass bei erforderlichen Umverlegungsmaßnahmen der bestandsgesicherten Anlagen eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zu gewährleisten ist. Die Finanzierung erfolgt durch den Verursacher.*

Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand der Planung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Erschließungsplanung auf Grundlage dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### MITNETZ Strom, Stellungnahme vom 19.03.2015

*Das Versorgungsunternehmen verweist auf den Leitungsbestand und fordert den Schutz der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen durch Leitungsrechte und das Einhalten von Mindestabständen bei Pflanzmaßnahmen.*

Der Anregung wurde gefolgt. Für die Anlagen (einschließlich der Schutzstreifen) sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belastende Flächen festgesetzt. Die Hinweise zum Schutz der Anlagen wurden in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen.

#### Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme vom 31.03.2015

*Es wird empfohlen, die Hinweise zur Geologie in der weiteren Planungsphase zu berücksichtigen.*

Im Anhang I der Begründung wird der Hinweis zur Baugrunduntersuchung im Sinne der näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse gegeben.

*Das Landesamt weist darauf hin, dass im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die fachlichen Hinweise zum vorsorglichen Radonschutz beachtet werden sollen.*

Der Hinweis zur natürlichen Radioaktivität wurde in die Begründung, Kapitel 5.1 und in Anhang I eingestellt.

### 8.9 3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die 3. erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 21.11.2017 bis zum 20.12.2017 statt.

*Während dieser Auslegung gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.*

*Ein Umweltverband teilte mit, dass er den Entwurf der Bebauungsplanänderung ablehnt. Begründet wird dies zusammenfassend wie folgt:*

- a) *Die erstellte Potentialabschätzung wäre unzureichend und könne vorliegend keinen Ersatz für eine Kartierung bieten. Bemängelt wird, dass relevante Arten keine Berücksichtigung fanden und nur sogenannte wertgebende Arten betrachtet wurden.*
- b) *In Bezug auf die Fledermäuse wird festgestellt, dass abstehende Baumrinden sowie Baumhöhlen unberücksichtigt blieben und zudem der Umstand nicht gewürdigt wurde, dass mit der geplanten Versiegelung das Nahrungshabitat nachhaltig verloren geht (Verlust von Insektenarten).*
- c) *Für die besonders geschützte blauflüglige Ödlandschrecke bestehe ein erhöhtes Tötungsrisiko durch Bodenveränderungen infolge von Bauarbeiten.*
- d) *Es wird Kritik an den grünordnerischen Festsetzungen geäußert, nach denen ein Erhalt vorhandener Gehölze nur vorgesehen sei, wenn diese sich in der Pflanzempfehlung wiederfinden. Bezug genommen wird auf die schnell wachsenden Gehölze, die aufgrund ihres größeren Stammumfanges für das Ökosystem besonders relevant seien (vorhandene Höhlen = Biotopbäume). Die geplante Rodung sei unverständlich.*
- e) *Weiter stoße auf Unverständnis, dass bereits einzelne Vorhaben zugelassen wurden, obwohl auf artenschutzrechtliche Konflikte in vorangegangenen Planungsständen verwiesen worden ist (Verweis auf Habitatflächen der Zauneidechse und Anmerkung zu möglichen Verstößen artenschutzrechtlicher Verbote).*

Ein anderer Umweltverband stimmt der Planung in der aktuellen Form ebenfalls nicht zu. Die vorliegende gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz wird als unzureichend kritisiert. Begründet wird dies im Einzelnen wie folgt:

- a) *Mit Bezug auf das Vorkommen der Zauneidechse wird auf die Ausbreitung auf die an Bahnanlagen angrenzende Flächen allgemein in Leipzig verwiesen und für die Bahnflächen im Plangebiet eine worst-case-Betrachtung gefordert. Das Gutachten wird angezweifelt, da es nur unzureichend auf die von Zauneidechsen typischerweise bevölkerten Requisiten eingeht und demnach zu einem falschen Ergebnis kommt.*
- b) *Der Umweltverband bezieht sich auf eine Begehung im Jahre 2017 und erklärt, dass vier Höhlen an Bäumen gefunden wurden, wobei es sich um eine mögliche Bedeutung der Bäume für Fledermäuse und Brutvögel handeln könnte und auch um geschützte Biotope im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz. In Bezug auf die gesetzlich geschützten Biotope sei neben der Potentialabschätzung auch der Umweltbericht unvollständig.*
- c) *Kritisiert wird die nicht erfolgte Auseinandersetzung mit den sogenannten Allerwelts-Brutvogelarten in der vorliegenden Potentialabschätzung.*
- d) *Mit Verweis auf die grünordnerischen Festsetzungen wird erklärt, dass mit einer vollständigen, sinnlosen Fällung der Pappeln bei Umgestaltung der Grünflächen im Bereich der Flächen B2 (siehe Anhang III dieser Begründung) gerechnet werden kann, da gemäß Festsetzung allein der Erhalt der in der Pflanzempfehlung vorgesehenen Gehölzarten angerechnet wird. Somit wird der Verlust von Lebensräumen für Spechte und andere Tiere befürchtet und die Forderung erhoben, alle Bäume über 10 cm Durchmesser auf dem geplanten Grünstreifen entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zu erhalten.*
- e) *Ausgehend von der Annahmen, dass sich auf der Fläche zwischen der Messe-Allee und der Bahnlinie Zauneidechsen befanden und befinden, wird die festgesetzte Art der Entwicklung des südlichen Grünstreifens abgelehnt (statt verdichteter Bepflanzung sollen Pflanzungen von Strauchgruppen aller 30 m vorgenommen werden, mit dem Ziel eines geringen Eingriffs in die bestehenden Staudenstrukturen und der Sicherung von Nahrungsflächen)*

*Die Stellungnahme eines weiteren Umweltverbandes wiederholte die beiden vorstehenden Stellungnahmen, siehe dort.*

Die Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Die durch den Umweltverband ergänzend zu der Potentialabschätzung geforderte Kartierung unter Einbeziehung auch der in der Stellungnahme genannten Arten wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dies gilt unmittelbar auch für die Begutachtung des Artenschutzes, denn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen. Da erst die Verwirklichung des Bebauungsplanes oder einzelner Festsetzungen den verbotenen Eingriff darstellen, findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Zulassungsebene statt. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan bedarf es lediglich einer Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Potentialabschätzung und keine Kartierung.

Durch die Betrachtung der sogenannten wertgebenden Arten konnten die Auswirkungen für die Allerwelts-Arten ebenfalls abgeschätzt werden, wodurch eine ausreichende Beurteilung möglich war.

Nach der öffentlichen Auslegung im Jahr 2015 wurde durch die Erstellung der Potentialabschätzung das Abwägungsmaterial nochmals vervollständigt. Dabei ist u.a. festgestellt worden, dass zum Zeitpunkt der Begehungen in allen untersuchten Teilflächen keine offenen bzw. schütterten Vegetationsflächen mit Rohbodenanteilen (bevorzugt von der Ödlandschrecke) existieren. Im Bericht wird weiter erklärt, dass infolge der fortgeschrittenen Sukzession und des Gehölzaufwuchses Offenlandarten und Arten der Gebüschsäume auf den untersuchten Flächen abnehmen und Arten der Gehölzbestände nur langsam zunehmen, sodass eine relativ temporäre Verarmung zu verzeichnen ist. Der Bericht kommt letztlich zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzfachlicher Sicht gegen die vorgesehene Planänderung keine Bedenken bestehen.

In der Potentialabschätzung wurde bereits auch auf mögliche Quartiere für Fledermäuse in den alten Pappelbeständen verwiesen. Da Fledermäusen bereits kleine Spalten in Baumrinden als Verstecke nutzen, ist eine vollständige Erhebung praktisch nicht zu gewährleisten, da gewisse Unsicherheiten und Räume für Veränderungen im Laufe der Zeit verbleiben. Auch aus diesem Grund ist der Vollzugszeitpunkt der maßgebliche Zeitpunkt für eine endgültige Einschätzung. Zu diesem Zeitpunkt ist das Artenschutzrecht mit seinen verschiedenen Verbotstatbeständen zwingend zu beachten.

Der Befürchtung dass das Nahrungshabitat durch die geplante Versiegelung nachhaltig verlorengeht, kann entgegengehalten werden, dass neben den geplanten Grünbereichen und Einzelmaßnahmen auch die mit der Bebauung einhergehende Beleuchtung Insekten anlockt, die wiederum anderen Tieren als Nahrungsquelle dienen.

Hinsichtlich der Kritik an den grünordnerischen Festsetzungen wird bezüglich Nr. 1.6.1 und 1.6.2 für die jeweils benannten Flächen festgesetzt, dass dort vorhandene Gehölze, die hinsichtlich der Art und festgesetzten Qualität mindestens den Pflanzempfehlungen entsprechen und erhalten werden, angerechnet werden. Dies führt im Ergebnis einerseits zu einer Reduzierung der Neupflanzungen, andererseits aber potentiell auch zur Sicherung vorhandener Grünstrukturen (siehe auch Kapitel 17.2).

In der Annahme, dass mit „schnell wachsenden Gehölzen“ die im Plangebiet vorhandenen Pappeln gemeint sind, ist zu beachten, dass diese, soweit sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, bei einer Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung auch schon nach bisher bestehenden Bebauungsplan gefällt werden dürften. Die Pappeln sind zudem, soweit sie sich nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden, nicht von den textlichen Festsetzungen Nr. 1.6.1 und 1.6.2 und den darin enthaltenen Anrechnungsregeln betroffen.

Hinsichtlich der Anmerkung der Zulassung von Bauvorhaben während der Planaufstellung und einer möglichen Betroffenheit der Zauneidechse wird darauf verwiesen, dass der Umweltverband

erstmalig 2015 in einer Stellungnahme auf potentiell vorhandene Konflikte verwiesen hat, die einschlägige Baugenehmigung wurde 2013 erteilt. Die genannten Vorhaben sind auf planungsrechtlicher Grundlage von § 33 BauGB genehmigt worden, sie entsprachen dem bestehenden, wie auch dem mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten, Planungsrecht und konnten daher bereits während des Planverfahrens zugelassen werden.

Die vom anderen Umweltverband vorgetragene Befürchtung, dass das Vorkommen der Zauneidechse nicht ausreichend untersucht wurde und das Gutachten demzufolge zu einem falschen Ergebnis kommt, wurde nochmals geprüft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange des Umweltschutzes umfassend und sachgerecht ermittelt und bewertet wurden. Folglich ist davon auszugehen, dass auch die Abwägung hinsichtlich der Umweltbelange sachgerecht ist. Anhaltspunkte dafür, dass der Aufstellung des Bebauungsplans unüberwindliche Hindernisse in Form der artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht erkennbar. Im Ergebnis dessen entscheidet sich die Stadt dafür, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufzustellen.

Über die vorstehenden Sachverhalte hinaus ist eine Stellungnahme einer Eigentümergemeinschaft von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingegangen. Diese wurde nach eingehenden Verhandlungen und letztlich dem Erwerb der betreffenden Flächen durch die Stadt Leipzig über den Weg einer entsprechenden Regelung im Kaufvertrag zurückgezogen. Die darin vorgetragenen Sachverhalte bedürfen somit keiner weiteren Auseinandersetzung.

### **8.10 3. erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf**

Mit Schreiben vom 17.11.2017 wurden die TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 08/2017 benachrichtigt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Da die Belange der Umlandgemeinden von der Planung nicht betroffen sind, war keine Beteiligung der Nachbargemeinden erforderlich.

Es wurden 21 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gab nur das Eisenbahnbundesamt keine Stellungnahme ab.

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine für den Bebauungsplan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Regionaler Planungsverband
- LMBV mbH
- Flughafen Leipzig/Halle GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Bundesnetzagentur
- Landesdirektion Sachsen, Luftfahrtbehörde
- ontras GmbH (VNG, GDMcom)
- Stadtreinigung Leipzig, Abfallentsorgung

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten die nachfolgend wiedergegebenen Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung berücksichtigt:

#### Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 15.12.2017

*Das Versorgungsunternehmen verweist auf die Stellungnahme vom 31.03.2015, die weiterhin Gültigkeit besitzt.*

Siehe dazu Kapitel 8.8 dieser Begründung.

