



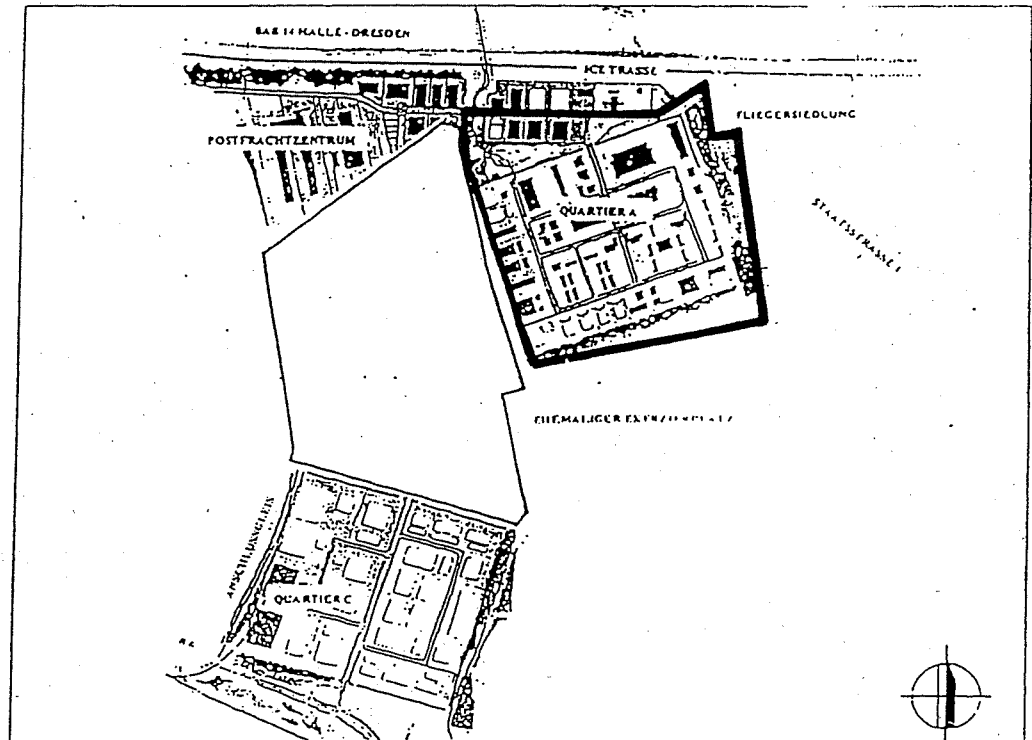
STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. E 207 GVZ "Quartier A" - 2. Änderung

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

Übersichtskarte:



Begründung

Planverfasser: Stadtplanungsamt Leipzig

AKZENTE, Architekten und Landschaftsplanung GbR

Stand: 16.01.2001

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Einleitung**
- 2.0 Bisheriges Verfahren**
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4.0 Bestand**
 - 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches
 - 4.2 Angrenzende Bereiche
 - 4.3 Verkehrsanbindung
 - 4.3.1 Übergeordnetes Straßennetz
 - 4.3.2 Erschließung des Plangebietes
- 5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 6.0 Übergeordnete Planungen**
 - 6.1 Regionalplanung
 - 6.2 Flächennutzungsplanung
 - 6.3 Planung der verkehrlichen Infrastruktur
- 7.0 Planungserfordernis**
 - 7.1 Erforderlichkeit der Planänderung
- 8.0 Planungskonzept**
 - 8.1 Planungsziele
 - 8.2 Nutzungen
 - 8.3 Städtebauliches Konzept
 - 8.4 Verkehr
 - 8.5 Erschließung
 - 8.6 UVP/Immissionsschutz
- 9.0 Textliche Festsetzungen**
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.1.1 GVZ-affine Nutzungen
 - 9.1.2 Sonstige Gewerbebetriebe
 - 9.1.3 Einzelhandel im GE
 - 9.1.4 Tankstellen
 - 9.1.5 Anlagen für sportliche Zwecke
 - 9.1.6 Wohnungen im GE
 - 9.1.7 Einzelhandel im GI
 - 9.1.8 Werksverkauf
 - 9.1.9 Wohnungen und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke im GI
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.2.1 GRZ
 - 9.2.2 Höhe baulicher Anlagen im GI 3

- 9.2.3 Höhe technischer Aufbauten
- 9.2.4 Höhe baulicher Anlagen GE 1 bis GE 10, GI 1 und GI 2
- 9.3 Bauweise
- 9.4 Verkehrsflächen, Zufahrten
- 9.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 9.6 Nebenanlagen
- 9.7 Versorgungsanlagen
- 9.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 9.9 Grünordnerische Festsetzungen
 - 9.9.1 Pflanzfestsetzung PF 1
 - 9.9.2 Pflanzfestsetzung PF 2
 - 9.9.3 Pflanzfestsetzung PF 3
 - 9.9.4 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
 - 9.9.5 Begrünung nicht überbaubarer sowie nicht überbauter, überbaubarer Grundstücksflächen
 - 9.9.6 Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen
 - 9.9.7 Gestaltung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - 9.9.8 Begrünung von Dachflächen
 - 9.9.9 Begrünung von Fassaden
 - 9.9.10 Flächen für Wald
 - 9.9.11 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
- 9.10 Gestaltungsfestsetzungen
 - 9.10.1 Dachformen
 - 9.10.2 Einfriedungen
 - 9.10.3 Werbeanlagen
- 10.0 Grünordnung**
 - 10.1 Zielsetzung der Grünordnung
 - 10.2 Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben
 - 10.3 Ökologische Zustandserfassung
 - 10.3.1 Plangebiet
 - 10.3.2 Naturräumliche Einordnung
 - 10.3.3 Klima
 - 10.3.4 Geologie und Relief
 - 10.3.5 Boden und Bodenbelastungen
 - 10.3.6 Hydrologie
 - 10.3.7 Vegetation und aktuelle Nutzung
 - 10.3.8 Tiere
 - 10.3.9 Landschaftsbild und Erholung
 - 10.3.10 Biotopverbund
 - 10.4 Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 10.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelungen
 - 10.5.1 Methodik der ökologischen Bewertung
 - 10.5.2 Ökologische Bewertung der durch den B-Plan möglichen Eingriffe
 - 10.5.3 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

- 11.0 Abwägung**
 - 11.1 Ermittlung des Abwägungsmaterials
 - 11.2 Abwägungsvorschlag
 - 11.3 Begründung des Abwägungsvorschlags
- 12.0 Planvollzug**
- 13.0 Kosten**
- 14.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung**
- 15.0 Anhang**
 - 15.1 Pflanzlisten
 - 15.2 Tabelle Eingriff
 - 15.3 Tabelle Ausgleich
 - 15.4 Plan der Eingriffsflächen
 - 15.5 Lage der Ausgleichsflächen an der Bahnstraße, Lützschena
 - 15.6 Literaturhinweise

Hinweis:

Die unter Punkt 9 dunkel markierten Festsetzungen sind neu aufgenommene bzw. geänderte Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-207 "GVZ, Quartier A".

1.0 Einleitung

Im Nordwesten der Stadt Leipzig, direkt östlich des Flughafens Leipzig-Halle und der Stadtgrenze zwischen Leipzig und Schkeuditz, befindet sich das Güterverkehrszentrum (GVZ), welches eine Fläche von mehr als 300 ha umfasst und das im Auftrag des Freistaates Sachsen seit 1993 durch die Sachsen LB/GVZ-Entwicklungsgesellschaft mbH geplant und realisiert wird. Der Bereich, der zum 01.01.1999 durch Vereinbarung der Stadt Leipzig mit den Gemeinden Lützschena-Stahmeln und Radefeld zu Leipzig eingemeindet wurde, liegt in einem der bedeutendsten Entwicklungsräume der neuen Bundesländer, der Region Leipzig-Halle.

Eine Reihe großer Gewerbegebiete in Sachsen-Anhalt mit dem Flughafen Leipzig-Halle und auf Leipziger Territorium mit dem Güterverkehrszentrum, dem Terminal für kombinierten Ladungsverkehr, der A 14, der im Bau befindlichen ICE-Trasse und der ebenfalls zurzeit in Realisierung befindlichen neuen Bundesstraße B 6 bilden hier bis hin zur Neuen Leipziger Messe und dem neuen Quelle Versandlager eine bundesländerübergreifende Entwicklungsachse mit besonderer großer Dynamik.

Die Planung, Entwicklung und Realisierung des Güterverkehrszentrums erfolgt auf der Grundlage von vier rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die wiederum auf der Basis eines 1994 erarbeiteten Rahmenplanes aufgestellt wurden.

Ein weiterer Bebauungsplan, der B-Plan Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle", dessen Plangebiet sich im Schwerpunkt des Güterverkehrszentrums befindet, wird zurzeit aufgestellt, um die Ansiedlung der Firma Porsche planungsrechtlich zu sichern.

Das "Quartier A" ist Bestandteil des Güterverkehrszentrums.

Die Umsetzung des seit 04.04.1995 rechtsverbindlichen B-Planes Nr. E-207, GVZ "Quartier A" ist weitestgehend abgeschlossen. So ist die Erschließung komplett hergestellt, die Gewerbeflächen sind zu etwa 80 % vermarktet und das Gebiet ist in großen Teilen bebaut.

Dennoch ist die Änderung des B-Planes Nr. E-207 erforderlich, da:

- Nach erfolgter Eingemeindung des Gebietes zum 01.01.1999 diese hochwertigsten Gewerbeflächen in den Kontext zu allen anderen Gewerbegebieten der Stadt Leipzig gestellt werden müssen,
- das Entwicklungspotential am Standort nachhaltig gestärkt werden muss und daraus resultierend die vor etwa 6 Jahren formulierten Planungsziele den heutigen Bedingungen angepasst werden müssen und
- die Ansiedlung des Automobilherstellers Porsche im direkt westlich angrenzenden "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" mit Eingriffen in den Geltungsbereich des Plangebietes einhergeht.

2.0 Bisheriges Verfahren

Das "Quartier A" mit einer Fläche von ca. 85,30 ha gehörte bis zum 01.01.1999 zur Gemeinde Radefeld. Für das Plangebiet gibt es bis zum jetzigen Zeitpunkt keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im Auftrag der Sachsen LB/GVZ-Entwicklungsgesellschaft wurde im Jahre 1994 die "Rahmenplanung Güterverkehrszentrum Leipzig" erarbeitet, die Grundlage aller Planungen im GVZ war.

Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. E-207 GVZ "Quartier A" hat bisher folgendes Verfahren durchlaufen:

- 24.02.1994 Aufstellungsbeschluss, Gemeinde Radefeld
- 27.06.1994 Beschluss Billigung und Offenlage des Planentwurfes
- 06.07.-05.08.1994 Öffentliche Auslegung Planentwurf
- 07.11.1994 Satzungsbeschluss, Gemeinde Radefeld (Beschl.-Nr. 61/94)
- 28.02.1995 Genehmigung des Regierungspräsidiums
- 03.04.1995 Inkrafttreten

Im Jahre 1998 wurde durch die Gemeinde Radefeld ein Verfahren zur 1. einfachen Änderung des B-Planes mit dem Ziel durchgeführt, innerhalb des GE 5 die Zulässigkeit von Dieseltankstellen festzusetzen.

Zu dieser 1. einfachen Änderung wurde folgendes Verfahren durchgeführt:

- 03.09.1998 Beschluss zur 1. einfachen Änderung, Gemeinde Radefeld
- 25.11.1998 Satzungsbeschluss, 1. einfache Änderung, Gemeinde Radefeld

Die erste vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. E-207 wurde aus Gründen des Planinhaltes nicht zur Rechtskraft gebracht. Es ist beabsichtigt den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit aufzuheben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Stadt Leipzig von der Gemeinde Radefeld im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes GVZ "Quartier A" beteiligt worden und hat nach Zustimmung des Fachausschusses für Planung und Bau nach zunächst ablehnender Stellungnahme vom 11.08.1994 mit Hinweisen zur Überarbeitung mit Schreiben vom 24.01.1995 ebenfalls mit Hinweisen zugestimmt.

Bereits damals wurde u.a. die unzureichende Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes über nur einen Anschluss an die Poststraße kritisiert.

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" wurde am 28.02.2000 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, in der auch die beabsichtigte erforderliche Änderung des B-Planes Nr. E 207 GVZ "Quartier A" erörtert wurde.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 85,3 ha große Plangebiet mit einer räumlichen Ausdehnung von, im Mittel ca. 900 x 900 m befindet sich im Nordwesten von Leipzig im Ortsteil Lützschena-Stahmeln in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Leipzig Halle, zur Autobahn A 14 Halle-Dresden, zur zurzeit in Realisierung befindlichen ICE-Strecke, zur im Bau befindlichen Bundesstraße B 6 und der geplanten S-Bahntrasse Leipzig-Halle.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-207 wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße

im Westen durch die östliche Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 911

im Osten durch die westliche Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. E-210, GVZ "Fliegersiedlung" und durch den Tannenwald

im Süden durch den ehemaligen Exerzierplatz

Entsprechend der "Einordnung neuer Ortsteile in die kommunale Gebietsgliederung der Stadt Leipzig (2/1999)" - Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1999 - gehört das Plangebiet zum Ortsteil Lützschena-Stahmeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lützschena:

Siehe Anlage Seite 61

4.0 Bestand

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

- NUTZUNGEN

Das Gewerbegebiet "Quartier A" wird seit 1995 von der Sachsen LB/Güterverkehrszentrum-Entwicklungsgesellschaft entwickelt und vermarktet, der Auslastungsgrad liegt nach Angaben der GVZ-E derzeit bei etwa 80 %.

Beispiele für Ansiedlungen im Quartier A sind:

Frischezentrum (Fleisch, Obst und Gemüse), Blumengroßhandel, Fischhandel, Kreiswerke Delitzsch, Montagewerk Leipzig, Kraftverkehr Leipzig.

Im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches, an der Nahtstelle der B-Pläne Nr. 911 und Nr. E-207, sind Flächen für die Zulieferindustrie zur Automobilherstellung reserviert.

- STRASSEN- UND WEGENETZ

Das Straßen- und Wegenetz ist komplett erstellt.

Die Hauptzufahrt und Anbindung an die nördlich tangierende Poststraße erfolgt über die Straße "Zum Frischemarkt" von der aus die Straßen Steinbachweg, Eschenweg, Am Exerzierplatz, Bergstraße, Querstraße, Weststraße verschiedene Erschließungsringe bilden.

- GRÜNBESTAND

Das Plangebiet wird innerhalb des Geltungsbereiches von einem unterschiedlich breiten Grüngürtel umgeben. Im Zusammenhang mit den, bei bereits realisierten Firmenansiedlungen erfolgten Ausgleichsmaßnahmen ist dieser Bereich, wie auch die Grünflächen innerhalb der Gewerbeflächen weitestgehend bepflanzt. Die noch nicht genutzten Gewerbeflächen sind mit einer Ruderalvegetation bewachsen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine gestaltete Geländeerhebung von der aus man einen sehr guten Überblick über den gesamten Bereich hat.

- LEITUNGEN

Die technische Infrastruktur im Plangebiet ist komplett hergestellt.

Darüber hinaus befinden sich folgende überörtliche Versorgungsleitungen im Plangebiet:

- Ferngasleitung FGL 26, DN 300 (Betreiber: VNG)
 - Aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 911 kommend und im Abstand von ca. 80 m zur südlichen Plangeietsgrenze sowie westlich der östlichen Plangeietsgrenze von E-207 etwa 400 m nach Norden verlaufend
- Schmutzwasserleitung (Betreiber KWL)
 - Der Nord-Süd-Hauptsammler (von Pumpstation A nach Pumpstation C) aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 911 kommend und im Abstand von ca. 190 m zur südlichen Plangeietsgrenze (im Zuge der Straße "Am Exerzierplatz") nach Osten verlaufend

- PEGEL

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich die Grundwasserstandsbeobachtungsrohre (Pegel Nr. 435 und Pegel Nr. 436) der Mitteldeutschen Bergbauverwaltungs-gesellschaft mbH, die im Zusammenhang mit den Braunkohleabbau stehen.

- TRIGONOMETRISCHE FESTPUNKTE

Ein trigonometrischer Festpunkt des amtlichen Lagebezugssystems (TP Nr. 104) befindet sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

4.2 Angrenzende Bereiche

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- FLUGHAFEN LEIPZIG-HALLE

In ca. 4,0 km Entfernung von der westlichen Plangeietsgrenze beginnt das Territorium des Verkehrsflughafens Leipzig-Halle (Passagieraufkommen 1998 2,1 Mio. Fluggäste). Nach Planfeststellungsbeschluss für das Ausbaurvorhaben Norderweiterung vom 10.07.1997 erfolgte die Inbetriebnahme der neuen Nordbahn im Frühjahr 2000.

- BUNDESAUTOBAHN A 14

Am Nordrand des GVZ verläuft die inzwischen sechsstreifig ausgebaute A 14 Halle-Dresden. Über die Anschlussstelle Radefeld ist das GVZ an die Autobahn angeschlossen. Die neue, optimierte Zu- und Abfahrt des GVZ im Bereich der ehemaligen Fliegersiedlung ist bereits realisiert.