*Darüber hinaus wurden schwerpunktmäßig folgende Anregungen vorgetragen:*

- Der Bestand an Trink- und Abwasserleitungen ist bei der weiteren Planung der Erschließung, insbesondere bei der Umsetzung des Grünkonzeptes zu berücksichtigen. Die im Bereich der Grünfläche P 3 vorhandenen Mischwasserleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.
- Für die geplanten Baumpflanzungen ist zu den vorhandenen und noch zu verlegenden Leitungen in der Straße bzw. in Trassen, die durch Leitungsrechte gesichert sind, ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.
- Die Aussage unter Punkt 5.6.2 der Begründung ist nicht allgemein gültig (es liegen keine Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen in der Messe-Allee, an die angebunden werden kann). Hier ist eine Übereinstimmung mit dem Kapitel 9.3 herzustellen.
- Hinweis auf das Erfordernis einer weiteren inneren Erschließung des Plangebietes in Abhängigkeit von der künftigen Bebauung.
- Zur Regenwasserableitung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes Nr. E-139 Grundlage für die abwasserseitige Planung des Erschließungsgebietes ist und die vorgegebenen Versiegelungsgrade mit den entsprechenden Bemessungsansätzen berücksichtigt wurden.
- Mit vorliegender Bebauungsplanung ist eine höhere Versiegelung im Plangebiet vorgesehen und damit ein Mehrmengenanfall an Regenwasser. Diese höheren Regenwassermengen sind durch den Erschließungs-/Vorhabenträger im Rahmen der Planung nachzuweisen. Durch bereits genehmigte Einleitmengen in den Vorfluter und den aktuellen Berechnungsansätzen ist nach heutigem Stand eine Überprüfung und Nachweisführung für die Regenwasserrückhaltung erforderlich. (entsprechende Möglichkeiten werden aufgeführt).
- Es wird darauf verwiesen, dass der im Jahre 2006 mit der TLG Immobilien abgeschlossener Erschließungsvertrag zwei Bauabschnitte beinhaltete, wobei nur ein Bauabschnitt realisiert wurde. Der Vertrag wurde aufgehoben.

Diese Anregungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Der Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens und deren Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt. Dazu gehört auch die bestehende Trinkwasserleitung in der mit P 3 bezeichneten Fläche.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind flächenmäßig und maßnahmebezogen untergliedert worden, wodurch der Schutz der Leitungstrassen gewährleistet wird. So sind in der privaten Grünfläche P 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und darüber hinaus in der zugeordneten textlichen Festsetzung Nr. 1.6.3 auf den Schutz der Anlagen hingewiesen worden.

Zusätzlich erfolgte der Hinweis zum Schutz der Anlagen im Anhang I.

Die Anregungen zu den Themen Bestandspläne, Aussagen zum Kapitel 5.6.2, Erfordernis der inneren Erschließung des Plangebietes, Versiegelung/Regenwassermenge und Städtebaulicher Vertrag sind mit den Aussagen in der Stellungnahme vom 31.03.2015 identisch, siehe hierzu Kapitel 8.8 dieser Begründung.

Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 03.01.2017

*Es wird auf eine Richtigstellung zum Stand des Stadtentwicklungsplanes Zentren verwiesen und um Korrektur gebeten.*

Das Kapitel 6.2.2 wurde hinsichtlich des aktuellen Beschlusses zur Fortschreibung des STEP Zentren überarbeitet und ergänzt.

Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 07.12.2017

*Es wird mitgeteilt, dass vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal auf allen ungestörten Flächen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen.*

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung von Bodeneingriffen im Bebauungsplan, Teil B: Text, unter Hinweise und im Anhang I in dieser Begründung hingewiesen wird. Im Rahmen dieser Genehmigung kann dann durch die zuständige Behörde auf die Durchführung archäologischer Grabungen hingewirkt werden.

#### Landesamt für Denkmalpflege

*Es wird mitgeteilt, dass neben dem Apelstein Nr. 21 (Delitzscher Landstraße/ Ecke Seehausener Straße) auch das Wohnhaus Delitzscher Landstraße Nr. 40 in das Denkmalverzeichnis des Freistaates Sachsen aufgenommen wurde.*

Das genannte Wohnhaus wird nachträglich in der Planurkunde als Denkmal gekennzeichnet.

#### Landesdirektion Sachsen, Stellungnahme vom 19.12.2017

*Es wird der Hinweis zur redaktionellen Richtigstellung der Aussage zum Stand des Stadtentwicklungsplanes Zentren gegeben und um Korrektur gebeten.*

Das Kapitel 6.2.2 wurde hinsichtlich des aktuellen Beschlusses zur Fortschreibung des STEP Zentren überarbeitet und ergänzt.

#### Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme vom 18.12.2017

*Es erfolgt ein Hinweis, dass sich im Gewerbegebiet auch ein Betrieb ansiedeln könnte, der der Störfallverordnung unterliegt. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.*

Der Hinweis bzw. die Feststellung ist korrekt und wird so zur Kenntnis genommen. Da noch nicht abschätzbar ist ob überhaupt ein – und wenn ja, ein mit welchen Stoffen zu charakterisierender – Störfallbetrieb eine Ansiedlung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beabsichtigt, wird eine diesbezügliche Auseinandersetzung bewusst auf einen späteren Zeitpunkt – in erster Linie den eines durchzuführenden Genehmigungsverfahrens – verschoben.

*Das Landesamt verweist auf das neue Strahlenschutzgesetz, welches im Juni 2017 verabschiedet wurde. Mit diesem Gesetz wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert festgeschrieben, der am 31.12.2018 in Kraft tritt. Diesbezüglich wird ein vorsorglicher Schutz empfohlen.*

Der Hinweis zur natürlichen Radioaktivität wurde in die Begründung, Kapitel 5.1 und in Anhang I: Hinweise eingestellt.

#### Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 04.12.2017

*Das Unternehmen verweist auf planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen im und angrenzend an den Bebauungsplan, die der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht gefährdet oder gestört werden, die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen muss gewährleistet sein. Weiter wird auf mögliche Emissionen und auf Regelungen zur Neubepflanzung im Nachbarbereich von Bahnanlagen hingewiesen.*

Der Hinweis auf mögliche Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen wurde bereits im Umweltbericht, Kapitel 7, berücksichtigt. Im Anhang I wurden die Hinweise zu den Bahnanlagen hinsichtlich der aufgeführten Pflanzbedingungen an Bahnstrecken ergänzt.

#### MITNETZ Strom, Stellungnahme vom 30.11.2017

*Das Versorgungsunternehmen verweist auf den Leitungsbestand und fordert den Schutz der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen durch Leitungsrechte und das Einhalten von Mindestabständen bei Pflanzmaßnahmen.*

Der Anregung wurde gefolgt. Der aufgeführte Leitungsbestand ist im Kapitel 5.6.2 benannt. Für die Anlagen (einschließlich der Schutzstreifen) sind im Bebauungsplan, Teil A mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belastende Flächen festgesetzt. Die Hinweise zum Schutz der Anlagen sind bereits im Anhang I dieser Begründung aufgeführt.

#### MITNETZ Gas, Stellungnahme vom 05.12.2017

*Es erfolgt ein Verweis auf die Stellungnahme vom 19.03.2015.*

Dazu siehe Kapitel 8.8 dieser Begründung.

### Leipziger Verkehrsbetriebe, Stellungnahme vom 08.01.2018

*Das Verkehrsunternehmen gibt folgende Hinweise zur Planung:*

*Es wird bemängelt, dass die bestehenden Gleisanlagen nicht gesondert als Bahnanlagen ausgewiesen sind. Die vorhandenen Anlagen sind in der Darstellung zu ergänzen.*

Grundsätzlich ist es möglich, Bahnanlagen separat festzusetzen; Gleisanlagen der Straßenbahn sind aber auch in allgemeinen Verkehrsflächen regelmäßig zulässig. Die eigenständige Festsetzung ist im vorliegenden Planverfahren nicht notwendig, da die Verkehrsflächen in ausreichender Dimension festgesetzt worden.

Die Gleisanlagen der Straßenbahn waren zu keinem Zeitpunkt des Planverfahrens gesondert als Bahnanlagen zur Festsetzung vorgesehen, sondern lediglich als Teil der Plangrundlage dargestellt. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wurde die Plangrundlage in ihrer Darstellungstiefe verringert, dadurch sind u.a. die Gleisdarstellungen entfallen.

*Es wird gefordert, die Festsetzung der privaten Grünfläche noch einmal zu prüfen, da es im Bereich der Fläche P 1 zu einer Überschneidung der Flächen im Knotenpunkt Delitzscher Landstraße/Seehausener Straße kommt.*

*Die Flächen der Haltestelle „Wiederitzsch-Mitte“ sind nicht dargestellt bzw. werden von den Flächen LO3 und LO5 (Teilflächen der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen) überstrichen.*

Nach erneuter Prüfung der Festsetzung der Flächen wurde festgestellt, dass keine Überschneidungen mit der Straßenbahntrasse vorliegen. Für das Flurstück 79/2 (Gemarkung Großwiederitzsch) eines privaten Eigentümers werden die tatsächlich ausgeübten Nutzungen (Flurstücksfläche = Fläche P 1) in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Die Festsetzung als private Grünfläche bezieht sich ausschließlich auf das o.g. Flurstück und ist insofern korrekt.

Die Haltestelle befindet sich vollständig innerhalb des Flurstücks 38/4 (Gemarkung Großwiederitzsch) und damit innerhalb des als Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches. Mit der letzten Überarbeitung der Planung ist die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes in dem angesprochenen Bereich sogar zugunsten der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) verkleinert worden. Dort soll ein Gehweg (evtl. in Kombination mit einem Radweg) von mind. 4 m Breite in gerader Verlängerung der Haltestelle errichtet werden. Der Haltestellenbereich ist insofern unberührt geblieben.

*Es wird angeregt zu prüfen, ob die bestehenden Anlagen bei der zu erwartenden Zunahme der Fahrgastzahlen (Schülerverkehr) für die weitere Nutzung noch ausreichen; Hinweis auf vorzusehende Flächenreserven und Erweiterungsmöglichkeiten.*

Tatsächlich wird die Zahl der Nutzerinnen und Nutzer an den Haltestellen mit Eröffnung der Schulen zunehmen. Mit der neu aufgenommenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) steht im Bereich der Haltestelle ‚Wiederitzsch Mitte‘ für diesen Fall eine „Reservefläche“ zur Verfügung, durch die die Haltestelle praktisch verlängert werden kann.

Ferner ist davon auszugehen, dass sich eine größere Zahl an Wartenden primär auf der stadteinwärtigen Haltestellenseite befinden wird. Eine bauliche Erweiterung ist hier im Rahmen des Bebauungsplanes, der die gesamten Verkehrsanlagen als Straßenverkehrsfläche festsetzt, prinzipiell gegeben.

Von dem Haltepunkt ‚Wiederitzsch-Mitte‘ abgesehen, erschließt auch die in Richtung Messe folgende Haltestelle ‚Georg-Herwegh-Straße‘ die Fläche für den Gemeinbedarf. Es ist daher bei einer Bebauung mit mehreren Schulen auf der Länge der Fläche von einer nahezu gleichmäßigen Verteilung der Nutzung beider Haltestellen auszugehen.

*Es wird angeregt, bei der Festlegung der Flächen für den zusätzlichen Geh- und Radweg entlang der Seehausener Straße zur Erschließung des Schulstandortes ausreichende Sicherheitsabstände zwischen Radweg und Straßenbahntrasse vorzusehen.*

Für die Erschließung der neuen Schulen ist ein neuer Fuß- und Radweg notwendig. Bei der Festsetzung einer mehr als 4 m breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde der notwendige Sicherheitsabstand zur Straßenbahntrasse bereits berücksichtigt. Eine Verbreiterung der Fläche ist daher nicht erforderlich. Die konkrete bauliche Ausgestaltung des

Weges und damit auch die sichere Abgrenzung zur Trasse der Straßenbahn ist Gegenstand nachfolgender Planung.

*Eine Führung des Radweges durch die Haltestellen ist abzulehnen.*

Es ist nicht beabsichtigt, einen Radweg durch den Haltestellenbereich zu führen.

Die festgesetzte Breite der sich an die Haltestelle anschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von mehr als 4 m ist prinzipiell ausreichend, um einen Geh- und Radweg, auch in Kombination beider Nutzungen, regelkonform auszubilden. Die konkrete verkehrsorganisatorische Ausgestaltung bzw. der verkehrsrechtliche Charakter dieser Verkehrsfläche wird jedoch erst in den folgenden Planungsphasen abgestimmt und festgelegt.

*Im Bereich P 3 ist bei der Festlegung der Baumstandorte auf die vorhandenen Fahrleitungs- und Gleisanlagen Rücksicht zu nehmen.*

Der Forderung wurde im Bebauungsplan entsprochen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.6.3.2 regelt die Bepflanzung der mit P 3 bezeichneten privaten Grünfläche. Danach ist eine mehrreihige Hecke mit einer festgelegten Anzahl von Gehölzen und Laubbäumen zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte sind dabei nicht festgesetzt. Die Pflanzungen sind – unter Berücksichtigung der vorhandenen Fahrleitungs- und Gleisanlagen – bereits realisiert. Mit über den realisierten Bestand hinausgehenden weiteren Bepflanzungen ist auf die vorhandenen Fahrleitungs- und Gleisanlagen entsprechend der Forderung Rücksicht zu nehmen; einer eigenen Regelung in der Festsetzung bedarf es dazu nicht.

*Die MIV-Prognosedaten für das Jahr 2020 sollen durch die Prognose für das Jahr 2030 aktualisiert werden.*

Der Anregung zur Aktualisierung der Prognosedaten wird nicht gefolgt, da es sich hierbei um eine Vorhersage handelt, die großen Schwankungen unterliegen kann. Die jeweilige Objektplanung, insbesondere die Schulplanung erfolgt dann aufgrund aktueller Verkehrsdaten.

*Es wird darauf hingewiesen, dass in der Delitzscher Landstraße die Buslinie 87 verkehrt, die mit der Linie 88 verbunden ist.*

Die zusätzliche Information zu den Buslinien wurde im Kapitel 5.6.1 ergänzt.

MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 29.11.2017

*Zur bestehenden Verkehrsinfrastruktur werden Hinweise zum Schienenpersonennahverkehr gegeben.*

Das Kapitel 5.6.1 wurde hinsichtlich der genannten Anmerkungen fortgeschrieben.

## **9 Städtebauliches Konzept**

### **9.1 Gliederung des Gebietes**

Das Plangebiet erstreckt sich beidseits der Messe-Allee bis an die Nordseite der Seehausener Straße im Norden und bis an die Nordseite der Anlagen der Deutschen Bahn AG im Süden. Eine Gliederung in Teilbereiche erfolgt im Wesentlichen nur durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Straßen.

### **9.2 Bauungs- und Nutzungskonzept**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sind eine gewerbliche Entwicklung sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Schulstandort) vorgesehen. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll der Straßenraum der Messe-Allee auf der Südseite durch die Verwaltungsgebäude der neuen Gewerbebetriebe gefasst werden. Die hier vorgesehene Bebauung mit einer zwei Geschossen entsprechenden Mindesthöhe soll sich mit ihrer repräsentativen Seite zur Straße darstellen und zu einer eindeutigen Adressbildung für den Gewerbestandort beitragen; Produktions- und Lagerbereiche mit hallenähnlichem Charakter sollen im straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden. Für die Fläche für den Gemeinbedarf nördlich der Messe-Allee werden keine Vorgaben zu Gebäudeanordnung und -höhe gemacht. Die Bebauung wird hier den spezifischen Anforderungen der schulischen Nutzung mit einem Wechsel von differenzierten Baukörpern und Freibereichen folgen. Durch die lineare Anordnung gewerblicher Bauten auf der Südseite und die voraussichtlich offenere Bebauungsstruktur des Schulstandortes auf der Nordseite

erhält die Messe-Allee eine ablesbare Identität. Hochwertig gestaltete Freibereiche auf dem Schulgelände werden den Straßenraum in das Quartiersinnere hinein erweitern und damit die lineare Verkehrsachse rhythmisieren.

Die Fläche östlich der Georg-Herwegh-Straße und nördlich der Messe-Allee wird als Park+Ride-Platz für Großveranstaltungen der Stadt genutzt. Die Zufahrt erfolgt ausgehend von der BAB A 14 bzw. der Bundesstraße 2 über die Messe-Allee und die Georg-Herwegh-Straße.

Östlich der Delitzscher Landstraße sind zur Bestandssicherung Mischgebietsflächen festgesetzt. In dem westlich angrenzenden Sondergebiet Einzelhandel zwischen der Messe-Allee und der Seehausener Straße ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und definierten Teilsortimenten zulässig. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, welche die Nahversorgungsstruktur des Ortsteiles Wiederitzsch vervollständigen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche auf 2.200 m<sup>2</sup> (festgesetzt als Verkaufsflächenzahl im Verhältnis zur Grundstücksgröße) begrenzt, um eine dem Ortsteil Wiederitzsch angemessene Entwicklung zu wahren.

### 9.3 Erschließungskonzept

Die Messe-Allee wurde auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert. Sie durchquert das Plangebiet in Ost-West-Richtung und ist im westlichen Bereich als Kreisverkehr ausgebaut worden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Straßenbahntrasse der Stadtbahnlinie 16 und der damit verbundene Umbau der Seehausener Straße wurden ebenfalls bereits hergestellt.

Alle Baugebiete werden durch vorhandene Straßen verkehrlich erschlossen. Allerdings wurde eine geringfügige Erweiterung der beiden vom Kreisverkehr der Messe-Allee nach Norden bzw. nach Süden abgehenden Straßenansätze notwendig. Diese bereits hergestellten Straßenverkehrsflächen sind als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verbindung zu den südlich der Seehausener Straße gelegenen Baugebieten erfolgt zudem über eine Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der vorhandenen Georg-Herwegh-Straße in das Plangebiet hinein, die ebenfalls bereits hergestellt und im Straßenregister der Stadt Leipzig als Georg-Herwegh-Straße registriert ist. Sie dient auch der Erschließung des P+R-Platzes. Zur Erschließung der im südöstlichen Bereich der Messe-Allee anliegenden Gewerbeflächen ist eine weitere Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Diese sollte ursprünglich auch die südlich der Bahnlinie angrenzenden Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. E-130 "Business-Park" erschließen. Mangels Nachfrage fand die hier geplante bauliche Entwicklung nicht statt. Der Bebauungsplan wurde aufgehoben. Für die derzeitige Nutzung dieser Fläche südlich der Bahnlinie als Solarpark ist die Erschließung über diese Straßenverkehrsfläche nicht mehr erforderlich, so dass die Verkehrsfläche verringert wurde und nur noch der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 dient.

Aufgrund der derzeit prognostizierten Verkehrsbelegung der Messe-Allee und ihrer Funktion als innerörtliche Erschließungsstraße wird davon ausgegangen, dass im Straßenabschnitt zwischen Kreisverkehr und Georg-Herwegh-Straße die Einordnung von Zufahrten zu den nördlich bzw. südlich davon gelegenen Bauflächen grundsätzlich möglich ist. Dabei ist jedoch zu gewährleisten, dass Verkehrsablauf und Leistungsfähigkeit nicht durch zu viele Zufahrten eingeschränkt werden. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Zufahrten deshalb nicht zulässig.

Die aufwändigen rückwärtigen Erschließungsstraßen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes entfallen mit der vorliegenden Planung.

Für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandel ist die Zufahrt zur Warenanlieferung und für den Pkw-Verkehr über die Verlängerung des Kreisverkehrs nach Norden vorgesehen und bereits realisiert worden. In der Sondergebietsfläche soll zur Vernetzung der nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Quartiere ein Gehweg als Verbindung zwischen der Stadtbahnhaltestelle und der Messe-Allee freigehalten werden, der im Zuge der Erschließung des Einzelhandelsmarktes ebenfalls hergestellt worden ist.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt im Süden über die Messe-Allee, im Westen über den Kreisverkehr und im Osten über die Georg-Herwegh-Straße. Die fußläufige Anbindung an den Schulstandort soll über eine zusätzlich festgesetzte Verkehrsfläche mit

der Zweckbestimmung Geh- und Radweg erfolgen, die nördlich des eingeschränkten Gewerbegebietes verläuft und die Straßenbahnhaltestelle ‚Wiederitzsch-Mitte‘ mit dem Schulstandort verbindet. Um an der westlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf eine weitere Erschließungsmöglichkeit zu sichern, wurde eine mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Im Osten kann die fußläufige Anbindung ausgehend von der S-Bahn-Haltestelle ‚S-Bahnhof Messe‘ bzw. der Straßenbahnhaltestelle ‚Georg-Herwegh-Straße‘ über die Seehausener Straße bzw. die Georg-Herwegh-Straße erfolgen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf soll die Erschließung über einen, südlich der mit P 3 bezeichneten Grünfläche verlaufenden Geh- und Radweg erfolgen, der im Osten und Westen an die geplanten Straßenverkehrsflächen anbindet.

Die Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz kann über die in der Delitzscher Landstraße und in der Seehausener Straße liegenden Leitungen gewährleistet werden. Beim Bau der Messe-Allee wurden bis auf einen Regenwasser-Staukanal keine weiteren Leitungstrassen realisiert. Daher ist eine Anbindung nach Norden zur Seehausener Straße über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie nach Osten zur Delitzscher Landstraße erforderlich. Die zur Grundstückerschließung benötigten Leitungstrassen sollen im öffentlichen Raum der Messe-Allee angeordnet werden.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 40/1 und teilweise 41/28 der Gemarkung Großwiederitzsch ist weiterhin zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des P+R-Platzes notwendig. Das Regenrückhaltebecken war Bedingung für die gesicherte Erschließung des Einzelhandelsmarktes und ist entsprechend der vorliegenden Planung hergestellt worden. Der P+R-Platz wurde nur teilweise versiegelt, so dass das dort anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern kann. Von dem Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser über z. T. bereits vorhandene Kanäle in die Nördliche Rietzschke eingeleitet.

#### **9.4 Grünkonzept**

Für das Grünkonzept werden auf Grundlage des Grünordnungsplans unterschiedliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Grünstrukturen im Plangebiet vorgesehen. Dabei soll insbesondere der Bestand an Gehölzen gesichert und erweitert sowie die Biotopverknüpfung zwischen inselhafte Strukturen verbessert werden.

Im Norden und im Süden des Plangebietes ist die Entwicklung von straßen- bzw. bahnbegleitenden linearen Grünzügen vorgesehen. Sie dienen u.a. zur Verbesserung des Biotopverbundes und vor allem im Norden des Gebietes auch zur Sichtabschirmung gegenüber den jenseits der Seehausener Straße angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen.

Durch die vorhandenen und ggf. in Teilen noch zu ergänzenden Baumpflanzungen entlang der Messe-Allee wird das Gebiet zusätzlich gegliedert. Ebenso sind auf dem P+R-Platz und auf dem Parkplatz des Einzelhandelsmarktes Einzelbäume vorgesehen bzw. teilweise bereits gepflanzt worden.

Weiterhin befindet sich im Westen des Plangebietes eine Grünfläche mit wertvollem Obstbaumbestand, die bewahrt und im Rahmen einer privaten Grundstücksnutzung aufgewertet werden soll. Zur Abgrenzung der hier vorhandenen Wohngärten gegenüber den baulichen Anlagen des Sondergebietes wird zudem eine nord-süd-gerichtete private Grünfläche in Rücklage zu dem Sondergebiet festgesetzt.

Im Südosten des Gebietes hat sich innerhalb des Gleisdreiecks um den ehemaligen Holzschwemmteich (Biotop gem. § 21 SächsNatSchG) eine Sukzessionsfläche mit heterogener Artenzusammensetzung herausgebildet, die als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert werden soll.

Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt, um den Eingriff unter anderem durch Rückhaltung von Regenwasser, zusätzlichen Lebensraum und die Verminderte Aufheizung von Dachflächen zu reduzieren.

## **C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich für die vorliegende 1. Änderung überdeckt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-139 „VHW - Ehemaliges Holzveredelungswerk“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist folgender:

- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Delitzscher Landstraße,
- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Seehausener Straße und im Nordosten durch die nördliche Begrenzung des Abgangs zur Merkurpromenade,
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Bahnüberführung, die westliche Grenze der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, dann weiter die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Messe-Allee bis zur Bahnüberführung und folgt dann der östlichen Grenze des Gleisdreiecks und
- im Süden und im Südosten durch die südliche bzw. südöstliche Flurstücksgrenze der an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG angrenzenden Grundstücke.

### **11 Gliederung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Messe-Allee in einen nördlichen und einen südlichen Gebietsteil getrennt und im Norden durch die Seehausener Straße sowie im Süden durch die Bahnstrecke begrenzt.

Im Westen des nördlichen Teilgebiets wird der vorhandene Baubestand unmittelbar an der Delitzscher Landstraße dem Bestand nach als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Die östlich dahinter liegenden Flächen bis zur nördlich vom Kreisverkehr abzweigenden Straßenverkehrsfläche werden als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) bzw. im Nordosten als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche, private Verkehrsfläche) festgesetzt.