- ANLAGEN DEUTSCHE BAHN AG

Am nördlichen Rand des GVZ verläuft die zurzeit im Bau befindliche ICE-Trasse. Die Fernbahn- und Nahverkehrsstrecke Leipzig-Halle tangiert den südlichen Rand des GVZ. Im Zuge des geplanten Ausbaus der S-Bahntrasse Leipzig-Halle wird am Bahnhof Lützschena ein Haltepunkt eingerichtet. Östlich davon ist gegenwärtig die Anlage des kombinierten Verkehrs-Terminals (KV-Terminal) im Bau.

- GÜTERVERKEHRSZENTRUM

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" an, der nicht Bestandteil des GVZ ist.

Im Norden schließt sich das Quartier "Postfrachtzentrum" und im Nordosten das Quartier "Fliegersiedlung" an.

Die Erschließung des Postfrachtzentrums ist bereits realisiert und es haben sich dort eine Reihe von Firmen u.a. die Deutsche Post AG mit dem Briefverteilzentrum angesiedelt.

Der B-Plan Nr. E-210 "Gewerbegebiet Fliegersiedlung" wurde am 03.07.1999 rechtskräftig und wurde im Wesentlichen zur planungsrechtlichen Sicherung der Verbesserung der Verkehrsanbindung des GVZ aufgestellt.

- WALDGEBIET TANNENWALD

Im Osten angrenzendes, für die Allgemeinheit zugängliches Waldgebiet mit Laub- und Nadelbaumbestand

- EHEMALIGER EXERZIERPLATZ

Im Süden grenzt ein ehemaliger Exerzierplatz an. Diese Fläche wurde seit Anfang des 19. Jahrhunderts militärisch genutzt. In jüngster Vergangenheit wurde der Platz als Übungsge-
lände - auch für Militärfahrzeuge - und Schießplatz genutzt. Diese Nutzung wurde Ende 1999
aufgegeben. Die Fläche wurde inzwischen entmunitioniert und liegt derzeit brach.

- SIEDLUNGS-/WOHNBEREICHE

Die am nächsten gelegenen Wohnbereiche befinden sich in mehreren Kilometern Entfernung
nördlich der ICE-Trasse und der A 14 (Schkeuditz, Ortsteil Radefeld) bzw. südlich der Bahn-
trasse Leipzig-Halle und zurzeit im Bau befindlichen B 6 (Leipzig, Ortsteil Lützschena-Stah-
meln).

Die im nordöstlich angrenzenden Bereich "Fliegersiedlung" ehemals vorhandenen mehrges-
chossigen Wohngebäude wurden abgebrochen.

4.3 Verkehrsanbindung

4.3.1 Übergeordnetes Straßennetz

Weiträumig betrachtet ist das Plangebiet vierseitig von Hauptverkehrsstrassen umgeben, was sich
wie folgt darstellt:

- Nördlich verläuft, parallel zur im Bau befindlichen ICE-Trasse die sechsstreifig ausgebaute
A 14 Halle-Dresden über deren Anschlussstelle Schkeuditzer Kreuz die A 9 sehr gut erreich-
bar ist.
Das Plangebiet ist über die nordöstlich liegende Anschlussstelle Radefeld an die A 14 ange-
schlossen.
- Im Westen, in ca. 4,0 km Entfernung verbindet die Staatsstraße 8 die Stadt Schkeuditz mit
ihren Ortsteilen Glesien und Radefeld-Freiroda.

- Im Süden, ca. 1,2 km südlich der Bahnstrecke Leipzig-Halle befindet sich derzeit noch die Bundesstraße 6 (Georg-Schumann-Straße, Hallische Straße zwischen Stadtzentrum Leipzig bis Schkeuditz und A 9). Die Trasse der neuen B 6, für die das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen ist, liegt nördlich der zukünftigen S-Bahntrasse und tangiert das Quartier C. Die neue B 6 ist zurzeit im Bau.
- Im Osten verläuft die Staatsstraße 1 (Landsberger Straße) die Leipzig mit Radefeld und Landsberg verbindet und die in Radefeld eine Anschlussstelle an die A 14 hat.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes "Fliegersiedlung" ist der Anschluss des GVZ an die Staatsstraße S 1 und an die Bundesautobahn A 14 nachhaltig verbessert worden.

4.3.2 Erschließung des Plangebietes

Im Zuge der Planung und Realisierung des Güterverkehrszentrums ist das Plangebiet hinsichtlich der öffentlichen Verkehrserschließung und der stadttechnischen Haupteerschließung fertiggestellt, so dass alle Teilflächen der Quartiere des GVZ als erschlossen gelten.

Lediglich im Geltungsbereich des B-Planentwurfes Nr. 911 ist bisher für die Verkehrserschließung nur eine Nord-Süd-Verbindung, die Porschestraße, realisiert.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der A 14 oder S 1 aus über die Poststraße und von dort aus über die quartierserschließende Straße "Zum Frischemarkt".

Durch den Ausbau des Lützschenaer Bahnhofs soll zukünftig das Gebiet durch Nahverkehrszüge und S-Bahn angebunden werden. Das Gebiet ist außerdem durch eine Buslinie des Regionalverkehrs über die S 1 und die Poststraße erschlossen.

Innerhalb der bereits realisierten Quartiere des GVZ gibt es ein System von Rad- und Gehwegen, die über zwei Rad-Gehwegbrücken, die die Autobahn überspannen, nach Radefeld und mittels Bahnunterquerung nach Lützschena-Stahmeln angebunden sind.

Hinsichtlich der stadttechnischen Versorgung verfügt das Gebiet über Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Gas-, Elt- und Telekommunikationsnetze.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Auf der Grundlage des 1994 erarbeiteten Rahmenplanes zur Entwicklung des GVZ wurden bisher die folgenden 4 Bebauungspläne zur Rechtsverbindlichkeit gebracht:

- B-Plan Nr. E-208, GVZ "Postfrachtzentrum"
- B-Plan Nr. E-207, GVZ "Quartier A"
- B-Plan Nr. E-76, GVZ "Quartier C"
- B-Plan Nr. E-210, GVZ "Fliegersiedlung"
- B-Plan Nr. 911, "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle"

Für das Plangebiet existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Planaufstellung gab das Regierungspräsidium Leipzig mit Schreiben vom 18.08.1994 eine befürwortende landesplanerische und raumordnerische Stellungnahme mit Hinweisen ab.

Die von der zweiten Änderung im Geltungsbereich betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Sachsen LB/GVZ-E bzw. teilweise im Eigentum von bereits angesiedelten Firmen.

6.0 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplanung

Der Bebauungsplan ist aus den folgenden übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994
- Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.06.1998)

Im gemäß § 4 Landesplanungsgesetz erarbeiteten verbindlichen Landesentwicklungsplan Sachsen wird als Grundsatz formuliert, die räumliche Verflechtung von sächsischen Großstädten mittels bedeutender Großansiedlungen und die europäische Cityregion "Sachsendreieck" zu stärken. Dem im Landesentwicklungsplan formulierten Ziel - Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes im Nordwesten Leipzigs u.a. durch die Realisierung des Güterverkehrszentrums und des Terminals für kombinierten Ladungsverkehr - wird durch die Planung und Entwicklung des Quartiers A entsprochen.

6.2 Flächennutzungsplanung

Für das Plangebiet besteht kein wirksamer Flächennutzungsplan. Infolgedessen wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. E-207 als vorzeitiger B-Plan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt. Die Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes erfolgt, weil dringende Gründe der wirtschaftlichen Entwicklung Leipzigs und der Region dies erfordern und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes nachhaltig zu fördern.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger B-Plan). Dies gilt auch bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden (hier Eingemeindung zum 01.01.1999).

6.3 Planungen der verkehrlichen Infrastruktur

- FLUGHAFEN LEIPZIG-HALLE (siehe Pkt. 4.2)
- BUNDESAUTOBAHN A 14, HALLE-DRESDEN (siehe Pkt. 4.2)

- DEUTSCHE BAHN AG: (siehe Pkt. 4.2)
 - ICE-Trasse
 - S-Bahn Leipzig-Halle
 - Terminal für kombinierten Ladungsverkehr (KV-Terminal)
- VERKEHRSPLANUNGEN
 - Neubau B 6 zurzeit in Realisierung - nördlich der zukünftigen S-Bahntrasse Halle-Leipzig mit Brückenquerung über Bahnstrecke westlich des KV-Terminals
 - Planfeststellungsbeschluss für die neue S 8 a zwischen B 6 neu und verlängerte Poststraße zurzeit im Straßenbauamt im Verfahren
 - B-Plan Nr. E-76, GVZ "Quartier C"
 - 1. Änderung und Erweiterung - zur Anbindung Quartier C an S 8 a zurzeit in Aufstellung
 - B-Plan Nr. 204, GVZ "Verlängerung der Poststraße" - bis zur neuen S 8 a zurzeit in Aufstellung

7.0 Planungserfordernis

Die Aufstellung des B-Planes Nr. E-207 GVZ "Quartier A" gemäß § 1 (3) BauGB war geboten:

- da die Gemeinde Radefeld die Entwicklung des Güterverkehrszentrums städtebaulich geordnet realisieren wollte,
- um die verkehrs- und landespolitischen Ziele, die dem Vorhaben Güterverkehrszentrum zugrunde lagen planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen,
- um die inhaltliche Konzeption des GVZ am Standort planungsrechtlich zu sichern,
- da die regionalwirtschaftlichen und gesamtverkehrspolitischen Aspekte eine sofortige Umsetzung dieser Konzeption erforderten,
- da Raumordnung und Landesplanung diesen Standort als optimal für die Entwicklung eines Güterverkehrszentrums beurteilten.

7.1 Erforderlichkeit der Planänderung

Der B-Plan Nr. E-207 GVZ "Quartier A" trat am 03.04.1995 in Kraft.

Die Umsetzung der Planung ist durch die Sachsen LB/GVZ-Entwicklungsgesellschaft erschließungsseitig komplett und vermarktungs-/nutzerseitig zu etwa 80 % erfolgt.

Die Erforderlichkeit der Planänderung ergibt sich nach in den vergangenen fünf Jahren erfolgter Umsetzung der Planung aus einigen funktionellen Mängeln und der Erforderlichkeit der Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen, die in der Aufstellung des direkt an die westliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzenden B-Planes Nr. 911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" begründet sind.

Der B-Plan Nr. E-207 GVZ "Quartier A" soll wie folgt geändert werden:

- Planungsrechtliche Sicherung einer zweiten Verkehrsanbindung an die Poststraße

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes, in Verlängerung der Weststraße nach Norden, wird für das ca. 85,3 ha große Gewerbequartier eine zweite Anbindung an die Poststraße festgesetzt.

Dies wurde schon während der Aufstellung des B-Planes Nr. E-207 von der Stadt Leipzig sowie in den raumordnerischen und landesplanerischen Stellungnahmen gefordert.

Mit dieser zweiten Straßenverbindung soll:

- die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes an das übergeordnete Straßennetz nachhaltig optimiert werden,
- darüber hinaus soll für den Havariefall die Erreichbarkeit der ansässigen Firmen gesichert werden.

- Änderung der Festsetzung von GE 4 und GE 7 zu GI 1

Im westlichen Teil des Plangebietes ist auf einer relativ kleinen Fläche das einzige Industriegebiet GI 1 im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Nördlich und südlich daran schließen bisher die Gewerbegebiete GE 4 und GE 7 an.

Die Änderung von GE 4 und GE 7 zu GI ist erforderlich um:

- durch die Erhöhung des Anteiles an GI-Flächen die Wettbewerbsfähigkeit des GVZ speziell des Quartiers A zu stärken,
- die nutzungsseitige Gliederung des Plangebietes zu systematisieren,
- um die noch freien Flächen im Quartier A für die Ansiedlung von Zulieferindustrie für die Automobilindustrie planungsrechtlich zu sichern,
- die Übergangszone der Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 911 und Nr. E-207 einheitlich als GI planungsrechtlich festzusetzen.

Bedingt durch die Neuorganisation des Radwegesystems im gesamten GVZ wird der in westlicher Verlängerung der Straße "Am Exerzierplatz" Richtung Geltungsbereichsgrenze vorhandene Radweg entbehrlich.

Diese Radwegfläche entfällt als Zäsur, wird Bestandteil des GI 1, vergrößert die Industriefläche und ermöglicht im West- und Südbereich des Plangebietes ein durchgängiges Industriegebiet.

- Einordnung einer Fläche für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser im nordwestlichen Teil des Plangebietes

In einem bisher als Grünfläche-Wiesenfläche, lockere Gehölzgruppen, Einzelbäume bzw. dichte Gebüsch- und Baumgruppen - festgesetzten Bereich im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist die Einordnung einer Anlage für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Dadurch wird die Fläche des bisherigen GE 4 reduziert.

Die Einordnung der Regenrückhalteanlage ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Sicherung des Abflusses des Niederschlagswassers aus angrenzenden Gewerbequartieren,
- Ausnutzung von Flächen, die sich in günstiger Lage zu den Hauptentwässerungsleitungen befinden, zur Einordnung von derartigen Anlagen.

- Ausschluss gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen

Gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Damit sollen die gemäß § 9 (2) BauNVO regelzulässigen Nutzungen zulässig sein und Konflikte zwischen Industrie- und Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

- Änderung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB) zu Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-207 sind umlaufend um die bebaubaren und nichtüberbaubaren Gewerbeflächen innerhalb der Gewerbeflächen jeweils 20 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Entlang der Westseite des Gewerbequartieres wird diese Fläche nunmehr als Grünfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass an der Nahtstelle der Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 911 und Nr. E-207 die Systematik der Ausbildung der Randbereiche vereinheitlicht wird. Analog der Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen wird eine insgesamt 40 m breite Grünzäsur festgesetzt. Unter Einbeziehung der daran angrenzenden jeweils 10 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsteht ein 60 m breiter Raum, der nicht überbaut werden darf. Die Grünfläche ist nicht zu versiegeln, sondern durch dichte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen, bzw. die bereits realisierten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- Änderung eines Teiles einer bisher öffentlichen Grünfläche zu GI 3

Im Geltungsbereich war bisher entlang der westlichen Grenze eine Grünfläche mit einer Breite von 10 m bis maximal 60 m festgesetzt.

Sowohl die Eigentumsverhältnisse in diesem Teil des Plangebietes, als auch die im Geltungsbereich des direkt westlich angrenzenden B-Planes Nr. 911 beabsichtigten Nutzungen machen die Planänderung erforderlich.

Mit der Festsetzung der Fläche GI 3 und einer Baugrenze - beide fügen sich nahtlos an die zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 911 an - wird die Realisierung des Gesamtkonzeptes aus B-Plan Nr. 911 und Nr. E-207 sichergestellt. Darüber hinaus wird das Prinzip der Gestaltung der Randbereiche zwischen den Gewerbequartieren analog B-Plan Nr. 911 fortgeführt.

Der Systematik der Festsetzungen des B-Planes Nr. 911 folgend, wurden die bisher öffentlichen Grünflächen des Plangebietes in private Grünflächen geändert.

8.0 Planungskonzept

Die Grundlage für das Planungskonzept des GVZ waren ein am 18.02.1994 abgeschlossenes Gutachterverfahren zur städtebaulichen Struktur sowie der ebenfalls 1994 erarbeitete Rahmenplan.

Im seit 03.04.1995 rechtsverbindlichen B-Plan Nr. E-207 GVZ "Quartier A" wurde das entsprechende Planungskonzept festgesetzt, welches in den vergangenen Jahren durch die Sachsen LB/GVZ-Entwicklungsgesellschaft weitestgehend umgesetzt wurde.

8.1 Planungsziele

Um eine nachhaltige Entwicklung des Gesamtgebietes GVZ zu sichern, die Vermarktbarkeit der wenigen, noch freien Flächen sicherzustellen, sowie aus den Standortanforderungen, die sich aus der Ansiedlung der Firma Porsche im westlich direkt angrenzenden "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle" ergeben, wird die Änderung des Planungskonzeptes in Teilbereichen des Plangebietes erforderlich.

Die grundsätzlichen Inhalte der Planung (z.B. Verkehrssystem, Aufteilung in Gewerbegebiete, Grünstrukturen usw.) bleiben dabei weitestgehend erhalten.

Auf der Grundlage der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange und der bisherigen Planungsziele des B-Planes Nr. E-207 lassen sich für dessen Änderung folgende Ziele und Zwecke der Planung formulieren:

- Deutliche Verbesserung der Verkehrsanbindung und der technischen Infrastruktur für die bereits in Quartier A ansässigen Gewerbebetriebe
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Güterverkehrszentrums
- Planungsrechtliche Sicherung des Gesamtvorhabens des Automobilherstellers - Errichtung eines Automobilwerkes mit sämtlichen Funktionen - und Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten
- Planungsrechtliche Sicherung von Industrieflächen für Zulieferer
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen

8.2 Nutzungen

Das Plangebiet "Quartier A" ist Bestandteil des Güterverkehrszentrums, in welchem sich auf Grund der hervorragenden Standortfaktoren und der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung in verschiedenen Gewerbequartieren seit 1995 eine beträchtliche Anzahl von Firmen verschiedener Bereiche angesiedelt haben.