Östlich daran schließt sich zwischen der Straßenverkehrsfläche nördlich des Kreisverkehrs und der Georg-Herwegh-Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf an. Östlich der Georg-Herwegh-Straße erstreckt sich der P+R-Platz bis zur gebietsbegrenzenden Bahnfläche. Die Fläche für den Gemeinbedarf und der P+R-Platz werden im Norden durch eine Grünzone zur Seehausener Straße abgeschirmt.

Südlich der Messe-Allee wird an der Delitzscher Landstraße die Fläche des Wiederitzscher Jugendclubs ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Im Freiflächenbereich des Grundstücks ist zudem eine Regenrückhaltungsmaßnahme bereits realisiert. Östlich des Jugendclubs werden die Flächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen als Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) festgesetzt.

Die Straßenflächen der Delitzscher Landstraße, der Seehausener Straße und der Messe-Allee sowie die Bahnflächen sind dem Bestand nach erfasst und verbleiben unverändert.

Die Flächen innerhalb des Gleisdreiecks werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen. Der ehemalige Holzschwemmteich wird als geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG nachrichtlich übernommen.

## 12 Baugebiete

### 12.1 Mischgebiete

Östlich der Delitzscher Landstraße werden die hier vorhandenen Grundstücke nördlich (MI 1) und südlich (MI 2) als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Mischgebiet MI 1

Im MI 1 werden damit die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser im Bestand gesichert. Diese Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der in diesem Bereich mit einem grundsätzlich anderen städtebaulichen Konzept die Entwicklung eines neuen Ortszentrums vorsah, wird mit der bereits erläuterten veränderten Bedarfssituation und den realistischen städtebaulichen Zielvorstellungen begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei max. 4 Vollgeschossen und offener Bauweise den großzügig geschnittenen Grundstücken gerecht. Die überbaubaren Grundstücksflächen (sog. Baufenster) werden mit einer Baugrenze festgesetzt, die über den Bestand hinaus Spielraum für bauliche Erweiterungen in den z. T. sehr großen Gärten einräumt.

#### Mischgebiet MI 2

Im MI 2 befindet sich das Gebäude des Wiederitzscher Jugendclubs. Die Festsetzung als Mischgebiet erfasst den baulichen Bestand. Gebäude und Funktion sollen grundsätzlich an dieser Stelle erhalten bleiben, jedoch ermöglicht die Festsetzung als Mischgebiet hier eine flexible Anpassung an potentielle Bedarfsänderungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 bei max. 4 Vollgeschossen und offener Bauweise in der Größenordnung des Mischgebietes MI 1 nördlich der Messe-Allee festgesetzt. Das mit Baugrenzen festgesetzte Baufenster berücksichtigt neben dem baulichen Bestand auch die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung.

#### Immissionsschutz

Das Mischgebiet ist in hohem Maße durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm) vorbelastet (vgl. auch Kapitel 7 Umweltbericht). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) werden an der schutzwürdigen Bebauung an der Messe-Allee und an der Delitzscher Landstraße in erheblichem Maß überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung sind hier aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Auf Grundlage des Schallgutachtens (1985V/05) werden deshalb die straßenzugewandten Außenfassaden von Aufenthaltsräumen mit schutzwürdigen Nutzungen dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugeordnet; das entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 – 75 dB(A). Im Schallgutachten (1985V/05) wurde für ein Gebäude exemplarisch ermittelt, dass ein ausreichender Schallschutz mit dem Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 erreicht werden kann.

### 12.2 Gewerbegebiete

Östlich des Sondergebietes wird das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe und südlich der Messe-Allee werden die Gewerbegebiete GE 1 – GE 2 nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Das Gewerbegebiet GE 1 dehnt sich südlich der Messe-Allee von der östlichen Mischgebietsgrenze (MI 2) bis zur geplanten Straßenverkehrsfläche im Südosten der Messe-Allee aus. Auf der östlich daran anschließenden, nahezu dreieckigen Fläche zwischen Messe-Allee und Bahnstrecke ist das Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt. Die Gewerbegebietsfestsetzungen in diesem Bereich entsprechen im Wesentlichen dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Allerdings wird im Bereich des bereits realisierten südlichen Straßenabzweigs vom Kreisverkehr an der Messe-Allee auf Mischgebietsflächen zur Zentrumsentwicklung verzichtet (s.o.), ebenso auf eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr und Soziales, die ursprünglich vorgesehen war. Ein Neubau für die Feuerwehr wurde im Ortsteil Wiederitzsch bereits an der Bahnhofsstraße realisiert.

Aufgrund der Bedeutung der Messe-Allee als verkehrliches Bindeglied zwischen dem Ortsteil Wiederitzsch und der Messe Leipzig ist die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Gewerbegebiete ein wichtiges Planungsziel.

Mit der Festsetzung der straßenraumfassenden Bebauung entlang der Messe-Allee wird der mit dem städtebaulichen Konzept angestrebte Gebiets- und Straßenraumcharakter als wesentlicher Bestandteil der Standortqualität gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im GE 1 mit großzügig dimensionierten Baufeldern gefasst, der Bereich zur Messe-Allee hin wird mit einer zweiten Baugrenze definiert. Dagegen ist im Gewerbegebiet GE 2 ein nicht weiter differenziertes Baufeld festgesetzt. Die GRZ für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird auf den im Hinblick auf benachbarte Nutzungen unempfindlicheren, zwischen Messe-Allee und Bahnstrecke gelegenen, Gewerbeflächen eine maximale Ausnutzung ermöglicht.

Auf die Festsetzung von Geschossigkeiten wird verzichtet, da mit dieser die bauliche Entwicklung von Gewerbegebieten schwer zu bestimmen ist. In Gewerbegebieten ist die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen geeigneter, um die Baukörper unabhängig von einzelnen Geschossen zu definieren bzw. in ihrer Höhe zu begrenzen. Während die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse nur für Gebäude gilt, lässt sich mit der eindeutigen Höhenfestsetzung die Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen genau bestimmen. Die Anwendung des Vollgeschosses als Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung hat den Nachteil, dass Vollgeschosse, insbesondere für gewerbliche Anlagen unterschiedlich hoch sein können.

Unbenommen hiervon unterliegen die auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans bereits im rückwärtigen Teil von GE 1 errichteten Gewerbebauten dem Bestandsschutz.

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird für das Gewerbegebiet GE 1 nach dem städtebaulichen Konzept mit Mindest- und Höchstmaßen für die Gebäudehöhe entlang des öffentlichen Straßenraumes und nur Höchstmaßen im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Mit dem Verzicht auf eine rückwärtige Erschließungsstraße und der damit verbundenen Optimierung der Erschließungsflächen wird so auch auf der Südseite der Messe-Allee eine eindeutige Adressbildung angestrebt, bei der sich die Unternehmen mit ihren üblicherweise repräsentativeren Büro- bzw. Verwaltungsbauten zur Straße orientieren und die Produktionsflächen im rückwärtigen Bereich angeordnet werden.

Eine Ausnahme bildet dabei das östlich gelegene Gewerbegebiet GE 2, hier wird auf die Unterteilung in straßenraumfassende und rückwärtige Bebauung verzichtet, da diese hier aufgrund der Tieflage der Messe-Allee, des gegenüberliegenden Park+Ride-Platzes und des besonderen Grundstückszuschnitts nicht notwendig erscheint. Dabei zeichnet sich das Grundstück durch die Randlage, die Begrenzung mittels der bestehenden Verkehrsanlagen und durch das Höhenniveau in besonderem Maße aus, so dass dieses aus städtebaulicher Sicht eine Sonderstellung genießt. Diese Tatsache wurde in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. So wurde im Gegensatz zur geplanten Bebauung an der Messe-Allee eine überbaubare Grundstücksfläche ohne Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass eine flexible Anordnung und Ausrichtung der baulichen Anlagen möglich ist. Auch wurde lediglich eine maximale Höhe festgeschrieben, die unter Berücksichtigung der Festsetzungen in den übrigen Gewerbegebieten und der Besonderheiten des Grundstücks eine angemessene Bebauung gewährleistet. Bei einer Bebauung von maximal 15,00 m Höhe sind je nach Raumhöhe vier, teilweise sogar fünf Geschosse realisierbar. Dies ist auf diesem Grundstück, welches auch weit über die angrenzenden Verkehrsanlagen hinaus einsehbar ist, eine seitens der Stadt städtebaulich gewollte und angemessene planerische Regulierung.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es allerdings nicht, an dieser Stelle eine Höhenentwicklung von Gebäuden, die über die ansonsten in den umgebenden Gewerbegebieten zulässige Höhe (etwa in Form eines markanten Punktes) hinausgeht, zu ermöglichen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Geländeoberkante des gegenständlichen Flurstücks (Bezugshöhe) deutlich über der Oberkante der Messe-Allee liegt. Dies ist allerdings lediglich dem Gleichbehandlungsgrundsatz geschuldet und soll nicht der Ausbildung eines „markanten Punktes“ dienen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können auf diesem Grundstück ein oder mehrere markante Gebäude entstehen, die diesem Standort in besonderer Weise gerecht werden und diesen zu einer einmaligen Adresse ausbilden. Dies wird durch die mit dieser Änderungsplanung getroffenen Festsetzungen in ausreichendem Maße gewährleistet. Damit ist auch gegeben, dass eine Bebauung in vergleichbarer und gleichwertiger Art und Weise wie auf Grundlage des vorhergehenden Planungsrechtes möglich ist.

Parallel zur südlich angrenzenden Bahnfläche sind innerhalb der GE 1 und GE 2 wertvolle Gehölz- und Biotopstrukturen vorhanden, die nach dem städtebaulichen Konzept und im Ergebnis der Grünordnungsplanung zu einem durchgehenden Grünzug entwickelt werden sollen. Mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 18 m in GE 1 und ca. 10 m in GE 2 wird hierfür parallel zur Bahnfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine zugeordnete textliche Festsetzung regelt die Art, Qualität und Quantität der hier vorzunehmenden Bepflanzung. Mit Reduzierung der südöstlich der Messe-Allee gelegenen Straßenverkehrsfläche wurde der Grünzug um ca. 2.000 m<sup>2</sup> in nördliche Richtung erweitert.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Im Nordwesten des Plangebietes ist an der Seehausener Straße in Verlängerung der Straßenverkehrsfläche, die nördlich an den Kreisverkehr anschließt, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Diese Flächen waren ebenso wie die angrenzenden Sondergebietsflächen (s. u.) ursprünglich als Mischgebiete zur Zentrumsentwicklung vorgesehen. Die geänderte Planung sieht vor, diese Flächen im Zusammenhang mit dem benachbarten Einzelhandelsflächen in einer solchen Form zu entwickeln, dass ergänzende gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen angesiedelt werden sollen. Zum Schutz der Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes an der Delitzscher Landstraße und an der Seehausener Straße sollen innerhalb des GEE nur Unternehmen zugelassen werden, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer GRZ von 0,75 bei max. 2 Vollgeschossen festgesetzt, um auf den räumlich eng zusammenhängenden Flächen eine einheitliche städtebauliche Ordnung zu sichern. Im Zusammenspiel mit der großzügig gefassten Baugrenze lassen diese Regelungen den hier zulässigen Gewerbebetrieben ausreichend Spielraum für eine angemessene bauliche Ausformung.

#### Bauweise

Die Bauweise ist für alle Gewerbegebiete (GE 1, GE 2 und GEE) als abweichend festgesetzt. Mit einer textlichen Festsetzung wird für die abweichende Bauweise definiert, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge und Breite zulässig sind, um den Erfordernissen gewerblicher Bauten Rechnung zu tragen. Die erforderliche Einhaltung der Abstände nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) ist davon unbenommen.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Leipzig hat aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Stadtentwicklungsplanerische Grundlage hierfür ist der STEP „Gewerbliche Bauflächen“. Stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe mit der im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ beschriebenen Gebietseignung. Dies sind vor allem Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit höheren Anforderungen an das Umfeld und für industriennahe Dienstleistungen, produzierendes Handwerk. Strukturell besteht eine Eignung insbesondere für arbeitsplatzintensives Gewerbe. Diesbezüglich wird der Bereich südlich der Messe-Allee als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier haben sich bereits Betriebe angesiedelt, die erweitert oder durch andere Gewerbebetriebe ergänzt werden können. Das ehemals nördlich der Messe-Allee geplante Gewerbegebiet wurde zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf aufgegeben. Der Schulstandort ist für den Ortsteil bzw. das nördliche Stadtgebiet von sehr großer Bedeutung, dagegen gibt es stadtweit noch ausreichend Gewerbeflächen.