Das Nutzungskonzept ist wie im B-Plan festgesetzt, weitestgehend umgesetzt.

Die Änderung eines Teiles der GE- in GI-Flächen soll die Umsetzung von flexiblen Firmenkonzerten sowie die Ansiedlung von Zulieferfirmen aus dem verarbeitenden Gewerbe ermöglichen.

8.3 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sah vor, ein Gebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich in das Gesamtkonzept des GVZ integriert und das die in der Nachbarschaft teilweise vorhandene Bebauung und die Grünbereiche (z.B. Tannenwald, Exerzierplatz) berücksichtigt.

Darüber hinaus musste die Planung baulich auf die vorhandenen und geplanten übergeordneten Hauptverkehrsachsen und den in unmittelbarer Nähe befindlichen Flughafen reagieren.

Das Plangebiet nimmt als Bestandteil des GVZ die städtebaulichen Leitgedanken auf, für die folgende Prioritäten gesetzt wurden:

- Einbindung in die Gesamtsituation (Quartierskonzept)
- Einbindung in die vorhandenen und geplanten Verkehrsstrukturen
- Grundstückszuschnitt/Baukörperstellung
- Grün- und Freiflächenstruktur

Entsprechend diesem städtebaulichem Konzept ist das "Quartier A" in seinen wesentlichen Teilen bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Grundlage dafür waren die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. E-207, die jedoch in Teilbereichen entsprechend den aktuellen Zielvorstellungen und Nutzungskonzepten verändert und angepasst werden müssen. Darauf wurde im Übrigen bereits in der Begründung Pkt. 5.2 zum B-Plan Nr. 911 hingewiesen.

Die in Pkt. 7.1 - Erforderlichkeit der Planänderung - dargestellten Änderungen führen nur in sehr geringem Umfang zur Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes.

So wird die ART DER BAULICHEN NUTZUNG, die bisher bis auf kleine Ausnahmen (GI 1) GE-Flächen vorsah, um zwei, als GI-Flächen festgesetzte Gebiete (GI 2 und GI 3) erweitert.

Das MASS DER BAULICHEN NUTZUNG bleibt davon in GI 1 und GI 2 unberührt.

Das GI 3 wurde in Ergänzung des direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzenden B-Plan Nr. 911 neu festgesetzt und setzt analog dieses B-Planes eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 7,5 fest.

Die HÖHE BAULICHER ANLAGEN bleibt bis auf das GI 3, in welchem die Höhe analog B-Plan Nr. 911 mit 157 m ü. HN festgesetzt wurde, unverändert.

Die bisher an der Nordwest- und Südwestecke der Baugebiete festgesetzte BAULINIE entfällt zukünftig und hier wird durch Festsetzung von BAUGRENZEN eine flexiblere Nutzung durch Zulieferfirmen ermöglicht.

Die Baugrenzen in den festgesetzten Industriegebieten GI 1 und GI 3 sind zum Grünbereich hin jeweils 10 m in die GI-Flächen eingerückt. Damit soll der Übergang in die angrenzenden Grünflächen sichergestellt werden.

Die Flächen außerhalb der Baufenster können für Nebenanlagen, Lagerung oder Umfahrungen genutzt werden.

Die Baugrenze in GI 3 ergänzt sich mit der im direkt westlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 911 zu einem geschlossenen Baufenster.

8.4 Verkehr

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet sind realisiert und bleiben bis auf folgende zwei Ausnahmen im Bestand unverändert:

- Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird die für das große Gewerbequartier dringend erforderliche zweite Anbindung an die Poststraße planungsrechtlich gesichert.
- Auf Grund der zukünftig nicht mehr möglichen Durchquerung des "Industriegebietes Am Flughafen Leipzig-Halle" für Fußgänger und Radfahrer, ist der in der Südwestecke des Plangebietes vorhandene Fuß- und Radweg entbehrlich.

Er wird im Rahmen der zurzeit in Arbeit befindlichen Neuplanung des Verkehrssystems des GVZ ersetzt.

Im übergeordneten Verkehrsnetz hat sich insbesondere durch die im inzwischen rechtsverbindlichen B-Plan Nr. E-210 GVZ "Fliegersiedlung" (grenzt nordöstlich direkt an) festgesetzte und bereits realisierte Anbindung an die Staatsstraße 1 und darüber an die A 14 die Verkehrssituation wesentlich verbessert.

8.5 Erschließung

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist fertiggestellt und muss lediglich um die im Nordwestteil des Plangebietes nachträglich eingeordnete Regenwasserrückhalteanlage und die zur Realisierung und Funktion der zweiten Straßenanbindung erforderlichen Medien ergänzt werden.

8.6 UVP/Immissionsschutz

IMMISSIONSSCHUTZ

Eine Prüfung der zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmbelastung gemäß DIN 18005 Teil 1 Pkt. 4.5 hat unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sowie der Vorbelastung durch die Quartiere C, Postfrachtzentrum, das Industriegebiet Am Flughafen und die Fliegersiedlung ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Lützschena-Stahmeln, Radefeld und Lindenthal gewährleistet werden.

Diese Prüfung stellt keine gutachterliche Einschätzung dar.

Für die Einhaltung der Richtwerte an der in der Poststraße 21 befindlichen Wohnung ist eine entsprechende Prüfung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

UVP

Der Bebauungsplan ist mit Rücksicht auf die Änderungsrichtlinie 97/11/EG zur Richtlinie 85/337/EWG (UVP-Richtlinie) möglicherweise gemäß § 17 Satz 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG als Einrichtung einer "Industriezone" i.S. des Anhangs II Nr. 10 a) der Änderungsrichtlinie UVP-pflichtig. Dem wurde dadurch entsprochen, dass innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beschrieben sowie bewertet wurden. Diese wurde gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Sollten im Zuge der weiteren Realisierung des B-Planes Vorhaben beantragt werden, die der UVP-Pflicht unterliegen, so ist deren Umweltverträglichkeit im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (nach SächsBO, BIMSCHG) durch einzelfallbezogene UVP nachzuweisen.

9.0 Textliche Festsetzungen **[§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB]**

9.1 Art der baulichen Nutzung **[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 und 9 BauNVO]**

9.1.1 GVZ-affine Nutzungen

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 bis GE 10 sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

soweit sie der Konzeption des GVZ entsprechen.
Zulässige GVZ-affine Nutzungen sind z.B.:

- logistische Dienstleister (z.B. Speditionen, Frachtführer, Spezialdienstleister)
 - Logistikeinrichtungen von Industrie und Handel (z.B. Werks-, Produktions- oder Distributionslager)
 - Mehrwertlogistikunternehmen (z.B. Recycling und Veredlung, Montage)
 - Förderale Produktionsstätten (z.B. Betriebe der Lebensmittelbranche, Druckereien und sonstige Unternehmen der kundennahen Produktionsversorgung)
 - Großhandelsbetriebe, die der Beschaffung und dem Umsatz von Gütern an Wiederverkäufer, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher dienen (z.B. Frucht-/Gemüse- und Fleischmärkte)
 - GVZ ergänzende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Hotel, Schank- und Speisewirtschaften, Kfz-Dienste)
- [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO]

Begründung:

Die Baugebiete GE 1 bis GE 10 sollen überwiegend der gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO dienen. Die Summe der Nutzungsarten dient der Herstellung der besonderen Zweckbestimmung Güterverkehrszentrum.

Die festgesetzte Nutzungsart entspricht der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes wie sie in § 8 Abs. 1 BauNVO definiert ist (Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben). Um auf die tatsächlichen Erfordernisse der GVZ-Konzeption eingehen zu können, wurden unter Hinzuziehung des § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Nutzungsarten mit den planerischen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO unter dem Punkt 9.1.1 erfasst.

Somit wurde der Begriff Gewerbebetriebe aller Art dahingehend eingeschränkt, dass Betriebe/ Unternehmen zulässig sind, die in Zusammenhang mit der GVZ-Konzeption stehen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass

- die landesplanerischen und verkehrspolitischen Ziele des Güterverkehrszentrums beachtet werden.
- neben der Verkehrskanalisation eine Verkehrsreduzierung erreicht wird.
- Unternehmen angesiedelt werden, die die qualitativ hochwertige Infrastruktur dieses GVZ und dessen Standortqualitäten auch tatsächlich ausschöpfen.

9.1.2 Sonstige Gewerbebetriebe

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sind die gemäß textlicher Festsetzung Punkt 1.1 als allgemein unzulässig definierten sonstigen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

ausnahmsweise zulässig

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO].

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der absolute Abschluss anderer Betriebe dahingehend relativiert, als dass die Ansiedlung sonstiger Betriebe ausnahmsweise zulässig ist, um somit die originäre GVZ-Konzeption im Allgemeinen zu wahren, jedoch in Ausnahmefällen eine Zulässigkeit für andere Unternehmen zu ermöglichen. Eingriffe in die Bau- und Gewerbefreiheit ist damit eine Einschränkung des Wettbewerbes werden dadurch vermieden.

9.1.3 Einzelhandel im GE

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 qm ausnahmsweise zulässig

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

Begründung:

Die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden, wie sie als solche bei einer Verkaufsfläche unter 700 qm gelten, soll primär den Bedarf der im Gebiet arbeitenden Menschen decken, ohne negative Auswirkungen für die umliegenden Gemeinden und deren Versorgungsstrukturen auszuüben.

Obwohl die Nähe eines Supermarktes zu seinen Lieferanten sinnvoll erscheinen mag, wurden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Die Versorgungsstrukturen der Stadt Leipzig und der anliegenden Gemeinden sind zu schützen.

- In der Region Leipzig sind bereits über den tatsächlichen Bedarf hinausgehende Flächen für den (großflächigen) Einzelhandel ausgewiesen bzw. werden genutzt.
- Es sind keine zusätzlichen Verkehrsströme aus der Stadt Leipzig in diese Region auszulösen, die ausschließlich der persönlichen Versorgung dienen.

9.1.4 Tankstellen

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 bis GE 3 sowie GE 5 bis GE 10 sind Tankstellen unzulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO].

Begründung:

Tankstellen sind gemäß der Gesamtkonzeption für das GVZ in den Quartieren nicht vorgesehen, weil durch sie störende Verkehrsströme hervorgerufen werden.

Außerdem stören Tankstellenanlagen das städtebaulich angestrebte Gesamterscheinungsbild der Quartiere.

Auf Grund der Bauabsicht für eine Dieseltankstelle beschloss die ehemalige Gemeinde Radefeld im Jahre 1998 jedoch die Durchführung der 1. einfachen Änderung des B-Planes "GVZ - Quartier A" mit dem Ziel, im damaligen GE 5 Dieseltankstellen zur Versorgung der Firmen des Quartiers zuzulassen.

Da hierzu bereits die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorlag, die öffentliche Auslegung und die Abwägung abgeschlossen und der Satzungsbeschluss gefasst waren, wurde im April 1999 die Genehmigung für den Bau einer Tankstelle auf der Rechtsgrundlage des § 33 (1) BauGB durch das Bauordnungsamt der Stadt Leipzig erteilt.

Da es infolge der Eingemeindung jedoch nicht zur Anzeige der Planänderung und somit zur Rechtskraft der 1. einfachen Änderung kam, soll das im Zusammenhang mit der Planänderung nachgeholt werden.

Demzufolge sind Tankstellen im GE 4 zulässig.

9.1.5 Anlagen für sportliche Zwecke

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO].

Begründung:

Die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen sollen sicherstellen, dass nur GVZ-affinen Betrieben eine überwiegende Nutzung dieses Gebietes zukommen soll.

Dennoch sind in Ausnahmefällen derartige Anlagen zulässig, da sie sich durch die räumliche Verknüpfung von Arbeitsplatz und Freizeiteinrichtung und der damit zusammenhängenden Verkehrsreduzierung in das Konzept des GVZ einfügen.

9.1.6 Wohnungen in GE

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO].

Begründung:

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Bauflächen sind explizit für die Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen, so dass bei einer potentiellen Wohnnutzung mit deren erheblicher Beeinträchtigung gerechnet werden müsste. Im Umkehrschluss sollen Beschränkungen von Gewerbebetrieben durch eine mögliche benachbarte Wohnnutzung von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Betriebes kann trotz dieser Festsetzung ausgeschlossen werden, da einheitlich eingefriedete und gesicherte Betriebsgelände realisiert und firmeneigene Sicherheitskonzepte betrieben wird.

9.1.7 Einzelhandel im GI

Innerhalb der Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

9.1.8 Werksverkauf

Im GI 3 kann Einzelhandel ausnahmsweise auf untergeordneten Flächen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang einer in dem Industriegebiet stattfindenden Produktion oder Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte zugeordnet werden kann (Werksverkauf)

[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

Begründung Punkte 9.1.7 und 9.1.8:

In den festgesetzten Industriegebieten ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unzulässig, da an diesem Standort überwiegend Flächen für das produzierende Gewerbe zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird innerhalb der Stadt Leipzig maßgeblich über den "Stadtentwicklungsplan Zentren" gesteuert. Auch dieses Planwerk unterstützt die oben vorgenommene restriktive Festsetzung.

Um jedoch beabsichtigte Ansiedlungen von Betrieben überwiegend des sekundären Sektors zu fördern, ist ein sogenannter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig. Eine derartige Ausnahme ist begründet nachzuweisen.

Dabei ist insbesondere nachzuweisen, dass der durchgeführte Einzelhandel in räumlicher Zuordnung zu einer in dem Industriegebiet stattfindenden Produktion steht, diese Nutzung nur auf untergeordneten Flächen durchgeführt wird oder lediglich im Zusammenhang mit Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte angeboten wird.

9.1.9 Wohnungen im GI, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Innerhalb der Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 3 sind die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO].

Begründung:

In den festgesetzten Industriegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Bauflächen sind explizit für die Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen, so dass bei einer potentiellen Wohnnutzung mit deren erheblicher Beeinträchtigung gerechnet werden müsste. Im Umkehrschluss sollen Beschränkungen von Gewerbebetrieben durch eine mögliche benachbarte Wohnnutzung von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Betriebes kann trotz dieser Festsetzung ausgeschlossen werden, da einheitlich eingefriedete und gesicherte Betriebsgelände realisiert und firmeneigene Sicherheitskonzepte betrieben wird.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Anlagen entsprechen nicht der Zweckbestimmung des Baugebietes. Teilweise würde eine Ansiedlung der o.g. Einrichtungen zu Nachbarschaftskonflikten führen. Das Oberzentrum Leipzig weist an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Deckung dieses Bedarfs aus. Die dafür vorgesehenen Standorte sind auch auf Grund der dort vorzufindenden infrastrukturellen Ausstattung zu bevorzugen.

Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind jedoch als Ausnahme zulässig, sobald sie in funktionalem Zusammenhang mit der vorhandenen Produktionsanlage stehen. Hiermit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Produzenten mittels kultureller und sportlicher Events vor Ort werben können. Diese Möglichkeit soll nicht ohne zwingenden städtebaulichen Grund unterbunden werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

9.2.1 GRZ

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Industriegebiet GI 3 durch Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig

[§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

Begründung:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), die in der Regel gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und ähnliches zulässig ist, wird im festgesetzten Industriegebiet GI 3 ausgeschlossen.

In diesem Industriegebiet ist eine geringere Versiegelung geplant. Die GRZ wird zur Reduzierung der Versiegelung - insbesondere im Sinne der Umweltvorsorge und der Möglichkeiten für den Ausgleich - reduziert. Zugunsten einer flexiblen Nutzung wird hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Überschreitung auszuschließen, anstatt die GRZ noch weiter zu reduzieren.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen im GI 3

Auf maximal 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Industriegebietes GI 3 sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 175 m über H.N. zulässig

[§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO].

9.2.3 Höhe technischer Aufbauten

Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb sowie gemäß textlicher Festsetzung Punkt 2.4 um maximal 3,0 m für technischen Aufbau ist ausnahmsweise zulässig

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO].

Begründung der Punkte 9.2.2 und 9.2.3:

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung reglementieren die Höhe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes sowie auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle notwendig.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Zur eindeutigen Bestimmung dieser Höhenfestsetzung ist der Bezugspunkt mit Höhe normal (HN) definiert.

Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen und Einrichtungen ist auf 30 % der Fläche des Industriegebietes GI 3 möglich. Dies soll das problemlose Betreiben der Betriebsstätten ermöglichen. Damit soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung weiterer Bauabschnitte und des Gesamtkonzeptes bei Bedarf und technologischer Notwendigkeit die zulässige Gebäudehöhe punktuell überschritten werden kann.

Mit der gleichen Begründung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten bis 3,0 m als Ausnahme zulässig. Die Beschränkung auf 3,0 m stellt sicher, dass die Architektur nicht gegenüber den technischen Anlagen in den Hintergrund gerät und die generelle Beschränkung städtebaulich sinnvoll bleibt.