#### Nutzungs- und Emissionseinschränkungen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sind alle festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 2 und GEE) nach § 1 Abs. 5 BauNVO dergestalt eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig sind. Für derartige Nutzungen stehen in dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel und darüber hinaus im Wiederitzscher Ortszentrum an der Delitzscher Landstraße ausreichend Flächenangebote zur Verfügung. Die Nutzungseinschränkung für Einzelhandel in den Gewerbegebieten trägt damit u.a. auch den Zielsetzungen des STEP „Zentren“ Rechnung.

In allen Gewerbegebieten ist die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ausgeschlossen. Dabei besteht für die im Gewerbegebiet GE 2 vorhandene Anlage lediglich Bestandsschutz. Zusätzliche Anlagen sollen dagegen nicht zugelassen werden. Dies begründet sich damit, dass die voll er-

schlossenen Bauflächen in guter städtebaulicher Lage für eine angemessene gewerbliche Nutzung mit hoher Arbeitsplatzintensität vorzuhalten sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind darüber hinaus Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Zur Seehausener Straße, dem zugeordneten Ortsteilzentrum hin, wird eine bauliche Fassung des Straßenraumes angestrebt, die durch Tankstellen und Lagerplätze nicht in dem gleichen Maße erreicht werden kann.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb der Mischgebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes vor unzulässigen Gewerbelärmbelastungen werden die Gewerbegebiete GE 1 - GE 2 und das GEE gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, indem für die in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen Emissionsbegrenzungen durch Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) festgesetzt werden. Die Festsetzung folgt damit den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung 4383K/16 vom 08.02.2017<sup>8</sup> (siehe Kapitel 7).

### 12.3 Sonstiges Sondergebiet

Zwischen Seehausener Straße und Messe-Allee wird westlich des Kreisverkehrs ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben definiert, die durch Einrichtungen des Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomiebereichs ergänzt werden sollen. Ziel der Festsetzung ist die verbesserte Grundversorgung der Bewohner von Wiederitzsch mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sanitätsartikel, Apothekenwaren, Schnittblumen, Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen, Zeitungen/Zeitschriften, zoologische Artikel - siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.2.3 b.). Das Nahversorgungszentrum bildet den südlichen Abschluss des Einkaufsbereichs entlang der Delitzscher Landstraße.

Die Nahversorgungssituation für die Einwohner von Wiederitzsch ist rein quantitativ im kurzfristigen Bedarfssegment vergleichsweise unzureichend. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in den Kernsortimenten Waren des kurzfristigen Bedarfes anbieten.

Durch die bereits erfolgte Ansiedlung eines SB-Marktes, der als sogenannter Vollsortimenter im Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel eine ausreichende Sortimentstiefe und -breite bereitstellt, konnte die Nahversorgungssituation in Wiederitzsch nicht nur rein quantitativ verbessert werden. Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung mit genau definierten Hauptsortimenten soll gewährleisten, dass der bereits in der Versorgungslage Delitzscher Landstraße ansässige kleinflächige Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfssegment stabilisiert und ergänzt wird. Darüber hinaus sollen weitere nahversorgungsrelevante SB-Märkte in Wiederitzsch nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Aus diesem Grund wird eine Begrenzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Die auch bisher festgesetzten maximal 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden beibehalten. Definiert wird die zulässige Verkaufsfläche jedoch über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl. Diese beziffert die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche.

	SO <sub>EH</sub> 1 in m <sup>2</sup>	SO <sub>EH</sub> 2 in m <sup>2</sup>
Fläche gesamt	4.900	1.840
VFZ 0,33 - anteilige Verkaufsfläche/Grundstücksgröße (-fläche)	1.600 / 4.900	600 / 1.840

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe auf im Ergebnis max. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird einerseits der Versorgungssituation und der Einwohnerentwicklung

<sup>8</sup> Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383K/16  
 Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig

von Wiederitzsch Rechnung getragen und andererseits gewährleistet, dass der Kerneinzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums auf den Versorgungsbereich des Ortsteils Wiederitzsch ausgerichtet sein wird. Damit soll gewährleistet werden, dass sich das Nahversorgungszentrum von Wiederitzsch in die Zentrenstruktur des Versorgungsraumes Nord der Stadt Leipzig einordnet und nicht anderen Zentren Kaufkraft entzogen wird.

Des Weiteren ist durch entsprechende Festsetzungen im Bereich der Gewerbegebiete gesichert, dass hier keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt.

Als Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen für das  $SO_{EH}$  ist der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

Die Einzelhandelsflächen sind direkt an der Stadtbahnhaltestelle „Wiederitzsch Zentrum“ gelegen und damit sehr gut auch an den ÖPNV angebunden. Zur Vernetzung der nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Quartiere führt ein Gehweg zwischen der Haltestelle "Wiederitzsch Mitte" und der Messe-Allee östlich des Sondergebietsgeländes entlang, der mit der Errichtung des Einzelhandelsmarktes bereits hergestellt wurde. Der Weg wird über die Festsetzung einer mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche gesichert. Für den Fahrverkehr erfolgt die Erschließung über den Kreisverkehr der Messe-Allee.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 und dazu eine abweichender Bauweise festgesetzt. Danach sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit definiert. Sowohl im  $SO_{EH}$  1 an der Seehausener Straße als auch im  $SO_{EH}$  2 an der Messe-Allee ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig. Dies entspricht den Anforderungen des Einzelhandels und ist an dieser Stelle städtebaulich verträglich.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen definiert, um die Anordnung der Baukörper entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Die erforderlichen Stellplätze sind auf der östlich angrenzenden, als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Parkplatzfläche‘ festgesetzten, Fläche anzuordnen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im benachbarten MI 1 und nördlich der Seehausener Straße vor unzulässigen Lärmbelastungen, insbesondere durch den Lieferverkehr, wird auch das Sondergebiet auf Grundlage der o. a. Schallgutachten sowie einer vertiefenden Untersuchung für die konkret geplante Bebauung (Gutachten 1985M/05) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und für die in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen Emissionskontingente entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht 4383K/16) festgesetzt<sup>9</sup> (siehe hierzu auch Kapitel 7).

#### **12.4 Fläche für den Gemeinbedarf**

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird zur Entwicklung von Schulen, Sportanlagen und für die Zulassung von Kindertagesstätten die Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

---

<sup>9</sup> Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383k/16  
Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren hier Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen, die von einer unmittelbar an der Straßenbahnlinie gelegenen Erschließungsstraße und einer mittigen, parallel zur Messe-Allee verlaufenden Wohnstraße erschlossen werden sollten. Diese Planungsabsicht wird zugunsten der Entwicklung des Schulstandortes und ergänzender Nutzungen gänzlich aufgegeben. Damit wird den Zielen der Stadtentwicklung entsprochen (siehe dazu auch Kapitel 6).

Gemäß der städtischen Schulentwicklungsplanung soll auf dieser Fläche zunächst eine Oberschule und perspektivisch ein Gymnasium errichtet werden. Da die geplanten Sporthallen neben der Schulnutzung auch durch Vereine für Vereinssport genutzt werden sollen, erfolgte die Festsetzung, dass die außerschulische Nutzung der Schulgebäude und Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen oder sportlichen Zwecken allgemein zulässig ist. Über diese Zweckbestimmung hinaus soll auf der Fläche für Gemeinbedarf grundsätzlich die Möglichkeit zur Errichtung von Kindertagesstätten bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung für diese Fläche wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, welche eine flexible Anordnung der gewünschten baulichen Anlagen erlaubt und gleichzeitig ein gewisses Maß an nicht überbauter bzw. versiegelter Grundfläche sichert.

## **13 Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung werden bestehende und geplante Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **13.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Messe-Allee, die Delitzscher Landstraße und die Seehausener Straße wurden auf Grundlage der rechtskräftigen Planung bzw. des zum Ausbau der Straßenbahnlinie 16 durchgeführten Planfeststellungsverfahrens realisiert und werden dem Bestand nach als Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Planungen für Veränderungen der Straßenraumgestaltung liegen z. Z. nicht vor. Sollte aufgrund von Veränderungen im Bereich der Eisenbahnüberführung zu einem späteren Zeitpunkt eine Separierung des Stadtbahngleises auf der Delitzscher Landstraße im Bereich zwischen Dachauer und Seehausener Straße möglich werden, ist hierfür wiederum ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Die vorgesehenen bzw. bereits realisierten Abzweige vom Kreisverkehr der Messe-Allee nach Norden bzw. Süden bzw. die (verlängerte) Georg-Herwegh-Straße werden ebenfalls als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche südöstlich der Messe-Allee dient zukünftig nur noch der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen GE 1 und GE 2. Angesichts der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse ist die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 zwar noch vollständig über die Messe-Allee gesichert. Erst im Falle entsprechender Grundstücksteilung und -veräußerung kann aufgrund des in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche erforderlich werden.

Diese südöstlich gelegene Straßenverkehrsfläche wurde zu Gunsten der Erweiterung des Grünzuges verkürzt. Grund für die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche ist, dass die ursprünglich geplante Bahnunterführung, die der Erschließung der südlich angrenzenden Baufläche des Bebauungsplanes Nr. E-130 "Businesspark" diene, nicht mehr benötigt wird (siehe Kapitel 9.3). Auf die bisher ausgewiesenen rückwärtigen Erschließungsstraßen parallel zur Seehausener Straße und entlang der Bahnstrecke wird verzichtet. Zur flexiblen Entwicklung des Schulstandortes und des Gewerbegebietes ist die volle Grundstückstiefe von ca. 90 m nördlich und ca. 110 m südlich der Messe-Allee erforderlich.

Zudem ist die derzeit prognostizierte Verkehrsbelastung der Messe-Allee mit ca. 12.800 Kfz/24 h um mehr als die Hälfte geringer als die seinerzeit angenommenen Verkehrszahlen.

Zufahrten zu den Sondergebietsflächen, der Fläche für den Gemeinbedarf und des GE 1 sind in einem definierten Abstand - ausgehend von den Einmündungen der abzweigenden Verkehrsflä-

chen - auf die Messe-Allee nicht zulässig, um den Verkehrsfluss der Messe-Allee nicht unnötig zu behindern. Hier sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die jeweils am östlichen bzw. westlichen Rand der Gewerbegebiete gelegenen Grundstücke sind durch die festgesetzten Straßenverkehrsflächen erschlossen. Im restlichen Abschnitt der Messe-Allee, die als innerörtliche Erschließungsstraße zu sehen ist, können die Fläche für den Gemeinbedarf und das Gewerbegebiet GE 1 direkt erschlossen werden. Die Einordnung von Zufahrten ist hier im nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Dabei sind Standorte der Straßenbäume zu berücksichtigen.

### **13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fußgängerbereiche festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bereich des zur Delitzscher Landstraße geplanten Ortszentrums sowie auf die Wohnstraßen zur inneren Erschließung der seinerzeit vorgesehenen Wohngebiete wird in der geänderten Planung verzichtet.

Entsprechend der geänderten Planungsziele wird östlich der Georg-Herwegh-Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den bereits fertig gestellten P+R-Platz festgesetzt. Der Platz wurde zum Confederations-Cup 2005 in Betrieb genommen. Mit der Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der P+R-Platz in eine dauerhafte Anlage überführt. Die Zu- und Abfahrt zu dem Großparkplatz erfolgt von der Messe-Allee über die Georg-Herwegh-Straße. Er bietet die Möglichkeit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, wodurch Pkw-Verkehr in die Innenstadt und bei Großveranstaltungen von den Veranstaltungsorten ferngehalten werden kann. Durch die direkte Lage an der Haltestelle "Georg-Herwegh-Straße" der Stadtbahnlinie 16 und nahe des Bahnhofs „Leipzig-Messe“ kommt diesem Parkplatz eine verkehrsstrategisch wichtige Bedeutung zu.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Sondergebietes Einzelhandel erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatzfläche' zwischen dem Sondergebiet und dem Kreisverkehr an der Messe-Allee. Da beide Teilflächen des Sondergebietes Einzelhandel nur über die Messe-Allee, Kreisverkehr und nördliche Stichstraße erschlossen werden können, dient die zentrale Fläche zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze.

Ergänzend sollen in der Nähe der beiden im Plangebiet vorhandenen Haltestellen Bike+Ride-Anlagen installiert werden. Hierfür sind zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'B+R' festgesetzt. Im Osten des Plangebiets ist dies die Fläche zwischen dem Trafo und den Straßenbahnanlagen (Haltestelle „Georg-Herwegh-Straße“). An der Straßenbahnhaltestelle "Wiederitzsch Mitte" wird die B+R-Anlage südlich der Gleisanlagen so angeordnet, dass Anschluss an den hier vorgesehenen Fußweg vom Einkaufszentrum und zum geplanten Schulstandort besteht (beide Anlagen sind bereits hergestellt worden).

Zur Optimierung der Geh- und Radwege-Erschließung des Schulstandortes wurde an der Seehausener Straße eine zusätzliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 4,00 m festgesetzt. Damit ist ausgehend von der Straßenbahnhaltestelle „Wiederitzsch-Mitte“ eine direkte Fuß- und Radwegeanbindung an die Fläche für den Gemeinbedarf gewährleistet.

## **14 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherung der Versorgung mit Elektroenergie sind für eine vorhandene und zwei für die weitere Erschließung des Gebietes erforderliche Trafostationen nördlich des Kreisverkehrs und östlich der Georg-Herwegh-Straße die entsprechenden Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

## **15 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Auf dem Grundstück des Wiederitzscher Jugendclubs an der Einmündung Messe-Allee/Delitzscher Landstraße wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken wurde mittlerweile realisiert. Dies war bereits in

dem rechtskräftigen Bebauungsplan so vorgesehen. Abweichend vom bisherigen Konzept soll zur Minimierung von Erschließungsaufwendungen die Einleitung in die Rückhalteanlage von der Messe-Allee aus erfolgen. Damit kann auf die bisher parallel zur Bahn festgesetzten Leitungsrechte verzichtet werden.

Dem Regenrückhaltebecken wird ein Stauraumkanal unterirdisch nachgeschaltet, aus dem max. 55 l/s Niederschlagswasser in die Nördliche Rietzsche eingeleitet werden können.

Das Regenrückhaltebecken nimmt Regenwasser von den versiegelten Flächen des gesamten Plangebiets mit Ausnahme des P+R-Platzes und dem östlichen Teil der Messe-Allee (der höhenmäßig abfällt) auf. Mit seiner Realisierung wird die bisherige Interimslösung der Straßenentwässerung, die über einen Staukanal in der Messe-Allee in das Mischwasserkanalnetz erfolgt, abgelöst.

Das Oberflächenwasser auf dem P+R-Platz wird an Ort und Stelle versickert; die Entwässerung des östlichen Abschnitts der Messe-Allee erfolgt in östliche Richtung. Unabhängig davon ist die Fläche des P+R-Platzes vorsorglich mit zwei Anschlussmöglichkeiten an die Straßenentwässerung versehen, so dass ein Überlauf und die Ableitung des Oberflächenwassers über das im Südwesten des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken in die Vorflut grundsätzlich möglich sind.

## 16 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes bzw. der Grünordnungsplanung private Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Südlich der Einmündung der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße wird ein brachliegendes Grundstück als private Grünfläche (P 1) festgesetzt. Die Fläche ist für eine private Gartenutzung, z. B. durch den benachbarten Anlieger, vorgesehen. In diesem Rahmen soll der vorhandene wertvolle Baumbestand erhalten werden. Die private Grünfläche wird daher über eine textliche Festsetzung mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung belegt. Aus Gründen der redaktionellen Klarstellung erfolgt die Abgrenzung zwischen den Grünflächen P 1 und P 2 an der östlichen Grenze des Flurstücks 79/2 der Gemarkung Großwiederitzsch.

Zwischen dem MI 1 und dem östlich angrenzenden Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel ist eine private Grünfläche (P 2) festgesetzt. Sie grenzt die Gartenbereiche der vorhandenen Grundstücke im Mischgebiet von den bereits entstandenen und geplanten Handelsnutzungen ab und soll damit eine Beeinträchtigung des Bestandes durch die Neuentwicklungen verhindern. Zudem stärkt die Grünfläche den Biotopverbund zwischen den zu entwickelnden linearen Grünstrukturen entlang der Seehausener Straße (s.u.) und der Alleebeepflanzung an der Messe-Allee. Die Bepflanzung der Grünfläche mit einer 3-reihigen Hecke, mit Ausnahme der mit Leitungsrechten belegten Flächen, nach Maßgabe des Grünordnungsplans ist mit einer textlichen Festsetzung geregelt.

Weiterhin sind Grünflächen im Norden der Fläche für den Gemeinbedarf und des P+R-Platzes zur Seehausener Straße bzw. Merkurpromenade (P 3) hin festgesetzt. Hier sind Anpflanzungsfestsetzungen getroffen worden (siehe Kapitel 17.2), um eine durchgehende Pflanzfläche entlang der öffentlichen Straßen zu entwickeln. Innerhalb dieser Grünfläche ist im Nordwesten ein Anschluss der Fläche für den Gemeinbedarf an den Geh- und Radweg an der Seehausener Straße bzw. nördlich des eingeschränkten Gewerbegebietes möglich.

Auf den Flächen innerhalb des Gleisdreiecks im Südosten des Plangebietes sind eine Grünfläche sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit diesen geplanten Maßnahmen soll das Biotop im Gleisdreieck erhalten, dauerhaft gesichert und die natürliche Entwicklung der angrenzenden Flächen gewährleistet werden (siehe auch Kapitel 17.1).

## 17 Grünordnerische Festsetzungen

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans E-139 „VHW - ehemaliges Holzveredelungswerk“ wurde ein Grünordnungsplan (GOP) als Grundlage für die erforderlichen Festsetzungen zur Grünordnung aufgestellt. Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen vorliegt, ist das wesentliche Ziel dabei die Entwicklung eines gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan qualitativ und quantitativ gleichwertigen Kompensationskon-

zeptes für die geänderte Planung. Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des GOP kann der mit der Planung verbundene Eingriff innerhalb des Plangebietes weitestgehend ausgeglichen werden (vgl. auch Kapitel 7 Umweltbericht).

Auf dieser Grundlage werden folgende grünordnerische Festsetzungen für die vorliegende Planung getroffen:

### **17.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass die Befestigung der Stellplatzflächen auf dem P+R-Platz so ausgeführt werden soll, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend hier versickern kann. Mit dieser Maßnahme wird die Versiegelung bzw. der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert. Bei der Realisierung des P+R-Platzes wurde bereits eine entsprechende wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzflächen ausgeführt. Die Stellplatzflächen wurden lediglich profiliert und bleiben als Rasenflächen unversiegelt. Die Überhangstreifen der Stellflächen wurden als Mulde mit einer Sickerschicht von ca. 70 cm Tiefe ausgebildet.

Die Fläche innerhalb des Gleisdreiecks im Südosten des Plangeltungsbereichs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs ist mit der ehemaligen Holzschwemme ein nach § 21 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop vorhanden, das mit Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen auch der umgebenden Flächen in seinem Bestand gesichert werden soll. Nach den Vorgaben des GOP soll auf der gesamten Fläche die heterogene Artenzusammensetzung dauerhaft stabilisiert und der Teich mit seinem Randbereich und den angrenzenden Freiflächen einer natürlichen Entwicklung dauerhaft überlassen werden. (vgl. auch Kapitel 7 Umweltbericht).

### **17.2 Anpflanzungsfestsetzungen**

Die partiell vorhandenen Gehölzgruppen im Süden des GE 1 entlang der Bahnstrecke sollen nach dem Kompensationskonzept zu einem Grünzug entlang der Bahn verbunden werden. Dazu wird der Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Fortsetzung des Grünzuges wird eine solche Festsetzung auch für den südöstlichen Randbereich des GE 2 getroffen. Vorhandene Gehölze, die hinsichtlich der Art und der festgesetzten Qualität mindestens den Pflanzempfehlungen entsprechen und erhalten werden, werden bei der Anpflanzung angerechnet. Damit wird nicht auf den Erhalt ausschließlich der in der Pflanzempfehlung genannten Gehölze abgezielt, sondern die Anrechnung entsprechend vorhandener und erhaltener Bestände auf die nach der textlichen Festsetzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher eröffnet. Dies führt im Ergebnis einerseits zu einer Reduzierung der Neuanpflanzungen, andererseits aber potentiell auch zur Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen und damit auch zu einem nicht zu unterschätzenden Vorteil für die Tierwelt und das Landschaftsbild.

Weiterhin werden nach Maßgabe des Grünordnungsplans Anpflanzungsfestsetzungen für die privaten Grünflächen westlich des Sondergebietes Einzelhandel (P 2) getroffen, die zur Abschirmung und zum Sichtschutz für die benachbarte Nutzung beitragen.

Weitere Anpflanzungen werden entlang der Seehausener Straße für eine nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf gelegene Grünfläche sowie deren Verlängerung zwischen den Straßenbahngleisen und der P+R-Fläche bis zum Abgang zum Bahnhof „Leipzig Messe“ festgesetzt. Diese beiden mit P 3 bezeichneten Grünflächen dienen vorrangig der Abschirmung der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. des Parkplatzes gegenüber den Wohn- und Mischnutzungen nördlich der Seehausener Straße. Sie sollen mit einer breiten, baumüberschirmten Hecke bepflanzt werden. Hierfür ist nach Maßgabe des Grünordnungsplans eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen worden. Diese Festsetzung regelt gleichzeitig auch, dass auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen ist.

Neben diesem gestalterischen Aspekt haben alle festgesetzten Pflanzungen aber auch elementare Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf und die privaten Gewerbegebietsflächen gilt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen sind. Je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücks-

fläche sollen mindestens 20 Sträucher und ein Laubbaum gepflanzt werden. Zur Ergänzung der übergeordneten west-ost-gerichteten Grünzüge sollen die Anpflanzungen an den nord-süd-gerichteten Grundstücksgrenzen konzentriert werden, so dass sich zwischen den Leitstrukturen ein Verbund entwickeln kann. Vorhandene Gehölze, die hinsichtlich der Art und der festgesetzten Qualität mindestens den Pflanzempfehlungen entsprechen, werden dabei angerechnet.

Zur gestalterischen Einbindung der großflächigen Parkplatzflächen auf dem P+R-Platz und innerhalb der privaten Parkplatzfläche östlich des SO<sub>EH</sub> wird die Pflanzung von einem Baum je 6 Stellplätze festgesetzt. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einer offenen, unversiegelten Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> (Nettofläche) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu schützen. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die gesamte Fläche des P+R -Platzes bzw. der Parkplatzanlage verteilt anzulegen.

Die Festsetzung sichert die Gliederung und Gestaltung der großflächigen Parkplatzflächen mit Grün. Die Baumpflanzung ist bereits erfolgt.

Ergänzend zu den bereits vorhandenen Straßenbäumen an der Messe-Allee werden für die Georg-Herwegh-Straße beidseitig Baumpflanzungen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6.5). Bei der Festlegung der Standorte sind die Sichtverhältnisse im Bereich möglicher Einfahrten besonders zu berücksichtigen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die festgesetzten Flachdächer auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten mit einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm auszuführen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch werden zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen und es entstehen neue Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Des Weiteren wird durch die Maßnahme der Oberflächenabfluss reduziert, da Niederschlagswasser gespeichert wird. Die Dachbegrünung wirkt außerdem der Aufheizung der Dachflächen am Tag und der Abstrahlung bei Nacht entgegen.

Mit den getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen kann der durch die Änderungsplanung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen oder zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich (vgl. auch Kapitel 7 Umweltbericht).

### **17.3 Erhaltungsbindingen**

Die im Rahmen der Bestandserfassung zum Grünordnungsplan als besonders wertvoll eingestufte Gehölzfläche im Einmündungsbereich Delitzscher Landstraße/Seehausener Straße (private Grünfläche P 1) ist mit einer textlichen Festsetzung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der vorhandene Obstbestand ist hier zu schützen, zu pflegen und ggf. behutsam weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus sind die im Plangebiet vorhandenen und die im Rahmen der Straßenausbauten an der Seehausener Straße und an der Messe-Allee gepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten.

## **18 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

In der Planzeichnung sind mit Geh-, Fahr-, Fahrradfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt (siehe Nr. 1-4).

Zur Sicherung der Erschließung sind im Nordwesten des Plangebietes Leitungstrassen für Ver- und Entsorgungsleitungen (Nr. 1) zwischen der Seehausener Straße, der Stichstraße nördlich des Kreisverkehrs und der Delitzscher Landstraße bzw. zur Messe-Allee erforderlich, die über das Gelände des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und über das MI 1 geführt werden müssen. Die benötigten Flächen werden als mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgung- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Weiterhin werden zur Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen in der Grünfläche nördlich des P+R-Platzes und im Süden der Maßnahmenfläche Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (Nr. 1).

Die fußläufige Anbindung der nördlich und südlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Baugebiete an das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel und die Anbindung an das Wiederitzscher Ortszentrum erfolgt über einen Gehweg, der eine Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle „Wie-

deritzsch-Mitte“ und der Messe-Allee darstellt. Die Wegeverbindung ist bereits hergestellt worden und wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert (Nr. 2). Dieser Gehweg dient perspektivisch auch der Schulwegsicherung. Aus diesem Grund wird die Fläche, die als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten festgesetzt ist, auf ca. 5,00 m verbreitert.