9.2.4 Höhe baulicher Anlagen GE 1 bis GE 10 und GI 1 und GI 2

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie innerhalb des Industriegebietes GI 1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 20,0 m, innerhalb des Industriegebietes GI 2 auf maximal 12,0 m begrenzt, bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Gebäudekante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

- Die Bauhöhenbeschränkung ist einerseits auf Grund städtebaulicher Gründe (Berücksichtigung des Landschaftsbildes), andererseits auf Grund der Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle notwendig.

Dabei wurde zum NSG Exerzierplatz ein in der Höhe angemessener Übergang zwischen den maximal 20 m hohen Hallen des inneren Bereichs und den südlich an das Quartier A angrenzenden Vegetationsbeständen und Freiflächen geschaffen.

Bauliche Akzente könnten im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) in dem nordwestlichen Bereich des Quartiers A (Baugebiet GE 4) geschaffen werden. Hier sollte jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 35,0 m nicht überschritten werden.

Dadurch ergibt sich eine von Nordwesten nach Südosten abnehmende Bauhöhe von maximal zulässigen 35,0 m (Befreiung) bis 12,0 m, die in Einklang mit den städtebaulichen Zielen und den Belangen des Landschaftsbildes steht.

9.3 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO]

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie innerhalb der Industriegebiete GI 1 und GI 2 wird gemäß §§ 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bauliche Zäsuren wie z.B. durch Vor- und/oder Rücksprünge in der Fassade) zu setzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die festgesetzte Baugrenze ist zulässig

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO].

Begründung:

Den Erfordernissen der Unternehmen, die Gewerbe- und Industriebauten ihren nutzungsspezifischen Anforderungen entsprechend zu dimensionieren wird durch diese Festsetzung entsprochen.

Als gestalterischer Ausgleich sind jedoch städtebauliche erwünschte und markante Punkte in der Fassade/im Baukörper zu setzen.

9.4 Verkehrsflächen, Zufahrten **[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]**

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie innerhalb der Industriegebiete GI 1 und GI 2 ist die Anzahl der Zufahrten begrenzt auf

1 Zufahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis 50 m,

2 Zufahrten bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge über 50 m.

Die maximale Fahrbahnbreite der Grundstückszufahrten beträgt 7,0 m

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die einheitliche Abfolge der zu pflanzenden Baumreihen im öffentlichen Straßenraum ist im Sinne eines charakteristischen Straßen- und Ortsbildes zu wahren.

Durch diese Reglementierung wird daher sowohl die Zufahrt zum Grundstück ermöglicht als auch ein wesentliches Merkmal des Quartiersimages umgesetzt.

9.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]**

Die Nutzung der gemäß Planeinschrieb mit F+R* markierten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist für Rettungs- und Löschfahrzeuge zulässig

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung:

Die genannten Verkehrsflächen dienen primär dem Fuß- und Radverkehr.

Sie sollen jedoch im Havariefall als "Notzufahrten" für Rettungsfahrzeuge fungieren und daher entsprechend belastbar ausgebildet werden.

9.6 Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO]

Nebenanlagen, die der Versorgung der Gewerbe- und Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen als Ausnahmen zulässig

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO].

Begründung:

Um den Betrieb der ansässigen Unternehmen jederzeit und umfassend sicherzustellen zu können, sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der festgesetzten Grünflächen und innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete - also auch außerhalb der Baugrenzen - ausnahmsweise zulässig.

9.7 Versorgungsanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 4 und GE 8 sind auf den dafür festgesetzten Versorgungsflächen Löschwasserteiche mit einem Fassungsvermögen von mindestens 400 qm anzulegen. Zu Wartungszwecken und in einem Brandfall sind die Flächen für den Unterhaltsträger und die Rettungsdienste zugänglich zu machen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB].

Begründung:

Das vorhandene Trinkwassernetz kann nicht die erforderlichen Löschwasser-Kapazitäten bereitstellen. Daher sind zusätzliche Einrichtungen erforderlich, die den Bedarf abdecken. Größe und Lage der Becken sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandmeister festgelegt worden.

9.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Entlang der Straßen und Wege im Geltungsbereich des Planes sind Zurückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Mulden und Rigolen anzulegen. Diese müssen sicherstellen, dass maximal 80 % des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird (Berechnungsgrundlage: 15 minütiger Berechnungsregen).

Begründung:

Um Spitzenwerte bei der Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation zu verhindern, wird die Einleitungsmenge auf maximal 80 % des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers gemäß der Berechnungsgrundlage des 15-minütigen Starkregenfalles begrenzt.

Das übrige Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu belassen.

Zur Durchführung dieser Maßnahme wird ein Mulden-Rigolen-System empfohlen. Damit wird die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt.

Bei der Ausgestaltung von offenen Gewässerflächen, zum Beispiel zur Regenwasserrückhaltung, ist zu berücksichtigen, dass sich der Flughafen Leipzig-Halle in der Nähe befindet und deshalb Sammelstellen für Vögel nicht vorbereitet werden sollen. Explizite Hinweise zur Gestaltung von Gewässerflächen erteilt der Ausschuss zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr.

9.9 Grünordnerische Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

[§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB]

9.9.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Die mit PF 1 gekennzeichneten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und mindestens zu 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in Gruppen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. E-207 werden die Festsetzungen zur Anlage von Wiesenflächen mit lockeren Gehölzgruppen und Wiesenflächen mit dichten Gehölzgruppen zusammengefasst, wobei das Ziel der Festsetzungen erhalten bleibt. Die Festsetzung gewährleistet die Entwicklung eines hochwertigen Grüngürtels um das Quartier mit den notwendigen Abgrenzungen bzw. Übergängen zu den benachbarten Flächen. Die Pflanzfestsetzung sichert einen Mindestanteil an Gehölzflächen und gibt die Möglichkeit für Bereiche, in denen die Abgrenzung vorrangig ist, die Gehölzpflanzungen zu verdichten. Baumreihen und Gehölzgruppen tragen gestalterisch zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die Entwicklung zu hochwertigen Biotopen trägt zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

9.9.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Die mit PF 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 qm zu begrünender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20-25 cm je angefangene 200 qm zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 911 (GF 1) und setzt das planerische Ziel der Konzentration der Flächenbegrünung auf die Randbereiche der Industriegebiete fort. Der 20 m breite Pflanzstreifen an der östlichen Grenze des GI 3 wird als private Grünfläche festgesetzt. Verbunden mit der östlich anschließenden privaten Grünfläche bilden diese beiden Pflanzstreifen eine 40 m breite Abgrenzung zwischen der von der Firma Porsche genutzten Fläche und dem Quartier A. Der Pflanzstreifen ist durch dichte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Auf diesen Flächen sind heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen, mit dem Ziel, Strukturen zu entwickeln, die der heimischen Tierwelt Nahrungs- und Lebensraum bieten und ökologisch wirksame Verbindungsachsen und Wanderungsschienen herzustellen. Neben Sträuchern ist je angefangene 200 qm ein Baum zu pflanzen. Die Festsetzung der Pflanzqualität von Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gewährleistet, daß relativ schnell ein hoher ökologischer Wert für das Gebiet erzielt wird.

9.9.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Die mit PF 3 gekennzeichneten Flächen sind bei zweimaliger Mahd im Jahr mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Begründung:

Entwicklungsziel für den südlichen Rand des Plangebietes ist entsprechend dem beschlossenen Bebauungsplan die Schaffung des Überganges zum ökologisch hochwertigen „Exerzierplatz“. Die Flächen sind weitgehend sich selbst zu überlassen, wobei durch zweimalige Mahd im Jahr und Abtransport des Mähgutes eine kontinuierliche Ausmagerung (Nährstoffentzug) der Flächen mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ angestrebt wird. Magerrasen sind seltene Biotoptypen in der Region und aufgrund ihrer Artenvielfalt und –zusammensetzung besonders geschützte Biotope gem. § 26 SächsNatSchG. Bis das Entwicklungsziel erreicht sein wird, sind allerdings mindestens 15 Jahre zu veranschlagen, wobei die konsequente Ausmagerung Voraussetzung ist.

9.9.4 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit niedrigen, einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 qm zu begrünender Fläche) zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Flächen können für notwendige Zufahrten (siehe textliche Festsetzung Punkt 4) und Wendeschleifen unterbrochen werden.

Begründung:

Die Bereiche zwischen Verkehrsflächen und Baugrenzen werden als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, um zusammenhängende Grünstrukturen auch innerhalb des Quartiers zu sichern. Zusammen mit den Festsetzungen zur Straßenraumbegrünung entsteht mit den grundstücksumlaufenden Pflanzflächen ein „Netz“ von Grünzügen durch das Quartier. Anzupflanzen sind heimische, standortgerechte Gehölze in den genannten Qualitäten, die Lebens- und Nahrungsraum für Tiere bieten und zur Strukturierung des Gebietes beitragen.

9.9.5 Begrünung nicht überbaubarer sowie nicht überbauter, überbaubarer Grundstücksflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Innerhalb des Industriegebietes GI 3 sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile zu mindestens 20 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 qm) und einem einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20-25 cm, je angefangene 200 qm zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Industriegebietes GI 3 sind 30 % der nicht überbaubaren Flächenanteile mit Landschaftsrassen anzulegen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige Mahd/ extensive Beweidung) sind diese Flächen zu mageren Frischwiesen zu entwickeln.

Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächenanteile sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Begründung:

Diese Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 911 (Festsetzungen 5.3. und 5.4) für die Gewerbegebietsflächen GI 3 aus Gründen Einheitlichkeit übernommen.

Im GI 3 wird der Anteil an Gehölzbepflanzungen an der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf 20 % beschränkt, um die Entwicklung von Offenlandbiotopen zu fördern. Die Artenauswahl der Gehölze ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Gewerbegebieten angepaßt. Die Anpflanzung und der Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten bei.

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrassen einzusäen, der durch Ausmagerung zu mageren Frischwiesen entwickelt werden soll (z.B. 2-3 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabtransport).

Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, um zu gewährleisten, daß diese Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Für die individuelle Ausgestaltung der Flächen werden keine Vorgaben getroffen.

Sonstige nicht oder erst später zu bebauende Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben und mindestens mit Rasen/Wiese eingesät werden, damit die nachteiligen Auswirkungen des Eingriffes so lange wie möglich nicht wirksam werden.

Platz- und Lagerflächen dürfen nur zu 100% versiegelt werden, wenn die Nutzung es erfordert oder Schadstoffeintrag in den Untergrund zu befürchten ist. Die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen, "Öko-Betonsteine" oder wassergebundener Decke mindert den Schaden der Versiegelung.

9.9.6 Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen

Straßenbäume

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind als Alleen mit großkronigen Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm mit einem Pflanzabstand von 10 m in der Reihe anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen von Baumreihen im Bereich von Grundstückszufahrten (siehe textliche Festsetzung Punkt 4) sind zulässig. Dabei ist das Pflanzraster einzuhalten. Die mindestens 6 qm großen Baumscheiben sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen und zu bepflanzen. Pro Lkw-Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen.

Die Pflanzstreifen und Baumscheiben unter den Bäumen sind zu unterpflanzen mit z.B. mit Efeu (*Hedera helix*), Schneebeere (*Symphoricarpos ssp.*), Immergrün (*Vinca minor*).

Pflanzstreifen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Vegetationsstreifen (Verkehrsgrün) und die Verkehrsböschungen sind durchgehend mit niedrigen, einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Anzupflanzende Flächen können sowohl für notwendige Zufahrten (siehe textliche Festsetzung Punkt 4) und Wendeschleifen als auch für Lkw-Parkstreifen unterbrochen werden.

Begründung für Straßenbäume und Pflanzstreifen:

Baumalleen und Pflanzstreifen an Straßen mildern die Aufheizung, haben Lüftungsfunktionen und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden. Durch die Pflanzung der Alleebäume im Kronenschluß bilden sie „Wanderungsschienen“ für Vögel und Insekten, was durch die Unterpflanzung mit Pflanzstreifen verstärkt wird.

Die Festsetzungen von Baumanpflanzungen entlang der Straßen dienen der Strukturierung des Plangebietes durch Betonung der Straßenachsen. Der Abstand der festgesetzten Bäume von 10 m gewährleistet, daß sich Biotopverbundfunktionen entwickeln können. Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 qm festgesetzt, die vor Überfahren zu sichern sind (z.B. durch Aufstellung von Schutzbügeln), damit die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen beeinträchtigt wird.

9.9.7 Gestaltung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 25 BauGB]

Retentionsflächen und Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten (unterschiedliche Wassertiefen und Böschungsneigungen, Stein- und Sandschüttungen). Die Flächen sind als Wiesen auszubilden. Darin sind raumbildend und in Abhängigkeit zur Geländemodellierung für die Regenrückhaltung Gruppen von Sträuchern und Bäumen einzuordnen. Es sind Arten der heimischen, standortgerechten Vegetation zu verwenden.

Begründung:

Die Retentionsflächen sollen hintereinander angeordnet werden. Auf den entstehenden wechselfeuchten Vegetationsflächen wird sich eine hohe Artenvielfalt entwickeln. Die naturnahe Ausgestaltung der Regenrückhalteflächen mit flach geneigten Böschungen, unterschiedlichen Wassertiefen, Kies- und Sandschüttungen in den Flachwasserbereichen, Initialpflanzungen am Ufer von Röhricht und anderen Pflanzen der Uferzonen sowie Gehölzanpflanzungen an den Böschungsschultern schafft Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Von den offenen Wasserflächen kann Wasser verdunsten, steht damit dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung und muß nicht in den Vorfluter geleitet werden. Dies trägt zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft bei.

Die Regenrückhaltung kann in die Freianlagengestaltung integriert werden. In offenen Gräben kann das Wasser zu den Vorflutern überlaufen und damit eine zusätzliche Artenvielfalt wechselfeuchter Standorte erreichen, was zur Minderung des Eingriffes beiträgt.

9.9.8 Begrünung von Dachflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Mindestens 10% der Dachflächen auf baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

9.9.9 Begrünung von Fassaden

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Mindestens 30 % der Wandflächen, die nicht aus technologischen Gründen frei von Vegetation bleiben müssen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzabstand 1 m).

Begründung Punkte 9.9.8 und 9.9.9:

Eine Eingriffsminderung der Versiegelung wird durch die Begrünung von Dachflächen und die Begrünung von Fassaden erreicht. „Grüne Dächer“ und Fassadenbegrünung verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatische-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Zur Minderung negativer klimatischer Auswirkungen sind mindestens 10% aller Dachflächen auf baulichen Anlagen eines Grundstückes mindestens extensiv zu begrünen.

Durch Einsparung von Abwasser, bessere Dämmung, Schutz der Dachhaut (höhere Lebensdauer des Daches) werden die Mehrkosten für Dachbegrünung innerhalb von ca. 25 Jahren amortisiert (Hämmerle 1995 etc.).

9.9.10 Flächen für Wald

[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB]

Auf den Flächen für Wald sind vorhandene einheimische, standortgerechte Bäume zu erhalten und zu pflegen. Die als Fläche für Wald festgesetzten Ackerflächen sind der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel "Wald" zu überlassen.

Begründung:

Ziel ist es, eine Vernetzung zum angrenzenden „Tannenwald“ herzustellen. Der vorhandene Jungwald ist zu halten. Die Ackerfläche ist als Pufferfläche der Sukzession zu überlassen, mit dem Ziel die Waldfläche zu vergrößern.

9.9.11 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

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

Dem durch die Änderung des Bebauungsplanes möglichen Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches werden Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf den südlichen Teilbereichen 180/1, 182/1, 184/1, 185/1, 186/1 und 187/1 der Gemarkung Lützsena zugeordnet (nordwestlich der Bahnstraße).

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen die auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt werden. Die Flächen sollen mit Obstbäumen, Sträuchern und Landschaftsrasen begrünt werden.

Ausführliche Begründung im Kap. 10.5 „Naturschutzfachliche Eingriffsregelung“.

9.10 Gestaltungsfestsetzungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 SächsBO]

9.10.1 Dachformen

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie innerhalb der Industriegebiete GI 1 und GI 2 sind Flach- und flachgeneigte Satteldächer bis 15° oder Sheddächer allgemein zulässig. Besondere Dachformen wie z.B. Tonnen- oder Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig [§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO].

Begründung:

Das einheitliche Erscheinungsbild des GVZ soll u.a. durch o.g. Dachformen hergestellt werden. Neben Flachdächern ist eine Variation durch Sheddächer erwünscht, einer für Gewerbe- und Industriebauten typischen Dachform. Flach- und flachgeneigte Satteldächer eignen sich für eine extensive Dachbegrünung.

9.10.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig
[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO].

Begründung:

Um Einfriedungen nicht als Hauptbestandteil des Gesamterscheinungsbildes des Gebietes wirken zu lassen, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Somit sind sie wahrnehmbar niedriger als durchschnittliche bauliche Anlagen und drängen diese nicht optisch in den Hintergrund.

Sicherheitstechnische Belange sind bei dieser Höhe ausreichend berücksichtigt.

9.10.3 Werbeanlagen**9.10.3.1**

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie innerhalb der Industriegebiete GI 1 GI 2 und GI 3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig
[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Begründung:

Um der geplanten Zweckbestimmung des Baugebietes zu entsprechen und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch ungeordnete Werbeanlagen zu vermeiden, ist Werbung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Um den Flugverkehr des nahegelegenen Flugplatzes nicht zu stören, sind dabei Anlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig.