Die an der Seehausener Straße gelegene Teilfläche des Sondergebietes Einzelhandel (SO<sub>EH</sub> 2) kann aufgrund der Straßenbahnhaltestelle nicht von der Seehausener Straße erschlossen werden. Zur Sicherung der Erschließung dieser Teilfläche wird für die angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatzfläche festgesetzt, dass diese mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Eigentümer des Sondergebietes Einzelhandel SO<sub>EH</sub> 2 zu belasten ist (Nr. 1 und 3).

Im östlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes werden darüber hinaus zur Sicherung von Leitungsführungen und der Anbindung der nördlich des Kreisverkehrs verlaufenden Straßenverkehrsfläche an die Seehausener Straße Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ( Nr. 4) belastet werden können. Neben der Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen dienen diese Flächen auch der Schulwegsicherung. Durch die zusätzlich mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass westlich an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzend ein Geh- und Radweg zur Schulwegsicherung errichtet werden kann. Dieser Weg soll eine Breite von maximal 5,00 m haben und schließt nördlich und südlich an die bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Verkehrsflächen an. Die tatsächliche Erforderlichkeit dieses Weges wird im Rahmen der Objektplanung der Schulen, im nachgeordneten Verfahren bestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch die exakte Dimensionierung festgelegt.

## **19 Immissionsschutz**

### **19.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist in hohem Maß von Verkehrslärm belastet, der von der Messe-Allee, den angrenzenden Bahnstrecken, teilweise vom Straßenbahnverkehr und den, an das Gebiet angrenzenden, Verkehrsstrassen herrührt (vgl. Kapitel 7 Umweltbericht).

#### Gewerbegebiete

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind hieraus grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten. Für die hier nach Maßgabe bauordnungsrechtlicher Einzelfallentscheidungen ausnahmsweise zulässigen betriebsbedingten Wohnungen sind jedoch im Genehmigungsverfahren entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 nachzuweisen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Die vorgesehenen Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit denen eines Mischgebietes gleichgestellt. Im Ergebnis der Ermittlung hat sich gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) für den Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) teilweise überschritten werden. Der Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) ist für den Schulbetrieb bzw. ähnliche Nutzungen nicht relevant.

Da sich Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes nicht sinnvoll realisieren lassen, soll für Unterrichts- und Büroräume, bei denen eine Überschreitung der Orientierungswerte zu verzeichnen ist, die Verträglichkeit der Nutzung über passiven Schallschutz erreicht werden.

Diesbezüglich sind die in den an Baugrenzen festgesetzten Bereiche, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind (siehe Planzeichnung), an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Neubauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind mindestens gemäß der Regelung in Kapitel 7.2 der DIN 4109-1:2016-07 auszuführen, soweit dies aufgrund der jeweiligen Raumart erforderlich ist. Geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser abweichenden Maße ausreichend ist.

Die Außenbereiche der Schulen unterliegen dagegen keinem ausgewiesenen Schutzanspruch.

Unabhängig von den rechtlichen Anforderungen möchte die Stadt Leipzig jedoch zum Schutz der Schulfreibereiche geeignete schallmindernde Maßnahmen und Vorkehrungen umsetzen. Eine konkrete diesbezügliche Festsetzung ist jedoch nicht sinnvoll. Die Auswahl von geeigneten Maßnahmen soll der Objektplanung vorbehalten bleiben, um eine optimale Wirkung der gewählten Maßnahmen zu gewährleisten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein entsprechender Schallschutz für Teile der Freibereiche (z.B. Stellplätze, Fahrradabstellanlagen etc.) gar nicht erforderlich ist. Zudem ist die Stadt Leipzig Vorhabenträger für den Bau der Schulen und somit liegt die Umsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen in der Verantwortung der Stadt selbst.

Im Rahmen der Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Verkehr) wurden bereits eine Reihe von schallmindernden Maßnahmen (z.B. Tempo-30-Zone auf der Messe-Allee, Schutzwände/-wälle - ggf. auch in Kombination, Schallabschirmung durch Baukörperstellung) empfohlen. Eine konkrete Festsetzung wird jedoch aufgrund der fehlenden Objektplanung nicht getroffen.

Unabhängig davon, ob die Stadt Leipzig die Errichtung dieser Schulen und Sportanlagen selbst plant und für den Betrieb der Anlagen zuständig sein wird, ist es Aufgabe der Objektplanung, einerseits die Gebäude so zu errichten bzw. auszustatten, dass diese vor Außenlärm geschützt werden und andererseits durch eine planmäßige Gebäudestellung und Maßnahmen zur baulichen Eingrenzung die schulischen Freibereiche in geeigneter Weise zu schützen.

### Mischgebiete

In den festgesetzten Mischgebieten gibt es im Bestand schutzbedürftige Wohnnutzungen, die mit Verkehrslärmimmissionen oberhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung belastet sind. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sind hier maßgebliche Außenlärmpegel von 70 - 75 dB(A) zu erwarten. Betroffen sind die der Delitzscher Landstraße und der Messe-Allee zugewandten Fassaden. Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht möglich: deshalb werden entlang der Baugrenzen Bereiche gekennzeichnet, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' in Verbindung mit VDI 2719 'Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen' zu treffen sind. Der entsprechende Nachweis obliegt den Bauherren im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Nach einer überschlägigen Ermittlung im Schallgutachten kann ein ausreichender Schutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse III und den Einbau von öffnungsunabhängigen Lüftungseinrichtungen erreicht werden.

## **19.2 Gewerbelärm**

Zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte durch Gewerbelärm werden für die Gewerbe- und Sondergebiete nach Maßgabe der Schalltechnischen Untersuchungen Emissionskontingente festgesetzt. Sofern an den untersuchten Immissionsorten die Planwerte unterschritten werden, sind außerdem Zusatzkontingente vorgesehen.

Innerhalb der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit L 01 – L 12 gekennzeichneten Flächen sind auf jeder Teilfläche nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die jeweiligen festgesetzten Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Dabei ist im Genehmigungsverfahren von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionen an den Immissionsorten nicht überschritten werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den gewerblichen Bauflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Betriebsleiterwohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnungen nachweist (Basis sind die sich real/planerisch ergebenden Beurteilungspegel/Spitzenpegel an den betroffenen Fassaden der Wohnungen).

Zum Schutz der **Wohnbereiche** innerhalb der Mischgebiete im Plangebiet aber auch der angrenzenden Wohnnutzungen, z. B. an der Seehausener Straße, vor Gewerbelärm werden die zulässigen Emissionen des Sondergebietes, der zugehörigen Parkfläche und der Gewerbegebiete nach Maßgabe des Schallgutachtens kontingentiert. Die Kontingentierung berücksichtigt dabei den Bestand der beiden bereits im GE 1 ansässigen Unternehmen und die besonderen Arbeitsabläufe des Einkaufszentrums im SO<sub>EH1</sub> (Anlieferung, technische Gebäudeausrüstung usw.).

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe, Einrichtungen und Anlagen soll zum einen dem Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI, Fläche für den Gemeinbedarf) innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes insbesondere im Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an „gewerblichen“ Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass der Bauherr bzw. Betreiber Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinem Grundstück ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Geländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dabei wurde das Plangebiet in Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zulässig sind. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Teilbaufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den aus dem festgesetzten Emissionskontingent abgeleiteten anteiligen Immissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben im Bebauungsplangebiet auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o.ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingentes verhindert.

Die ermittelten Emissionskontingente für Bebauungspläne werden häufig durch einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um ein Gebiet hinsichtlich maximaler Emissionen besser zu nutzen, können im Bebauungsplan zusätzliche oder andere Festsetzungen getroffen werden. Die DIN 45691 ermöglicht die Festsetzung Immissionsort-bezogener Zusatzkontingente. Von dieser Möglichkeit wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Die Immissionsorte sind in der Festsetzung über Koordinaten eindeutig bestimmt.

In der festgesetzten **Fläche für den Gemeinbedarf** wurde die Belastung durch Gewerbelärm an fünf Immissionsorten entlang der relevanten Gebietsbegrenzungen (West/Süd/Ost) untersucht. Mit den vorgegebenen Emissionskontingenten einschließlich der Zusatzkontingente wird der maßgebende Orientierungswert für den Tagzeitraum von 60 dB(A) in der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf eingehalten.

## 20 Örtliche Bauvorschriften

### 20.1 Dachform

Für die Fläche für den Gemeinbedarf, die Gewerbegebiete G<sub>Ee</sub>, GE 1 und GE 2 sowie die Sondergebiete SO<sub>EH1</sub> und SO<sub>EH2</sub> werden als Dachform Flachdächer bzw. Dächer mit einer flachen Neigung bis max. 15° festgesetzt. Dadurch wird für die großzügigen Bauflächen beidseits der Messe-Allee ein moderner Charakter angestrebt. Aufgrund des großen Spielraumes an möglichen Gebäudehöhen soll das Erscheinungsbild nicht durch unterschiedliche Dachformen auf den teilweise großen Hallen mit unterschiedlichen Dacheindeckungen gestört werden, sondern die Dächer sollen insbesondere im Straßenraum zurücktreten.

## **20.2 Werbeanlagen**

Weitere gestalterische Festsetzungen werden zu Werbeanlagen getroffen. Die Größe von Werbeflächen an der Fassade ist auf 10 % der Gesamtfassadenfläche (aller Seiten) beschränkt, da vermieden werden soll, dass ganze Fassaden der Werbung dienen.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern sowie mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll verhindert werden, dass der Straßenraum der Messe-Allee und das Stadtbild durch Werbeanlagen dominiert werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und damit nicht unmittelbar an der Straße, um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen. Die Höhe ist auf 15 m, analog der maximal zulässigen Gebäudehöhe, begrenzt.

## **21 Nachrichtliche Übernahmen**

### Bahnanlagen

Im Osten werden Teile der gewidmeten Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG vom Plangeltungsbereich erfasst und gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

### Naturschutz

Der ehemalige Holzschwemnteich innerhalb des Gleisdreiecks steht nach § 21 SächsNatSchG als besonders geschütztes Biotop unter Schutz (Registrier-Nr.: 9506.R, Biototyp: Röhricht); dies wird entsprechend nachrichtlich dargestellt.

### Denkmalschutz

Das Wohngebäude Delitzscher Landstraße 40 und der Apfelstein an der Einmündung der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße sind als Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Apfelstein erinnert an einen Regimentsstandort zu Zeiten der Völkerschlacht bei Leipzig.

## D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 22 Flächenbilanz des Plangebietes

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>ca. 295.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Baugebiete:</b>	<b>ca. 143.900 m<sup>2</sup></b>	<b>48 %</b>
Gewerbegebiete GE 1 – GE 2	ca. 84.100 m <sup>2</sup>	
<i>davon mit Anpflanzungsfestsetzung</i>	ca. 14.200 m <sup>2</sup>	
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 3.800 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel	ca. 6.600 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet	ca. 12.800 m <sup>2</sup>	
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 36.600 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen:</b>	<b>ca. 100.800 m<sup>2</sup></b>	<b>34 %</b>
Straßen	ca. 65.500 m <sup>2</sup>	
Parkplatz Sondergebiet	ca. 5.100 m <sup>2</sup>	
P+R–Parkplatz	ca. 29.600 m <sup>2</sup>	
B+R–Anlagen	ca. 200 m <sup>2</sup>	
Geh- und Radweg	ca. 400 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen, privat:</b>	<b>ca. 45.100 m<sup>2</sup></b>	<b>15 %</b>
P 1 – P 3	ca. 12.900 m <sup>2</sup>	
Gleisdreieck/Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 32.200 m <sup>2</sup>	
<i>davon geschütztes Biotop</i>	ca. 6.900 m <sup>2</sup>	
<b>Flächen für Versorgung/Abwasser- beseitigung:</b>	<b>ca. 1.700 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
Elektrizität	ca. 200 m <sup>2</sup>	
Regenrückhaltebecken	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
<b>Bahngelände:</b>	<b>ca. 8.500 m<sup>2</sup></b>	<b>3 %</b>
<i>davon mit Straßenflächen unterlagert</i>	ca. 2.800 m <sup>2</sup>	

#### Flächenbilanz der zulässigen Grundflächen:

Baugebiete	Fläche	zul. GRZ	Versiegelung
<b>Gewerbegebiete:</b>	<b>ca. 87.900 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 69.640 m<sup>2</sup></b>
GE 1	ca. 67.300 m <sup>2</sup>	0,8	ca. 53.840 m <sup>2</sup>
GE 2	ca. 16.800 m <sup>2</sup>	0,8	ca. 13.440 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 3.800 m <sup>2</sup>	0,75	ca. 2.360 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel:</b>	<b>ca. 6.600 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 3.960 m<sup>2</sup></b>
SO <sub>EH</sub> 1	ca. 4.900 m <sup>2</sup>	0,6	ca. 2.940 m <sup>2</sup>
SO <sub>EH</sub> 2	ca. 1.700 m <sup>2</sup>	0,6	ca. 1.020 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiete:</b>	<b>ca. 12.800 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 5.120 m<sup>2</sup></b>
MI 1	ca. 7.200 m <sup>2</sup>	0,4	ca. 2.880 m <sup>2</sup>
MI 2	ca. 5.600 m <sup>2</sup>	0,4	ca. 2.240 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	<b>ca. 36.600 m<sup>2</sup></b>	0,6	<b>ca. 21.960 m<sup>2</sup></b>

gez .

Stefan Heinig  
amt. Amtsleiter

Anhang

## **Anhang I: Hinweise**

### **1. Altlasten**

Die folgenden Flurstücke der Gemarkung Großwiederitzsch sind im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65952792 erfasst: 37/6, 37/9, 37/10, 37/11, 37/13, 37/15, 37/16, 37/22, 37/23, 37/27, 37/29, 37/30, 37/31, 37/32, 38/2, 38/4, 38/13, 38/14, 38/16, 38/18, 38/19, 38/22, 38/23, 38/24, 38/25, 38/26, 38/28, 38/29, 38/30, 38/31, 41/4, 41/18, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26.

In den benannten Flurstücksbereichen wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Dennoch kann bei Bodeneingriffen das Auftreten lokal begrenzter kontaminierter Bodenbereiche nicht ausgeschlossen werden.

Der sich in der Untersuchungsfläche befindliche Tiefbrunnen TB 8 wurde zurückgebaut. Eine abschließende fachliche Bewertung steht noch aus.

### **2. Grundwasseraufschlüsse**

Innerhalb der Flurstücke 37/29 (P+R-Platz), 37/10 (GE 1), 41/9 und 41/11 (Biotop Gleisdreieck) sowie innerhalb des Flurstücks 37/24 (Bahn- und Straßenflächen) können Grundwasseraufschlüsse nicht ausgeschlossen werden.

Bei Antreffen von Grundwasseraufschlüssen im Rahmen der Planung, der Vorbereitung, der Umsetzung und des Betriebes neu entstehender Anlagen ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig zu informieren.

### **3. Bodendenkmalpflege**

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, die die archäologische Relevanz des Vorhabengebietes belegen und die Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Nach § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten im Plangeltungsbereich deshalb einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

### **4. Erschütterungsschutz/Bahnanlagen**

Aufgrund der Nähe der überbaubaren Flächen zu den südlich der Gewerbegebiete gelegenen Gleisanlagen wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen und Bauvorhaben der Nähe der Gleisanlagen die Notwendigkeit von Maßnahmen zum Erschütterungsschutz zu prüfen ist. Die Stand- und Betriebssicherheit aller Bahnanlagen darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Bei Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

### **5. Baugrunduntersuchung**

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen. Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, Hydrogeologische Gutachten) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen. Es wird auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20. Mai 1999 hingewiesen. Sofern für die o. g. Untersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

### **6. Leitungsbestand/Schutzabstände**

Elektrizität - Für Kabeltrassen sind 2,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Das Baufeld GE 1 wird von einem Niederspannungskabel gequert, welches vom Flurstück 37/4 über die Messe-Allee, das Baufeld GE 1 und die Seehausener Straße führt. Es handelt sich dabei um einen Hausanschluss, der umgebunden werden muss.

Gasleitungen – Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt für Gasnieder-/mitteldruckleitungen je 1,0 m von der Leitung, bei Gashochdruckleitungen zwischen 1,0 und 5,0 m. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestab-

stand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Anlagen der KWL - Die Trink- und Abwasserleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Zu den wasserwirtschaftlichen Anlagen sind die Mindestabstände gemäß dem Technischen Regelwerk der KWL einzuhalten.

### **7. Artenschutz**

Vor notwendigen Baumfällungen auf der Fläche B2 (Lage der Flächen siehe Anlage III der Begründung zum Bebauungsplan) sind die alten Hybridpappeln auf Höhlen/Spalten und auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und xylobionten Käfern zu überprüfen.

Es wird empfohlen, am Westrand der Fläche B2 einen Streifen der vorhandenen Gehölze im Sinne ökologischer Trittsteine zu erhalten.

Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren auf den Flächen B1 und B2 sollte als Vorsorge die Anlage von Hecken (z. B. Flächenbegrenzungen) und Gehölzinseln sowie das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden oder im Gehölzbestand vorgesehen werden.

### **8. Immissionsschutz**

Auf potentiell in Genehmigungsverfahren für Gewerbenutzungen bestehende Nachweispflichten hinsichtlich der Einhaltung der TA Luft und der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL) wird hingewiesen.

### **9. Natürliche Radioaktivität**

Im Strahlenschutzgesetz vom Juni 2017 wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert festgeschrieben, der am 31.12.2018 in Kraft tritt. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

## Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

**Pflanzempfehlung 1:** Sträucher (2 x verpflanzt, 3 Triebe, ohne Ballierung, Höhe 60 - 100 cm)

Weißdorn	(Crataegus spec.)
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

**Pflanzempfehlung 2:** Sträucher (2 x verpflanzt, 3 Triebe, ohne Ballierung, Höhe 60 - 100 cm)

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

**Pflanzempfehlung 3:** Laubbäume (3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeiner Hasel	(Corylus avellana)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata)

**Pflanzempfehlung 4:** Sträucher bzw. Kleinbäume (Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 125 - 150 cm)

Gemeiner Hasel	(Corylus avellana)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)

**Pflanzempfehlung 5:** Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 20-25 cm)

Feldahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Platane	(Platanus acerifolia)
Vogelkirsche	(Prunus avium 'Plena')
Säuleneiche	(Quercus robur 'Fastigiata')
Robinie	(Robinia pseudoacacia 'Bessonia')

**Pflanzempfehlung 6:** Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 20-25 cm)

Feldahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Platane	(Platanus acerifolia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Säuleneiche	(Quercus robur 'Fastigiata')

## Anhang III: Übersicht der Untersuchungsgebiete in der Potentialabschätzung



## **Anhang IV: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB]**

Diese Zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt?
2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplan berücksichtigt?
3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

### Die Umweltbelange wurden in diesem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Dabei wurden als Betrachtungs- und Vergleichsgegenstand sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan als auch der Zustand vor Ort herangezogen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Eingriffsstärke im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan als gering bis mittel eingeschätzt werden kann. Ausschlaggebend dafür ist die Erhöhung des zulässigen Bauungs- und Versiegelungsgrades.

Verbesserungen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere durch die Anlage heterogener naturnaher Vegetations- und Biotopvernetzungsstrukturen, deren Wert deutlich über den bisher geplanten, eher als naturfern einzuschätzenden, Grünflächen liegt.

Im Hinblick auf die Belastungen mit Lärm und Luftschadstoffen sind bei Berücksichtigung der Festsetzungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Verstärkungen der Vorbelastung durch Verkehrslärm infolge der Planung zu erwarten sind.

Im Vergleich zum Zustand vor Ort kann die Eingriffsstärke im Allgemeinen als mittel eingeschätzt werden. Das Plangebiet stellt in großen Teilen eine Gewerbe- und Industriebrache dar. Mit der vormals vorhandenen Bebauung wurde schon in die natürlichen Standortverhältnisse eingegriffen. Nach Abriss der baulichen Anlagen haben sich Ruderalstrukturen entwickelt, deren Wert im geringen Versiegelungsgrad und ihrer klimatischen Bedeutung liegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen aus dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind. Dies beruht einerseits auf den festgesetzten Maßnahmen (z. B. zum Schallschutz), andererseits aber auch darauf, dass es sich lediglich um die Überplanung des bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt.

Näheres siehe im Umweltbericht (Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan).

### Die relevanten Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden insgesamt vier Beteiligungen der Öffentlichkeit durchgeführt. Dies geschah in den Jahren 2006, 2011, 2015 und 2017 (Näheres dazu siehe Kapitel 4).

Die relevanten Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligungen in den Jahren 2006 und 2011 bezogen sich auf die Themen Ergänzung der gewerblichen Nutzung, Geschossigkeit der baulichen Anlagen, Erschließung und Berücksichtigung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Gewerbegebieten. Dies führte teilweise zur Anpassung der Planung bzw. zur Ergänzung der Begründung.

Die Umweltverbände beteiligten sich erstmals 2015 an der Planung. Hauptsächlich wurde angemerkt, dass keine aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung vorliegt und diesbezüglich die Planung abgelehnt wird. Den Anregungen wurde sorgfältig nachgegangen und das Abwägungsmaterial vervollständigt. Dem entsprechend wurde für die brachliegenden Flächen eine erneute Bestandsaufnahme durch einen externen Gutachter in Form einer Potentialabschätzung vorgenommen. Die im Gutachten genannten Empfehlungen wurden - soweit zweckmäßig - als Hinweise in die Begründung aufgenommen. Somit bestehen bei Berücksichtigung der Empfehlungen, die nur im

Rahmen der Umsetzung konkreter Vorhaben von Bedeutung sind, aus artenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung der Planung.

Mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 2017 haben die Umweltverbände der Planung neuerlich nicht zugestimmt und begründen dies im Allgemeinen damit, dass die gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz unzureichend wäre.

Nach eingehender Prüfung wird der von den Verbänden eröffneten Forderung nach einer vollständigen Kartierung nicht entsprochen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dies gilt unmittelbar auch für die Begutachtung des Artenschutzes, denn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen. Da erst die Verwirklichung des Bebauungsplanes oder einzelner Festsetzungen den verbotenen Eingriff darstellen, findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Zulassungsebene statt.

Die Stellungnahmen zur vorliegenden Planung erforderten keine Anpassung des Bebauungsplanes, jedoch wurden die Hinweise auf der Planurkunde und in der Begründung um einen zum Artenschutz ergänzt (siehe Kapitel 8 der Begründung).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden ebenfalls in den Jahren 2006, 2011, 2015 und 2017 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten in einigen Fällen zu Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen sowie der Hinweise im Plan. Näheres siehe Kapitel 4 und Kapitel 8.

Die Wahl der Bebauungsplanänderung erfolgte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist sowohl auf die gesamtstädtische Entwicklung als auch auf die aktuelle Bedarfssituation abgestellt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen in der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der Aufhebung der Planung und damit der Beibehaltung des Zustandes vor Ort. Beide Möglichkeiten entsprechen nicht den städtebaulichen Zielstellungen.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden auf planungsrechtlicher Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes hergestellt. Eine Umsetzung der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprach bereits 2006 nicht mehr den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, sodass in dieser Zeit die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde. Anstelle der Entwicklung eines Ortszentrums mit großzügigen öffentlichen Verkehrsflächen, dem Bau von umfangreichen Geschosswohnungen, Büros und Gemeinbedarfsbedarfseinrichtungen wurde der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung auf Gewerbe, der Einordnung eines Einkaufszentrums sowie eines Park+Ride-Platzes gelegt. Auf Grundlage der geänderten Planung wurden das Einkaufszentrum, der Park+Ride-Platz und eine Erweiterung des Gewerbes realisiert. In den darauffolgenden Jahren erfolgten dann geringfügige Anpassungen der Planung mit der Folge erneuter Beteiligungen. Durch das Bevölkerungswachstum der Stadt wurde dann im Jahre 2015 eine erneute Anpassung der Planung erforderlich, da auch im Planungsraum Nord aufgrund des Anstiegs der Schülerzahlen dringende Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung der bestehenden Schulen erforderlich wurden und mittelfristig der Bedarf für eine weiterführende Schule besteht.

Im Rahmen der Anpassung der Ziele der Stadtentwicklung wurde eine Wichtung der möglichen und erforderlichen Nutzungen vorgenommen. In dieser Prüfung wurde auch berücksichtigt, inwieweit das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wohn- und Mischgebiet mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar ist. Dabei wurde festgestellt, dass im Planungsraum Nord aktuell ausreichend Wohnbaupotentiale vorhanden sind und aufgrund der Entwicklung des Wohnstandortes und damit der Einwohnerentwicklung ein Schulstandort für zwei weiterführende Schulen prioritär zu planen und zu errichten ist.

Aus den genannten Gründen sind eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch eine Aufhebung der Planung keine Alternativen.