Weitere Reglementierungen, insbesondere zu zulässigen Größen von Werbeanlagen, werden nicht vorgenommen, da sonstige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

9.10.3.2

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie innerhalb der Industriegebiete GI 1 und GI 2 sind Werbeanlagen auf den Dächern nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen oder das Emblem des Unternehmens handelt, die sich gestalterisch der Architektur unterordnen und unterhalb der festgesetzten Bauhöhe bleiben
[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO].

Begründung:

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort des Unternehmens kenntlich machen. Dies betrifft unter dem Begriff "an der Stätte der Leistung" auch die Dachflächen. Um auch hier keine ungeordneten und aggressiven Erscheinungsbilder zuzulassen, sind die Werbeanlagen auf Dachflächen auf Firmenlogos u.Ä., begrenzt auf die festgesetzte Höhe, ausnahmsweise zulässig.

9.10.3.3

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie innerhalb des Industriegebietes GI 1 und GI 2 sind Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder) zulässig, wenn sie entlang der Haupterschließungsstraßen auf Tafeln zusammengefasst werden [§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO].

Begründung:

Die Begründung für die Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 bezieht auch die Standorte von Hinweisschildern entlang von Haupterschließungsstraßen ein.

10.0 Grünordnung

10.1 Zielsetzung der Grünordnungsplanung

Gemäß SächsNatSchG wurde als ökologische Grundlage zum Bebauungsplanänderung ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Im Falle der Änderung des B-Planes Nr. E-207 "GVZ, Quartier A" wird dieser in die verbindliche Bauleitplanung integriert, d.h. es erfolgt keine eigenständige planerische Darstellung.

Auf Grund veränderter Nutzungsabsichten ist eine Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes E-207 "GVZ - Quartier A" erforderlich. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die auf Grund der Erfordernisse der Planänderung (siehe Pkt. 7.0) in Anspruch genommen werden. Diese von der Nutzungsänderung im „Quartier A“ betroffenen Flächen sind verschiedene Grünflächen und Ausgleichsflächen, so dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege neu zu bearbeiten sind.

Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen diese Ausgleichs- und Grünflächen, die durch gewerbliche Nutzung, eine neue Erschließungsstraße für das Quartier A sowie ein Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen werden.

Damit werden durch die Planänderungen u.a. die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, bestehende Grün- und Ausgleichsflächen zu bebauen und zu versiegeln. Ziel des vorliegenden Grünordnungsplanes ist die Sicherung zumindest eines Teiles des ökologischen Potentials im Plangebiet durch grünordnerische Festsetzungen. Die ökologische Bilanzierung ermittelt die Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8 SächsNatSchG.

Weiterhin werden die Maßnahmen festgesetzt, die zum Ausgleich des Eingriffes durchgeführt werden müssen.

Da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu regeln sind, ist die Bestimmung des Ausgleichsbedarfes sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ein Schwerpunkt der vorliegenden Bearbeitung.

10.2 Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben

• Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Grünordnungsplan sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und das Baugesetzbuch (BauGB).

Gem. § 7 SächsNatSchG ist als ökologische Grundlage zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zu erarbeiten und soweit geeignet in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Nach § 1a **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 18.8.1997 sind umweltschützende Belange in der Abwägung der Bebauungspläne zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a (2) Nr.2). Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich (§ 1a (3)). § 9 BauGB nennt die Festsetzungsmöglichkeiten, nach denen auch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt.

Zudem gilt die **Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig** (Amtsblatt Stadt Leipzig, Feb. 1993), wonach alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe geschützt sind.

• Planerische Vorgaben

Die Grünordnungsplanung berücksichtigt folgende Planungen und Planungsstudien:

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Güterverkehrszentrum Leipzig-Radefeld, Quartier A, genehmigt am 28.2.1995
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.911 "Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle", Entwurf März 2000
- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Güterverkehrszentrum Leipzig-Radefeld, Postfrachtzentrum, genehmigt am 29.08.1994
- Projektübergreifende ökologische Gesamtbewertung der Planungsvorhaben im Nordraum Leipzig, herausgegeben vom Regierungspräsidium Leipzig Referat 66 im Juli 1993, Bearbeiter: Planungs- und Ingenieurgesellschaft Infrastruktur und Umwelt.
- Begleitende ökologische Studie zum Bebauungsplan GVZ Leipzig-Radefeld, August 1994 von UGB ECO-log
- Bebauungsplan Nr. E-208 „Güterverkehrszentrum Leipzig Quartier B“ - Entwurf
- Flächennutzungsplan Radefeld, Vorentwurf 1993, Brosinger Consult Leipzig

10.3 Ökologische Zustandserfassung

10.3.1 Plangebiet

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

1. Als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzte Flächen, die zum Teil bereits bebaut sind	58,26 ha
2. Straßenverkehrsflächen	6,52 ha
3. Grünflächen	12,64 ha
4. Wald	1,73 ha
5. Regenrückhaltebecken	6,06 ha
6. Löschteiche	<u>0,09 ha</u>
gesamt:	85,30 ha

10.3.2 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes "Leipziger Land". Naturräumlich bestimmende Merkmale sind das geringe Relief der Pleistozänplatten, die geringmächtige Sandlößdecke, die Zunahme der Niederschläge von Nordwest nach Südost und eine beachtliche Heterogenität der Bodendecke (MANNFELD, RICHTER 1995 - siehe Literaturhinweis Pkt. 14.5). Kleinräumig betrachtet befindet sich das Gebiet auf dem Lindenthaler Flachhang.

10.3.3 Klima

• Mesoklima

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen Ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der „Leipziger Bucht“, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist (Met. u. Hydr. Dienst d. DDR 1953 - siehe Literaturhinweis Pkt. 14.5). Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winter-Feuchtedefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt.

Die Vegetationsperiode beträgt 230 Tage im Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 - 9,5 °C, die Mittel der Extremmonate bei 18,7° C im Juli und bis 0,2 °C im Januar. Die Jahressumme der Niederschläge beträgt an der repräsentativen Klima-Station Leipzig Schkeuditz 529 mm/Jahr (ausklingender Lee-Einfluß des Harzes). Die Niederschläge erreichen ein Maximum im Sommer. Die Hauptwinde kommen aus südwestlicher Richtung.

- **Geländeklima**

Die bebauten Flächen im Quartier A sind auf Grund des hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, versiegelte Lagerflächen u.a.) als thermisch belastete Gebiete zu bezeichnen. Dies gilt ebenfalls für die angrenzenden übrigen Bereiche des GVZ. Neben Schadstoff- und Wärmeemissionen kommt es zur Aufheizung von versiegelten Flächen und Hauswänden, die die gespeicherte Wärme nachts abgeben („Wärmeinsel“). Es entstehen lokale Temperaturunterschiede und das Mesoklima wird beeinträchtigt.

Die langgestreckten Grünflächen 1. zwischen dem Quartier A und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 und 2. zwischen Quartier A und dem Postfrachtzentrum verfügen über eine sehr hohe lokalklimatische Bedeutung, da sie die drei großflächigen Wärmeinseln, die die Gewerbegebiete darstellen, von einander trennen und einer extremen Aufheizung entgegen wirken. Zudem wirken diese Grünstreifen als Schadstoffsinken in einer extrem großen industriell-gewerblichen Ansiedlung mit hohen Schadstoffemissionen wie sie das GVZ an der Autobahn darstellt. Auf den Grünflächen wird Kalt- und Frischluft gebildet, die die klimatischen Beeinträchtigungen der umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete mindern.

Unmittelbar im Osten an das Plangebiet angrenzend beginnt eine Vorrangfläche für die Kalt- und Frischluftbildung und den Transport in südöstlicher Richtung zur Versorgung der Stadt Leipzig.

10.3.4 Geologie und Relief

- **Geologie**

Der Lindenthaler Flachhang, zu dem das Plangebiet gehört, besteht aus einem mächtigen Geschiebemergelkomplex (Saalekaltzeit), in den unregelmäßig Schmelzwassersandhorizonte eingelagert sind. Die Mächtigkeit der Schmelzwassersande schwankt zwischen einigen Dezimetern und bis zu 5 m. Die äolische Lößlehmdecke ist extrem dünn.

Die Schmelzwassersande führen niederschlagsabhängig mehr oder weniger viel oberes Grundwasser, welches beim Anschnitt relativ rasch ausblutet und zur Aufweichung und damit zur Tragfähigkeitsverminderung des Geschiebemergels führt. Bei Untersuchungen im westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.911 wurde der Grundwasseranschnitt zwischen 0,2 und 4,5 m unter Gelände angetroffen (StUFA Leipzig vom 11.2.2000 zum Planentwurf B-Plan Nr.911).

- **Relief**

Ursprünglich war das Plangebiet als Teil des Lindenthaler Flachhanges weitgehend eben. Es fiel sanft von 133 m ü.NN im Südwesten auf 128 m ü.NN im Nordosten ab mit einem Gefälle von ca. 0,5 %. Die umfangreichen Geländemodellierungen auf den Grünflächen für die Anlage von Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes sowie die langgestreckten Aufhaldungen von Bodenmaterial haben ein bewegtes Relief erzeugt. Die Aufhaldungen im Norden und Osten des Plangebietes erreichen Höhen von 138 m ü.NN und überragen um bis zu 9 m die Umgebung. Damit bilden diese Aufhaldungen deutlich sichtbare Geländemarken und gliedern das Gebiet.

10.3.5 Boden und Bodenbelastungen

Der Boden ist aus eiszeitlichen Substraten entstanden. Die über dem Geschiebemergel lagernde Lößlehmdecke ist meist so dünn, dass sie keinen Einfluss auf die Bodenbildung nimmt. Es sind vorwiegend vergleyte Braunerden anzutreffen, die in der Regel wenig wasserdurchlässige Strukturen aufweisen. Im feuchten Zustand verhält sich der Boden zähplastisch und bei Austrocknung wird er steinhart.

Die Bodeneigenschaften sind durch die bauliche und landwirtschaftliche Nutzung überprägt (Versiegelung, Umlagerung, Düngung, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln, intensive Bodenbearbeitung). Die ökologischen Bodenfunktionen sind dadurch stark beeinträchtigt bzw. verändert.

Über Altlasten im Plangebiet ist den Planverfassern nichts bekannt. Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten i.S. des BBodSchG hinweisen, sollen gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs.1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen (StUFA Leipzig vom 11.2.2000 zum Planentwurf B-Plan Nr.911).

10.3.6 Hydrologie

Durch den Wechsel von wasserstauenden und wasserleitenden Schichtkomplexen kommt es zur Ausbildung mehrerer, vorwiegend oberflächennaher Grundwasserhorizonte. Lehmige Schichten bilden Grundwasserstauer im Wechsel mit sandig-kiesigen Schichten als Grundwasserleiter. Die sich saisonal bildenden oberflächennahen Grundwasservorkommen sind vor Schadstoffeintrag nur gering geschützt. Das Grundwasser selbst liegt in 15 bis 40 m Tiefe und ist durch die Mächtigkeit der kaum wasserdurchlässigen Grundmoränendeckschichten gut gegen Schadstoffeintrag geschützt.

Bedingt durch die oberflächennah anstehenden Grundwasserhorizonte und die schweren Böden wird eine zukünftige Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nur eingeschränkt jedoch immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich sein. Baugrunduntersuchungen müssen klären, ob im Einzelfall Versickerung möglich ist.

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Am östlichen Plangebietsrand wurden entsprechend dem Bebauungsplan naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken angelegt.

10.3.7 Vegetation und aktuelle Nutzung

- Potentielle natürliche Vegetation

Nach SCAMONI (1964 - siehe Literaturhinweise Punkt 14.5) liegt das Plangebiet im Bereich des subkontinentalen Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwaldes (*Tilio-Carpinetum*). Den namengebenden Hauptbaumarten (Linden, Traubeneichen, Hainbuchen) wären u.a. folgende Baum- und Straucharten beigemischt: Spitz- und Berg- und Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildapfel, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Haselnuß u.a.

• Reale Vegetation und Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes wird von neu errichteten Gewerbekomplexen (Hallen, Verwaltungsgebäuden, Lagerflächen u.a.) und den Erschließungsstraßen eingenommen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf nicht bebauten Gewerbeflächen befinden sich zumeist artenarme Wiesenansaat. Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begrünung der Straßenräume mit Hochstämmen der festgesetzten Arten (Linden, Eschen) und Qualitäten sowie die Bepflanzung mit Bodendeckern ist erfolgt.

Die Ausgleichsflächen bestehen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Quartier A“ überwiegend aus Anpflanzungen von Einzelbäumen, Strauchgruppen und Obstbäumen. Dazwischen sind extensive Wiesenflächen sowie Flächen, die der natürlichen Sukzession überlassen werden sollen, angeordnet, (s. Abb.1).

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind aus Aushubmassen Hügel modelliert worden, die erheblich zur Bereicherung, Strukturierung und Abgrenzung des gesamten GVZ beitragen. Die Ansaat und Bepflanzung entwickelt sich auf den Hügeln deutlich in Abhängigkeit von der Ausrichtung (Exposition): auf den nach Süden exponierten Hängen herrschen trockenere Bedingungen als auf den nordexponierten. Die Steinschüttung im mittleren Abschnitt des im Norden gelegenen Hügels betont den trockeneren Charakter des Südhangs und schafft eine weitere Struktur mit extremen Standortbedingungen.

Die Baumanpflanzungen im Plangebiet sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt. In den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Ausgleichsflächen wird der Verlust dieser Gehölze im Rahmen der Eingriffsregelung mit bilanziert und mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, so dass die Baumschutzsatzung nicht zur Anwendung kommt.

10.3.8 Tiere

Die Aussagen zur Fauna basieren auf vorhandenen Untersuchungen, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planes Quartier A. Die begrünten Randbereiche (Ausgleichsflächen) des Plangebietes werden vor allem von Vögeln aber auch von Kleinsäugetieren frequentiert, die als Nahrungsgäste das Gebiet streifen. Vom Aussterben bedrohte oder stark gefährdete Tierarten sind nicht nachgewiesen.

Aus faunistischer Sicht sind im Plangebiet nur die Ausgleichsflächen als Lebensräume besonders wertvoll. Straßenraumbepflanzungen und die Begrünung der Grundstücksflächen schaffen Biotopverbundstrukturen, die zumindest von einigen Tierarten genutzt werden können.

Mit dem Vorkommen überregional bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten-Populationen ist nicht zu rechnen.

10.3.9 Landschaftsbild und Erholung

Große Produktions- und Lagerhallen, Verwaltungsgebäude, Lagerflächen und Verkehrsflächen prägen das typische Landschaftsbild des Gewerbegebietes. Das ehemals visuell hoch empfindliche Landschaftsbild (Ackerfläche in weitgehend ebenem Landschaftsraum) ist durch die massive Bebauung nachhaltig verändert worden. Auffallend ist die extreme Großflächigkeit des gesamten GVZ, wovon das Quartier A nur ein Teil ist.

Die deutlichen Grünzäsuren gliedern das GVZ und schaffen Orientierungsmarken. Der vorhandene Radweg im westlichen Grünstreifen des Plangebietes wird als direkte Nord-Süd-Verbindung von Lützschena-Stahmeln in das Plangebiet und weiter nach Radefeld genutzt. Das Gebiet ist durch die Nähe der Autobahn und als Überfluggebiet des Flughafens Halle-Leipzig verlärmert. Erholungssuchende Fußgänger und Radfahrer meiden eher das Gebiet. Die Erholungsfunktion und das Erholungspotential ist als gering einzustufen.

10.3.10 Biotopverbund

Die auf den Ausgleichsflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind weitgehend dem Bebauungsplan entsprechend umgesetzt (1998). Somit ist die "Einrahmung" des Quartiers A durch Ausgleichsflächen hergestellt: Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Übergänge zu den angrenzenden ökologisch wertvollen Bereichen "Tannenwäldchen" und "Exerzierplatz" geschaffen, am westlichen und nördlichen Rand grenzen die Ausgleichsflächen die Gewerbegebiete gegeneinander ab und sind auf Grund ihrer Breite und Ausstattung als ökologische Verbundstrukturen wirksam.

Insbesondere am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist der großräumige Verbund von den nördlichen Grünflächen zu südlich angrenzenden Exerzierplatz und weiter in die Elsteraue hergestellt.

10.4 Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Flächendifferenz zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier A“ stellt sich infolge der Planänderung wie folgt dar:

Zuwachs an überbaubarer Fläche (GI 3):	0,87 ha
Zuwachs an nicht überbaubarer Fläche im GI 3:	0,58 ha
Zuwachs an Verkehrsfläche:	0,33 ha
Zuwachs an Flächen für Ver- und Entsorgung:	1,50 ha
Verlust an Grünflächen (Summe):	3,28 ha

Die genannten Änderungen des Bebauungsplanes betreffen eine Grünfläche, deren Gesamtgröße 6,6 ha beträgt. 3,28 ha werden für die baulichen Maßnahmen in Anspruch genommen, die dazwischen liegenden Grünflächen bleiben überwiegend erhalten.

Grundlage für die ökologische Bewertung der Bebauungsplanung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist die Änderung des Bebauungsplanes. Die Beschreibung und Bewertung ist für den rechtskräftigen Bebauungsplan abgeleistet. Im folgenden werden allein die Veränderungen der Planung in ihren Auswirkungen auf den Naturhaushalt beschrieben.

Die Landschaft im Planungsraum ist durch anthropogene Einflüsse bereits erheblich vorbelastet. Schon seit Jahrzehnten haben der nördlich liegende Braunkohleabbau (Absenkung des Grundwassers) und die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung den Naturhaushalt beeinträchtigt (Schadstoffeintrag durch Düngung, Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Verrohrung der Fließgewässer, Bau von Drainagen, Ausräumen landschaftlicher Strukturen wie Feldgehölze, Hecken, Bäume).

Die Entwicklung des Güterverkehrszentrums hat jedoch zu wesentlich massiveren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes geführt, durch:

- großflächige Versiegelungen
- Aufheizung durch Baumassen, Straßen und Lagerflächen
- Vernichtung von Boden für die Produktion von Biomasse
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes
- Überbauung von Flächen mit oberflächennahen und empfindlichen Grundwasserleitern
- Zunahme von Emissionen durch Autoverkehr und Produktion.

Die verbleibenden „grünen Korridore“ im GVZ übernehmen für den Naturhaushalt ganz wesentliche Funktionen insbesondere für den Biotopverbund und das Lokalklima. Deshalb stellen die geplanten Veränderungen im Geltungsbereich mit weiteren Versiegelungen in einem regional bedeutsamen Biotopverbund einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Diese Beeinträchtigungen werden wie folgt gewertet:

• **Geländeklima und Lufthygiene**

Die geplanten Versiegelungen durch bauliche Anlagen sind als Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten (z.B. Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung durch versiegelte Flächen und Hauswände, Veränderung lokaler Windsysteme, Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse) zu werten. Mit der Verringerung des Grünstreifens zwischen Quartier A und dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 911 sowie der Neuversiegelung durch die neue Erschließungsstraße gehen wertvolle klimatisch wirksame Ausgleichsfläche verloren, was sich negativ auf das Lokalklima auswirkt (Temperaturerhöhung, Verlust von Frischluftproduktionsflächen).

Konfliktmindernde Ausgleichsmaßnahmen müssen in erster Linie darauf ausgerichtet sein, der Aufheizung durch versiegelte Flächen entgegenzuwirken. Dazu dienen folgende Maßnahmen: Fassaden- und Dachbegrünung, möglichst hohe Be- und Durchgrünung des Gebietes mit Freiflächen und Straßenbegleitgrün, Beschattung versiegelter Flächen. Die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens hat ebenfalls positive klimatische Ausgleichswirkungen.

Emissionen

Zu der Emissionsbelastung, die von dem Flugverkehr Flughafen Halle/Leipzig ausgeht, werden weitere Lärm- und Schadstoffbelastungen während der Bauzeit und der späteren Nutzung hinzukommen. Grünordnerische Maßnahmen, wie Immissionsschutzpflanzungen oder Straßenbegleitgrün sind wichtig, können aber zur Minderung nur im geringen Umfang beitragen.

• Boden

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Möglichkeit geschaffen, Flächen, die sich derzeit zu ökologisch hochwertigen Flächen entwickeln (Ausgleichsflächen), zu überbauen.

Durch Umlagerung wird das Bodenpotential gestört und durch Versiegelung vollständig vernichtet. Auf Grund der Verkehrsnutzung (Erschließungsstraße, Zufahrten, Park- und Lagerplätze) des Geländes besteht die Gefahr der Kontaminierung des Bodens (z.B. mit Blei, Altöl usw.).

Bodenschutz

Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bodenmassen können im Rahmen einer Geländemodellierung verwertet werden. Angaben zur Menge und Qualität der anfallenden Bodenmassen liegen derzeit nicht vor. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.

Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (§ 7 (2) EGAB) beschränkt bleiben und sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen. Bei Baumaßnahmen auf Altlastenstandorten sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sanieren.

Ein Ausgleich von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden.

• Wasserhaushalt

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehender Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen unmöglich gemacht bzw. stark beeinträchtigt. Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt.

Gewerbebebauungen stellen potentiell durch den Verbrauch an Trinkwasser und die Produktion von Abwässern sowie die Gefahr der Versickerung grundwasserschädigender Stoffe (z.B. Altöl auf PKW-Stellplätzen, Streusalz) eine Beeinträchtigung der Grund- und Oberflächengewässer dar.

Konfliktmindernde Maßnahmen zielen insbesondere darauf ab, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen zur Wasserreinhaltung, Abwasserreinigung und Wassersparung zu propagieren. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellflächen und Lagerflächen leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und dient als Verdunstungsfläche. In den Biotopflächen muss das Regenwasser von den versiegelten Flächen zumindest der Randbebauung eingeleitet werden. Die entstehenden wechselfeuchten Flächen tragen ebenfalls zur Artenvielfalt bei. Eine Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen ist bei den schweren undurchlässigen Böden nur eingeschränkt jedoch immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich. Der Schaden durch Versiegelung kann nicht rückgängig gemacht werden und ist deshalb hoch einzustufen.

• Vegetation

Die vorhandenen, ökologisch wertvollen Gehölzbestände und Grünlandbereiche am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes (Ausgleichsflächen) werden durch die Ausweisung der Bauflächen zu einem großen Teil überplant. Damit gehen diese arten- und strukturreichen Flächen als Standorte heimischer Pflanzen, als Habitate und Nahrungsraum für Tiere und als Verbundstruktur verloren.

Vorhandene Bepflanzungen sind soweit wie möglich zu erhalten. Zur Eingrünung der Bebauung in die Landschaft sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation als Leitgrün zu verwenden, da sie den Standortbedingungen entsprechen und für das Landschaftsbild typisch sind. Weitere Arten sind in dem „Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen“ vom Staatlichen Umweltamt Leipzig genannt.

Für die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nach § 1a (3) BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen und entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt (s. Kap.9.9.11). Der Verlust von Gehölzen ist für diese Flächen in die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig kommt hier nicht zur Anwendung.

• Tierwelt

Durch die Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes werden Lebensräume und Ausbreitungsrouten für verschiedene Tierarten beseitigt (Versiegelung usw.). Neben der Zerstörung von Lebensraum wirkt sich auch die Zerstörung der verbindenden Funktion durch die Neubebauung negativ auf die Tierwelt aus. Die unmittelbare Nähe des schützenswerten „Exerzierplatz“ strahlt hinsichtlich der Wanderung von Arten und deren Nahrungssuche auf die Ausgleichsflächen speziell für Greifvögel aus. Die Nähe der Bebauung ist kritisch, weil das Einzugsgebiet zum „Exerzierplatz“ verkleinert wird.

Für die Tierwelt im Plangebiet ist es von großer Wichtigkeit, zusammenhängende Grünflächen zu sichern, so dass Lebensraum aber auch Verbindungsachsen erhalten bleiben. Eingriffskompensierende Maßnahmen im Plangebiet können durch die Schaffung von Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches (Anlage von naturnahen extensiv gepflegten Grünflächen, Fassadenbegrünung, Straßenbegrünung usw.) umgesetzt werden.

• Landschaftsbild und Erholung

Der derzeit geringe Wert für die Erholungsnutzung wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gesteigert. Der vorhandene Radweg wird im nördlichen Bereich überplant, die neue Erschließungsstraße übernimmt seine Funktion mit. Der südliche Anschluss des Radweges geht allerdings verloren, was als extrem nachteilig zu bewerten ist. Für die Nord-Süd-Verbindung müssen Radfahrer weiträumige Umwege in Kauf nehmen über die westlich gelegene Radefelder Allee am westlichen Rand des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 911.

Konfliktmindernde Maßnahmen z.B. Anlage einer randlichen Eingrünung durch Hecken aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und intensive Durchgrünung durch Neuanpflanzungen können den Eingriff in das Landschaftsbild der Ausgleichsflächen abmildern.

10.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 8a BNatSchG und § 9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Die Ermittlung von baubedingten Eingriffen nach § 1 a (3) BauGB ist für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen, auf denen eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist.

Im vorliegenden Plangebiet wurde im Rahmen des beschlossenen Bebauungsplanes „Quartier A“ die Eingriffsregelung für das gesamte Gebiet angewendet und Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt und realisiert. Die mit dem beschlossenen Bebauungsplan „Quartier A“ ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit den dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Folgenden werden ausschließlich die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe bewertet.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem BauGB wurden Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich im Plangebiet untersucht. Zur Eingriffsverminderung tragen insbesondere die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB bei, die eine ökologisch hochwertige Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen zum Ziel haben.

10.5.1 Methodik der ökologische Bewertung

Es werden ausschließlich die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe bewertet. Die zwei bewerteten Teilflächen (Ausgleichsflächen am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches) sind in Abb.1 dargestellt.

Neben der verbal-argumentativen Bewertung (s. Kap. 5.3 „Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Naturhaushalt“) des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt zusätzlich eine numerische Bewertung zur Quantifizierung der Eingriffsschwere, um die Bewertung nachvollziehbar und überprüfbar in tabellarischer Form darzustellen (s. Anlage). In Abstimmung mit allen beteiligten Behörden erfolgt die Bewertung nach der „Wertliste der Nutzungstypen“ der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995.

Die Wertliste der AAV differenziert eine große Anzahl von Nutzungstypen. Zudem besteht durch die Vergabe von Korrekturzuschlägen bzw. -abschlägen (AAV Anlage 1, Punkt 2.) die Möglichkeit, regionale und funktionale Besonderheiten zu berücksichtigen und in die Bewertung einfließen zu lassen. Die Wertliste der AAV wird in der vorliegenden Bilanzierung dazu verwendet, die Schwere des Eingriffes dem möglichen Ausgleich gegenüberzustellen.

Für jeden Nutzungstyp wird die Flächengröße in qm mit dem entsprechenden Wertpunkt aus der Wertliste multipliziert (= Teilflächenwert). Die Teilflächenwerte aller Nutzungstypen werden addiert und ergeben die „Summe Teilflächenwert Bestand“ und die „Summe Teilflächenwert Planung“ (inkl. der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich). Die Differenz der beiden Werte ist ein Maß der Schwere des Eingriffes (s. Tab. 1 in der Anlage).

Zur Ermittlung der Größe des möglichen Ausgleichs auf der Ausgleichsfläche wird das gleiche Verfahren angewendet, wobei die „Summe Teilflächenwert Planung“ den ökologischen Wert nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen widerspiegelt. Die Differenz zwischen „Summe Teilflächenwert Bestand“ und „Summe Teilflächenwert Planung“ für die Ausgleichsflächen ist ein Maß für die Größe des möglichen Ausgleichs (s. Tab. 2 in der Anlage).

10.5.2 Ökologische Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe

Teilflächen

Die Bewertung beider Teilflächen ist in Tabelle 1 dargestellt. Teilfläche 1 umfaßt den nördlichen Teil (51.500 qm), in dem eine naturnahe Regenrückhaltung und eine neue Erschließungsstraße eingerichtet werden. Der östliche Abschnitt bleibt unverändert. Teilfläche 2 (14.500 qm) umfasst ausschließlich das als GI 3 festgesetzte Industriegebiet am westlichen Rand des Geltungsbereiches (s. Abb. 1).

Die vergebenen Wertpunkte (Tab.1) entsprechen weitgehend der Wertliste der AAV Hessen. Bei folgenden Nutzungstypen wurde begründet von der Wertliste abgewichen.

Ausgleichsflächen

Die von dem Eingriff durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen sind Ausgleichsflächen, auf denen der Eingriff durch den Bebauungsplan „Quartier A“ ausgeglichen wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen, Ansaat, Geländemodellierung) wurden 1998 ausgeführt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist der ökologische Wert auszugleichen, den diese Flächen erreicht hätten, wenn sich die Anpflanzungen voll entwickelt hätten, um den Wertverlust vollständig zu erfassen.

Für die Bewertung des angestrebten, jedoch überplanten Ausgleichs auf dieser Fläche werden die Wertpunkte/m² vergeben, die die Biotoptypen nach vollständiger Entwicklung erreicht hätten, um den verlorenen Ausgleich zu quantifizieren.

Die Neuanlage und Neuanpflanzung der neuen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 wird entsprechend der AAV Anlage 1, Punkt 1.2 der Zustand bewertet, der nach drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Maßnahme zu erwarten ist.

Zusatzbewertung

Für alle Biotoptypen (nicht versiegelte Flächen) werden gem. AAV Hessen (Anlage 1, Punkt 2) Zusatzbewertungen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Punkt 2.2.1) und die Beeinträchtigung des Biotopverbundes (Punkt 2.2.2) von insgesamt 5 Punkten vorgenommen.

Gehölzgruppen und Einzelbäume

Gehölzgruppen und Einzelbäume werden zusammengefasst bewertet. Da in der AAV kein zutreffender Nutzungstyp enthalten ist, wird der Wert gemittelt aus Hecken-/Gebüschanpflanzungen (2.400) und Feldgehölzen (4.600): $(27 + 56) / 2 = 42$ plus 5 Zusatzpunkte = 47.

Regenrückhaltung, naturnah

Größe und genaue Ausformung der naturnahen Regenrückhaltung ist zur Zeit nicht bekannt. Die Größe der Wasserflächen werden schwanken und dementsprechend auch die Entwicklung der standortgerechten Vegetation. Befestigte Zufahrten für Bewirtschaftungsfahrzeuge sind zu berücksichtigen, die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Deshalb wird ein Mittelwert aus den genannten Nutzungstypen gebildet, der als wahrscheinlich zu anzu-sehen ist: Extensives Grünland (6.310), versiegelte Flächen (10.510) und Neuanlage Kleingewässer (5.338): $(44+3+29)/3=25$ plus 5 Zusatzpunkte = 30.

Grünflächen im Gewerbegebiet

Dieser Nutzungstyp ist in der AAV-Wertliste nicht enthalten. Die Zuordnung erfolgt gem. AAV durch Interpolation (AAV, Anlage 1, Punkt 1.2). Die Entwicklung hochwertiger Grünflächen im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzungen 5.2 bis 5.5 gesichert, besonders mit der Festsetzung 5.4 durch die extensive Pflege des Landschaftsrasens mit dem Entwicklungsziel „magere Frischwiese“. Aus diesem Grund werden diese Grünfläche nicht als Typ Nr. 11.221 (innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Hausgärten u.a.) mit 14 Wertpunkten/m² bewertet, sondern als Typ Nr. 11.225 (Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich) mit 21 Wertpunkten/m².

10.5.3 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen an der Bahnstraße Lützschena

Um gemäß der verbal-argumentativen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage - Tabelle) Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, die im Plangebiet nicht mehr möglich sind, weil sämtliche infragekommenden Flächen bereits mit Ausgleichsmaßnahmen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. E-207 "GVZ-Quartier A" belegt sind, wird folgende Fläche außerhalb des Plangebietes festgesetzt:

- Gemarkung: Lützschena
- Flurstücke: 180/1, 182/1, 184/1, 185/1, 186/1 und 187/1
- Flächengröße: 4,1 ha
- Eigentümer: Sachsen LB/GVZ-E
- Ausgleichsmaßnahme/Entwicklungsziel: Begrünung von bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Obstbäumen, Sträuchern und Landschaftsrasen.

Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Im Norden von Lützschena stehen Ausgleichsflächen auf den südlichen Teilbereichen der Flurstücke 180/1, 182/1, 184/1, 185/1, 186/1 und 187/1 (Gemarkung Lützschena) zur Verfügung: Südliche Begrenzung der Fläche ist die Bahnhofstraße, im Westen grenzt eine Betriebsgleisanlage an. Die Größe der Flächen beträgt insgesamt 4,1 ha.

Im nördlichen Bereich der genannten Flurstücke sind bereits Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) für andere ausgleichspflichtige Vorhaben im GVZ durchgeführt worden. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 187 b wurde der "Jägergraben" ebenfalls im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im GVZ offengelegt und naturnah gestaltet.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der GVZ-E.

Nutzung und Zustandsbeschreibung

Die Ausgleichsfläche ist Teil eines südexponierten Hanges. An der nördlichen Grenze liegen die Höhen bei 127 m ü. NN und fallen nach Südwesten auf 122 m ü. NN ab. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Mais).

Auf Grund der exponierten Lage am Südhang ist das Entwicklungspotential der Fläche sehr hoch, was sie als Ausgleichsfläche besonders geeignet macht.

Ökologische Bewertung des Ist-Zustandes

Insgesamt zeigt sich, dass die Fläche aktuell über einen relativ geringen ökologischen Wert verfügt, was auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist (Anbau in Monokultur, Düngemittel- und Pestizideinsatz). Das Aufwertungspotential ist demnach recht hoch. Zudem bietet sich die Fortsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen durchgeführt wurden an.

Entwicklungsziel

Im Flächennutzungsplan von Lützschena-Stahmeln ist die Ausgleichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die nördlich angrenzenden Flächen ist gem. FNP Wald vorgesehen, der mit der durchgeführten Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung von Hochstämmen und Sträuchern) weitgehend realisiert ist, wobei allerdings kein Waldrand mit Sträuchern angepflanzt wurde.

Für die Ausgleichsfläche wird eine räumliche Zonierung angestrebt. Der nördliche Abschnitt soll dazu genutzt werden, mit einem Waldrand aus Sträuchern die Waldanpflanzung abzurunden. Im mittleren Bereich wird mit einer Streuobstwiese ein ökologisch wertvoller Biotoptyp hergestellt, der für Ortsrandlagen typisch ist. Im südlichen Abschnitt bildet eine extensiv genutzte Wiese den Übergang zu der anschließenden Ackerfläche.

Ausgleichsmaßnahmen/Pflegemaßnahmen

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche sind Sträucher auf einer Breite von 10 m anzupflanzen. Südlich anschließend sind Obstbäume (Baum/100 qm) anzupflanzen auf einer Fläche von 150 x 190 m. Die Fläche unter den Obstbäumen sowie der verbleibende südliche Streifen ist mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Pflegemaßnahmen

Die neu angelegten und die vorhandenen Grünlandbereiche sind extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Bei extensiver Nutzung der Grünlandbereiche werden sich ökologisch wertvolle Frischwiesen entwickeln. Dafür müssen die Wiesenflächen entweder 2-3-mal im Jahr gemäht und das Mähgut abtransportiert werden oder Schafbeweidung im Durchzugsbetrieb betrieben werden (Hutetrieb auf der Fläche, Nachtfurchung außerhalb).

11.0 Abwägung

Bauleitpläne stellen zwar keine Eingriffe im Sinne von Realakten (tatsächlichem Handeln) dar, können aber Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit für Eingriffe schaffen können.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist, dass auf Grund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 8 (1) BNatSchG in Verbindung mit den § 8 ff SächsNatSchG definiert, wann solche Eingriffe vorliegen.

Bei der Aufstellung eines B-Planes sind Eingriffe regelmäßig zu erwarten, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige naturfremde Nutzungen festgesetzt werden.

Die Realisierung der Vorhaben, die planungsrechtlich durch die Änderung des B-Planes Nr. E-207 gesichert werden, wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Der Schutz der Natur hat in der Bauleitplanung eine wichtige Bedeutung. Gleichwohl verdrängt er andere Belange nicht. Gemäß § 1 (5) Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Diese Vorgaben werden durch § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB ergänzt und präzisiert. Daraus lässt sich jedoch nicht abstrakt ein relativer Vorrang gegenüber anderen, im Rahmen der in der Abwägung berücksichtigungsfähigen Belange, herleiten.

Im Unterschied zum Fachplanungsrecht besteht im Rahmen des § 1 a BauGB kein strikter Anwendungsbefehl für eine Vollkompensation.

Erforderlich ist jedoch in jedem Fall eine hinreichende Ermittlung des bebauungsplanbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft.

11.1 Ermittlung des Abwägungsmaterials

Für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und von Maßnahmen für den Ausgleich existieren keine allgemein anerkannten, einheitlichen rechtlichen Bewertungskriterien.

Ebenfalls sind die Gemeinden nicht verpflichtet, Eingriffe und notwendige Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung standardisierter Bewertungsverfahren zu ermitteln. Derartige Verfahren sind jedoch vielfach durchaus geeignet, die Intensität des Eingriffs und die notwendige Kompensation transparent zu machen und damit die Ordnungsmäßigkeit der Abwägung abzusichern.

In Abstimmung mit allen beteiligten Ämtern und Behörden (Amt für Umweltschutz, Regierungspräsidium, Staatliches Umweltfachamt) wurden im konkreten Fall die Bewertungen in Anlehnung an die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 09.02.1995 durchgeführt (siehe Punkte 15.2, 15.3 Tabellen 1, 2).

Ausgehend davon, dass es Aufgabe der planenden Gemeinde ist, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Verminderung und Ausgleich abwägend zu entscheiden, wurde das in den Tabellen 1 und 2 (unter Punkt 15.2 und 15.3) dargestellte Abwägungsmaterial ermittelt.

Demnach erfolgt auf Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine Kompensation von 84,7 % des möglichen Gesamteingriffs.

Ausgehend von dem ursprünglichen Zustand der Natur im Plangebiet mit einem Punktwert von 3.181.600 Punkten wird nach dem Eingriff eine Differenz von 1.215.000 Punkten bestehen, die nicht im Plangebiet ausgleichbar ist. Daher werden Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

11.2 Abwägungsvorschlag

- Die für das Plangebiet selbst ermittelten möglichen Ausgleichsmaßnahmen

- Begrünung nicht überbaubarer sowie nicht bebauter, überbaubarer Grundstücksflächen
- Festsetzung der privaten Grünflächen PF 1 und PF 2 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

werden in vollem Umfang umgesetzt (siehe Punkt 15.2, Tabelle 1)

Weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind nicht mehr möglich, weil sämtliche infragekommenden Flächen bereits mit Ausgleichsmaßnahmen des rechtsverbindlichen B-Planes E-207 "GVZ, Quartier A" belegt sind.

Daher werden auf Flächen der Sachsen LB/GVZ-E nordwestlich der Bahnstraße in der Ortschaft Lützschena-Stahmeln externe Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt (siehe Punkt 15.3, Tabelle 2). Die Kompensation durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes beträgt also 84,7 %.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind unter der Beachtung der konkreten planerischen Situation und vor dem Hintergrund dessen, dass bei der ausschließlichen Verwendung der Regelungen des Baugesetzbuches (§§ 1 a, 5, 9, 135 a ff. BauGB) kein zwingender Bedarf der Vollkompensation besteht, nicht vorgesehen.

11.3 Begründung des Abwägungsvorschlages

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB ist eine zweistufige Abwägung zu vollziehen. Die erste Stufe betrifft das Integritätsinteresse, die zweite Stufe des Kompensationsinteresses (vgl. BVERWG, Urteil vom 31.01.1997 - 4 NB 27/96, DVBl. 1997, S. 1112 ff.).

Im Rahmen des Integrationsinteresses ist die Frage zu prüfen und abzuwägen, ob es gerechtfertigt ist, die vorgesehenen Bauflächen (hier also die 2. Anbindungsstraße, das Regenrückhaltebecken und das neu festgesetzte GI 3) der Natur mehr oder weniger zu entziehen und damit die Integrität der Natur zu verletzen. Im Rahmen des Kompensationsinteresses ist zu prüfen und abzuwägen, auf welche Weise und in welchem Umfang die - in der Stufe 1 als notwendig erkannte und gerechtfertigte - Verletzung der Natur durch Ausgleichsmaßnahmen - auch außerhalb des B-Plangeltungsbereiches - kompensiert werden kann und soll.

Abwägung des Integritätsinteresses

Bei der Abwägung des Integritätsinteresses sind den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenübergestellt worden.

Bereits in den übergeordneten Planungen - Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.08.1994 und Regionalplan Westsachsen vom 26.06.1998 - wird die Stärkung der europäischen Cityregion "Sachsendreieck" durch bedeutende Großansiedlungen begründet. Im Landesentwicklungsplan Sachsen ist der Nordwesten der Stadt Leipzig standortkonkret für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes vorgesehen; die bereits begonnene Realisierung des Güterverkehrszentrums und des Terminals für kombinierten Ladungsverkehr ist hier bereits eingeplant.

Die Entwicklung eines so umfangreichen Industrie- und Gewerbegebietes im Nordwesten Leipzigs war nur am Standort Lützschena-Stahmeln möglich; sie musste zwangsläufig mit der Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen einhergehen.

Die 2. Änderung des B-Planes E-207 "GVZ, Quartier A" reiht sich in diese Vorplanung ein. Im Einzelnen sprechen folgende Gründe für die Planung und Entwicklung von weiteren Gewerbe- und Industrieansiedlungen an diesem Standort:

1. Aus gesamtstädtischer Sicht zeichnen sich die Flächen zwischen Flughafen und GVZ auf denen bis Ende des Jahres 1999 ca. 2.000 Arbeitsplätze neu geschaffen wurden durch eine außergewöhnliche Lagegunst zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie aus.
Speziell durch die ausgezeichneten infrastrukturellen Eigenschaften, für die allein im GVZ bisher 160 Mio.DM investiert wurden, gehören sie zu den wertvollsten Flächen der Stadt für gewerbliche Nutzungen mit Entwicklungspotential.
2. Speziell die Auswahl des Standortes Leipzig für Produktion und Entwicklung der Firma Porsche ist von außerordentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der gesamten Region.
Durch die Entscheidung einer in besonderem Maße leistungsstarken und imageträchtigen Firma wird die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes deutlich verbessert und das gemeindliche, regionale und freistaatliche Bemühen um das Wirtschaftswachstum der Region erhält einen nachhaltigen Aufwärtstrend.
3. Im Umfeld des Standortes ist die Ansiedlung von Zulieferindustrie und Dienstleistungsunternehmen vorgesehen. Über die dafür im GVZ vorgehaltenen Flächen hinaus wird es erhebliche Synergieeffekte im gewerblichen Bereich geben. Für diese Ansiedlungen und die bereits vorhandenen werden die Standortfaktoren weiter verbessert, attraktive hochwertige Industriearbeits- und Ausbildungsplätze, die insbesondere durch die Entwicklung Leipzigs vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort und den damit in den letzten Jahren verbundenen Verlust sehr viele Arbeitsplätze im produktiven Sektor dringend benötigt werden.

Die Firma Porsche wird darüber hinaus in den kommenden Jahren weitere Arbeitsplätze schaffen.

4. Durch eine verstärkte Ansiedlung von Dienstleistern und Zulieferern der Automobilindustrie kann in den nächsten Jahren von zusätzlichen Investitionen von in Höhe von mehr als 1 Mrd.DM und der Schaffung von weiteren 1.000 bis 1.500 Arbeitsplätzen ausgegangen werden. Dies wird sich besonders im gewerblichen Sektor des Arbeitsmarktes positiv niederschlagen und zur Reduzierung der Arbeitslosigkeit in Leipzig und der Region beitragen wird.

Nach alledem ist die Anspruchnahme eines Teils einer Grünfläche (1,45 ha) und ihre Entwicklung zum Industriegebiet insgesamt gerechtfertigt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen insoweit zurücktreten.

Die Fläche war ursprünglich als Bestandteil einer breiten Grünzäsur zwischen den beiden Quartieren A und B des GVZ-Areals vorgesehen. Sie sollte in der Form einer Sukzessionsfläche sowie durch Bepflanzung mit Feldgehölzen sowie als Halbtrockenrasen als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich des B-Planes GVZ - Quartier A - dienen.

Das GVZ war ursprünglich (einschließlich des Quartiers B, nunmehr B-Plangebiet Nr. 911) insgesamt auf kleinere Gewerbeansiedlungen zugeschnitten. Der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen lag mit ursprünglich 55 % relativ niedrig. Das Porsche-Vorhaben benötigt demgegenüber ein zusammenhängendes Areal von 90 ha. Dieses Areal konnte planerisch nur geschaffen werden, indem die Grünzäsur zwischen den Quartieren A und dem Industriegebiet Am Flughafen Leipzig-Halle in der Breite auf 40 m verringert wurde (unter Einbeziehung von 2 x 10 m nicht überbaubarer Fläche entsteht zwischen dem B-Plan 911 und dem geänderten B-Plan Quartier A ein insgesamt 60 m breiter Grünstreifen). Dieses geschah abwägungsgerecht durch Einbeziehung der benötigten Fläche in den Geltungsbereich dieses B-Planes.

Der Tatsache, dass die Fläche ursprünglich als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Geltungsbereich des B-Planes GVZ - Quartier A - dienen sollte, wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Fläche mit ihrem Soll-Wert in die Berechnung der Eingriffe eingegangen ist, die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-207 zu erwarten sind.

Dadurch wurde gesichert, dass die beabsichtigte Funktion und Wertigkeit dieser Fläche im Rahmen der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere bei der Abwägung des Kompensationsinteresses - nicht verloren gehen konnte.

Abwägung des Kompensationsinteresses

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 BauGB. Anstelle von Festsetzungen könnte auch vertragliche Vereinbarung oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Unter entsprechender Anwendung der Hessischen Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Hess. Ausgleichsabgaben VO) ist der ursprüngliche Wert der Fläche (einschließlich des Soll-Wertes der ursprünglich als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehenen Fläche) auf 3.181.000 Punkte bemessen worden. Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf eine Wertigkeit von 1.966.200 Punkten eingeschätzt worden.

Dies bedeutet, dass eine Differenz von 1.215.000 Punkten auszugleichen ist.

Innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Industriegebiet, als öffentliche Straße bzw. Regenrückhaltebecken ein Ausgleich des Eingriffes nicht möglich.

Um weitere Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, wurde folgender Standort für Ausgleichsmaßnahmen auf Grund vertraglicher Bindungen mit der Sachsen LB/GVZ-E eröffnet.

Ackerfläche nordwestlich der Bahnstraße in der Ortschaft Lützschena-Stahmeln als sinnvolle und ökologisch wertvolle Arrondierung der bereits realisierten Ausgleichsmaßnahme Jägergraben. Auf dieser Fläche sollen die unter Punkt 10.5.3 dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich ergeben in ihrer **Summe 1.029.000 Wertpunkte**, das sind, bezogen auf den Wertverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusammen mit den Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet 84,7 %. Das ist für Industriegebiete keineswegs ungewöhnlich, insgesamt gewollt und abwägungsgerecht.

Unter diesen Umständen wurde nach Abwägung aller Randbedingungen einschließlich der wirtschaftspolitischen Aspekte der erfolgreichen Ansiedlung des Porsche-Vorhabens und der Vergesserung der Standortbedingungen für die bestehenden und weitere geplante gewerbliche Industrieansiedlungen.

12.0 Planvollzug

Zur Umsetzung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Leipzig keine Maßnahmen erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind mit Ausnahme der übergebenen Straßen und des südöstlichen Weges, der Havariezufahrt zum Tannenwald/S 1, privat.

Der 2. öffentliche Weg, der Fuß- und Radweg im Südwesten des Plangebietes entfällt. Dort wird lediglich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Die Übereignung der im B-Plan Nr. E-207 festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die von der GVZ-E nach Herstellung kostenfrei an die Stadt übertragen werden sollen, ist nicht erfolgt. Diese Fläche werden zum erheblichen Teil überplant. Die verbleibenden Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Bodenordnerische Maßnahmen wie zum Beispiel ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB sind nicht notwendig.

13.0 Kosten

Bei der Realisierung der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leipzig keine umlagefähigen Erschließungskosten gemäß § 127 ff BauGB.

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. E-207 wurden bereits von der GVZ-E hergestellt und der Stadt kostenfrei übertragen.

Die Verlängerung der Weststraße in Richtung Poststraße, eine Änderung gegenüber dem B-Plan Nr. E-207, der an dieser Stelle nur einen Rad-/Gehweg festsetzte, wird von der GVZ-E finanziert und anschließend ebenfalls der Stadt kostenfrei übertragen.

Auch die neu festgesetzte Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird von der GVZ-E finanziert.

Im Plangebiet sind demzufolge keine infrastrukturellen Einrichtungen geplant, deren Errichtung und Unterhaltung Kosten für die Stadt verursachen würden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den Naturschutzgesetzen sind durch die Verursacher der Eingriffe in den Naturhaushalt zu realisieren und finanzieren, also die Grundstückseigentümer.

Die über Zuordnungsfestsetzung definierten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen nordwestlich der Bahnstraße (siehe Pkt. 10.5.3) werden vereinbarungsgemäß durch die GVZ-E erbracht. Hierzu wird die Sicherung der Maßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Insgesamt entstehen auch hier der Stadt keine Kosten.

14.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung

In Anbetracht der vorgenommenen Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie dem textlich vorgenommenen Ausschluss von Wohnnutzung auch für Betriebsinhaber, Hausmeister usw. wird von der vorgesehenen Prüfung der Kinderfreundlichkeit abgesehen, da diese Belange nicht betroffen sind.



Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Leipzig, den 16.01.2001

15.0 Anhang

15.1 Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>		Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>		Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>		Gemeine Esche
<i>Populus nigra</i>		Schwarzpappel
<i>Populus tremula</i>		Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>		Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>		Stieleiche
<i>Salix alba</i>		Silberweide
<i>Tilia cordata</i>		Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>		Flatterulme

Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>		Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>		Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>		Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>		Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>		Faulbaum
<i>Malus sylvestris</i>		Wildapfel
<i>Prunus padus</i>		Traubenkirsche
<i>Prunus communis</i>		Wildbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>		Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>		Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>		Eberesche
<i>Ulmus minor</i>		Feldulme

Sträucher und Bodendecker

<i>Calluna vulgaris</i>		Heidekraut
<i>Cornus sanguinea</i>		Hartriegel
<i>Cytisus scoparius</i>		Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>		Pfaffenhütchen
<i>Genista germanica</i>		Deutscher Ginster
<i>Genista tinctoria</i>		Färberginster
<i>Hedera helix</i>		Efeu
<i>Ribes nigrum</i>		Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>		Rote Johannisbeere

<i>Rosa ssp.</i>		Einheimische Wildrosen
<i>Rubus caesius</i>		Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>		Einheimische Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>		Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>		Steinbeere
<i>Salix aurita</i>		Öhrchenweide
<i>Salix purpurea</i>		Purpurweide
<i>Vaccinium myrtillus</i>		Heidelbeere
<i>Viburnum opulus</i>		Wasserschneeball

Kletter- und Schlingpflanzen

<i>Hedera helix</i>		Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>		Kletter- Hortensie
<i>Clematis vitalba</i>		Waldrebe
<i>Clematis montana</i>		Anemonen- Waldrebe
<i>Wisteria chinensis</i>		Blauregen

Obstbäume (Robuste alte Sorten)

<i>Rote Sternrenette</i>		Apfel
<i>Schöner aus Boskoop</i>		Apfel
<i>Weißer Klarapfel</i>		Apfel
<i>Dülmener Rosenapfel</i>		Apfel
<i>Jacob Lebel</i>		Apfel
<i>Köstliche aus Charneaux</i>		Birne
<i>Vereinsdechantsbirne</i>		Birne
<i>Winterkürtel</i>		Birne
<i>Blaue Zwetschke</i>		Pflaume

Pflanzen der Uferzone

<i>Alisma plantago-aquatica</i>		Froschlöffel
<i>Sparganium erectum</i>		Astiger Igelkolben
<i>Typha angustifolia</i>		Rohrkolben
<i>Hottonia palustris</i>		Wasserfelder
<i>Carex grayi</i>		Morgensternsegge
<i>Carex pseudocyperus</i>		Cypersegge
<i>Cyperus longus</i>		Zyperngras
<i>Eriophorum vaginatum</i>		Scheiden- Wollgras
<i>Filipendula rubra</i>		Mädesüß
<i>Hippuris vulgaris</i>		Tannenwedel
<i>Iris pseudacorus</i>		Sumpfschwertlilie
<i>Lythrum salicaria</i>		Blutweiderich
<i>Polygonum bistorta</i>		Wiesenknöterich

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur Änderung B-Plan E 207 "Quartier A"

berschlägige Eingriffsbilanzierung nur für geänderte Flächen. Der Ausgleich in den bewerteten Flächen ist eingerechnet
 eparat für zwei Teilflächen: Teil 1 Nördlicher Teil mit neuer Erschließungsstraße (51.500 qm) und Regenrückhaltung, Teil 2 Westlicher Teil mit Gl 3 (14.510qm)
 Is Grundlage für die Bewertung wird die Wertliste der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Landes Hessen vom 9.2.95 angewendet

	Bestand vor Eingriff				Planung nach Eingriff			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW	Typ-Nr	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm (W)	Teilflächenwert TFW=GxW
Bewertete Eingriffsfläche		66.000				66.000		
Nutzungstyp		66.000				66.000		
Teilfläche 1 (51.500 qm)		51.500				51.500		
ollversiegelte Fläche (Fußweg)	10.510	1.000	3	3.000				
Behölzgruppen und Einzelbäume * 1' (42+5=47)	4.600B	2.300	47	108.100		1.900	47	89.300
Ruderalfluren, Brachen, Hochstauden * (39+5=44)	9.210B	2.500	44	110.000				
Extensiv genutztes Grünland * (44+5=49)	6.310	45.700	49	2.239.300		17.500	49	857.500
Erschließungsstraße (360x11)					10.510	3.700	3	11.100
Naturnahe Grünlandinsaat* (21+5=26)					6.930	7.900	26	205.400
Regenrückhaltebecken, naturnah * 2'						15.000	30	450.000
Gehölzanpflanzung * (27+5=32)					2.400	5.500	32	176.000
Teilfläche 2 (14.500 qm)		14.500				14.500		
Streuobstwiese* (50+5=55)	3.130	4.400	55	242.000				
Behölzgruppen mit Hochstämmen* 1 (42+5=47)	4.600B	3.600	47	169.200				
Ruderalfluren, Brachen, Hochstauden * (39+5=44)	9.210B	1.700	44	74.800				
Extensiv genutztes Grünland * (44+5=49)	6.310	4.800	49	235.200				
Überbaubare Fläche (60% von Gl2: 14.520qm = 8.700qm)					10.510	8.700	3	26.100
Grünfläche in Gl2 (40% von Gl2=5.800qm)					11.225	5.800	26	150.800
	Summe Teilflächenwert Bestand: 3 181 600				Summe Teilflächenwert Planung: 1 966 200			
	Zu ersetzende Differenz in Punkten: 1.215.400				gerundet: 1.215.000			

Erläuterung zur Eingriffsbewertung

* Alle Biotoptypen erhalten 5 Zusatzpunkte aufgrund ihrer hohen Biotoptverbundfunktion für das Plangebiet und das gesamte GVZ

1' Gamittelt aus 2 400 Hecken-/Gebuschpflanzung (heimisch, standortgerecht) und 4 600B Feldgehölz, großflächig (27+56)/2=42+5=47

2' Gamittelt aus 6 310 extensives Grünland, 10 510 versiegelte Flächen für Zufahrten und 5 338 Kleingewässer (44+3+29)/3=25+5=30

* Für die Bewertung des angestrebten, jedoch überplanten Ausgleichs werden die Wertpunkte vergeben, die die Biotoptypen nach vollständiger Entwicklung erreicht hätten, um

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung für die Fläche westlich Jägergraben, Lützschena-Stahmeln

Maßnahme: Anlage Streuobstwiese

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

	Bestand				Planung			
	Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/q m	Teilflächenwert TFW=GxA	Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen			
					Typ-Nr.	Größe (G) in qm	Wertpunkt/ qm	Teilflächenwert TFW=GxA
Plangebietsfläche		50.000				50.000		
Nutzungstyp								
Ackerfläche	11.191	41.000	13	533.000				
Strauchanpflanzung/Waldrand *					1.153 / 2.400	1.700	42	71.400
Streuobstwiese**					3.120 / 3.130	28.500	40	1.140.000
Extensiv genutzte Frischwiese					6.310	9.000	39	351.000
			Summe Teilflächenwert:	533.000		Summe Teilflächenwert:		1.562.400
Ökologische Aufwertung in Punkten: 1.029.400								gerundet: 1.029.000

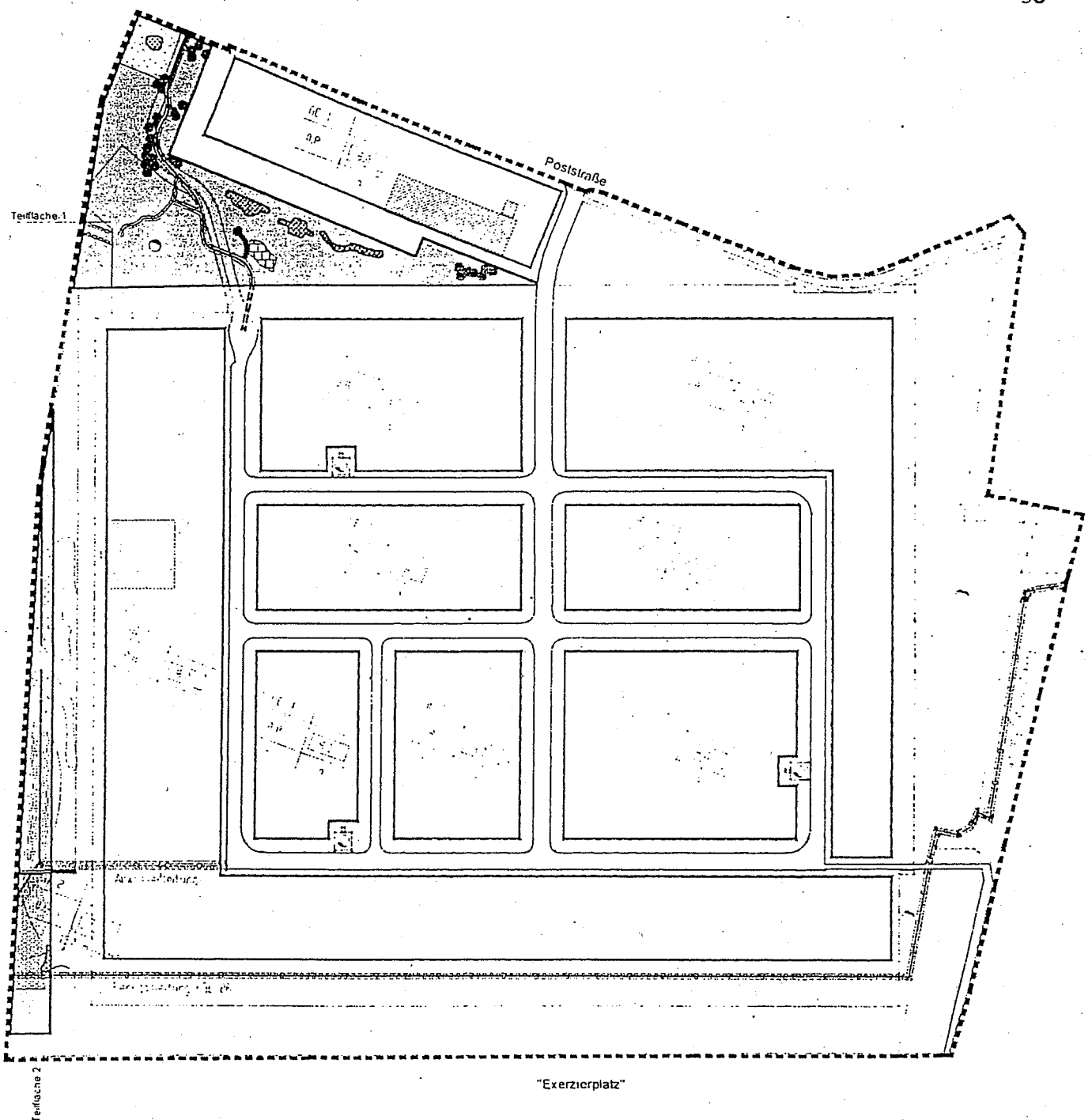
Erläuterungen:

* Wert gemittelt aus Typ-Nr. 1.153 voll entwickelter Waldrand (59 P.) und Typ-Nr. 2.400 Gebüschpflanzung (27 P.), um den Zustand nach 3 Vegetationsperioden darzustellen.

** Wert gemittelt aus Typ-Nr. 3.120 Streuobstwiese neu angelegt (31 P.) und Typ-Nr. 3.130 Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet (50 P.), um den Zustand nach 3 Vegetationsperioden darzustellen.

15.4 Plan der Eingriffsflächen

58



LEGENDE

Flächennutzung

- Wiese
- Aussaat von Ackerwildkräutern
- Ruderalfläche
- Sleinschüttung
- Weg 3m breit geteert

Gehölze

- Laubbaum, Hochstamm
- Gehölzgruppe
- Gehölzgruppe mit Hochstämmen
- Obstwiese

Maßstab 1 : 6000

Abb. 1: Eingriffsflächen in der Änderung B-Plan E207

15.6 Literaturhinweise

- ADAM, K; W. NOHL UND W. VALENTIN (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Düsseldorf. AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN (Hrsg.) (1981): Atlas der DDR. Leipzig.
- BUNZEL, DR. A. (1998): Kostengerechtigkeit bei der Festsetzung von Ausgleichsflächen und der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen. In: Inst. f. Städtebau, Kurs 382/4
- Dürr, A. (1993): Dachbegrünung im Bauplanungsrecht. In: LA 3/93.
- HÄMMERLE, F. (1995): Kosten-Nutzen-Analyse einer extensiven Dachbegrünung. In: Dach+Grün1
- INFORMATIONSDIENST UMWELTRECHT e.V. (Hrsg.) (1992): Ökologische Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen. Recht der Natur Nr.37. Frankfurt a.M.
- MANNSFELD, K. UND H. RICHTER (HRSG.) (1995): Naturräume in Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde B. 238. Trier.
- SÄCHS. LANDESAMT F. UMWELT U. GEOLOGIE (Hrsg., 1992): Geologische Übersichtskarte des Freistaates Sachsen (1 : 400.000). Freiberg.
- SÄCHSISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT (1992): Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG). Dresden.
- SCAMONI, A. (1964): Vegetationskarte der Deutschen Demokratischen Republik (1 : 500.000). Berlin.
- SCHLÜPMANN, M. und C. KERKHOFF (1992): Landschaftspflegerische Begleitplanung. Dortmund.
- STADT LEIPZIG (1993): Baumschutzsatzung - Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig, Leipzig.
- STADT LEIPZIG (1996): Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig.
- STICH, R.; PORGER, K.-W.; STEINEBACH, G.; JACOB, A. (1992): Stadtökologie in Bebauungsplänen. Wiesbaden, Berlin.

15.5 Lageplan der Ausgleichsfläche

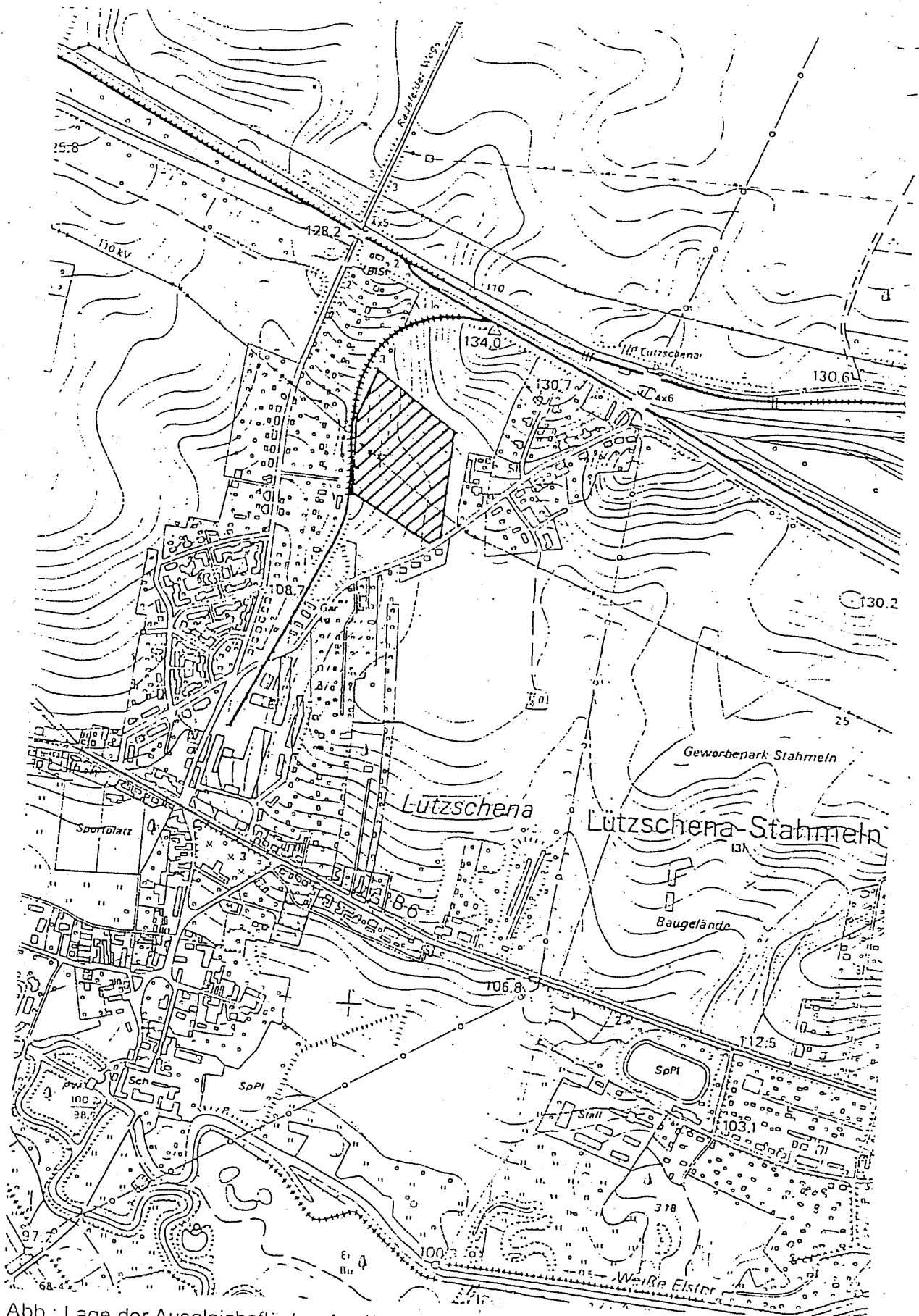


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche „An der Bahnstraße, Lützschena“

1:10.000

12.07.00.

AKZENTE Architektur und Landschaftsplanung GbR 7/00

Anlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lützschena:

557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 584, 585, 586, 587, 588, 591, 594, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617/1, 617/2, 617/3, 618, 619, 620, 621, 624, 625, 627, 639, 640, 641, 642, 647, 648, 649, 650, 656, 657, 658, 659, 660, 663, 664/1, 664/2, 665, 666/1, 666/2, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 776, 777, 779, 780, 781, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 791/1, 791/2, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 803, 805, 807/2, 809, 811, 812, 814/1, 814/2, 815, 816, 818/2, 818/3, 818/4, 818/5, 825/1, 825/3, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 869, 870, 871, 872, 873, 874