



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-139

„VHW – ehemaliges Holzveredelungswerk“ 1. Änderung (Entwurf)

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Wiederitzsch

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

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

01.08.2017

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG	5
1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2	Planungsanlass und -erfordernis	5
3	Ziele und Zwecke der Planung	6
4	Verfahrensdurchführung	7
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
5	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*	10
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	10
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	10
5.5	Soziale Infrastruktur	11
5.6	Technische Infrastruktur	11
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	11
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	11
6	Planerische und rechtliche Grundlagen*	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	12
6.1.1	Landesentwicklungsplan	12
6.1.2	Regionalplan	13
6.1.3	Flächennutzungsplan	13
6.1.4	Landschaftsplan	13
6.1.5	Bebauungspläne	13
6.2	Sonstige Planungen	14
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	14
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren)	14
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnungsbau	15
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	15
6.2.5	Schulentwicklungsplan	16
7	Umweltbericht	17
7.1	Einleitung	17
7.1.1	Ziele und Inhalte der Bebauungsplan-Änderung	17
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	18
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	25
7.2.1	Tiere/ Pflanzen	25
7.2.2	Boden	28
7.2.3	Wasser	30
7.2.4	Luft	32

7.2.5	Klima	35
7.2.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	36
7.2.7	Mensch.....	38
7.2.8	Kultur und sonstige Sachgüter	40
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
7.5	Zusammenfassung.....	42
8	Ergebnisse der Beteiligungen	44
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	44
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	44
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	49
8.4	Beteiligung der TöB zum Entwurf.....	49
8.5	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	54
8.6	Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf	55
8.7	2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	59
9	Städtebauliches Konzept.....	60
9.1	Gliederung des Gebietes.....	60
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	60
9.3	Erschließungskonzept	61
9.4	Grünkonzept.....	62
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	63
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	63
11	Gliederung des Plangebietes	63
12	Baugebiete	64
12.1	Mischgebiete	64
12.2	Gewerbegebiete	64
12.3	Sonstige Sondergebiete	67
12.4	Fläche für den Gemeinbedarf.....	69
13	Verkehrsflächen	69
13.1	Straßenverkehrsflächen	69
13.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	70
14	Flächen für Versorgungsanlagen	70
15	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	71
16	Grünflächen.....	71
17	Grünordnerische Festsetzungen	72
17.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	72
17.2	Anpflanzungsfestsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB].....	72
17.3	Erhaltungsbindungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB].....	73
18	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	73
19	Immissionsschutz	74

19.1	Verkehrslärm	74
19.2	Gewerbelärm	75
20	Örtliche Bauvorschriften	77
20.1	Dachform	77
20.2	Werbeanlagen	77
21	Nachrichtliche Übernahmen	77
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	78
22	Flächenbilanz des Plangebietes.....	78
Anhang I: Hinweise		1
Anhang II: Pflanzempfehlungen		1

A EINLEITUNG

1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Es ist umgeben:

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

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 30 ha.

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

2 Planungsanlass und -erfordernis

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

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

Aus heutiger Sicht entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen. Eine Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist deshalb aus stadtplanerischer Sicht nicht mehr sinnvoll und auch nicht mehr zu erwarten.

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

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

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

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

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

3 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

4 Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

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

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

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

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

Unabhängig davon wurden mehrere Bürgervereine mit Schreiben vom 03.05.2005 beteiligt.

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

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

- Geändert bzw. ergänzt wurden: Festsetzung einer eindeutigen Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaße anstelle der bisherigen Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten
- Festsetzung von Dachformen
- Berücksichtigung eines Bauvorhabens durch geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und Verschiebung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Veränderungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Südosten des Plangebietes auf das zur Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen notwendige Maß. Der nicht mehr benötigte Teil der Straßenverkehrsfläche (= 0,2 ha) wird als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, wodurch sich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz von -4,8 % auf - 3,6 % verbessert. Das Erfordernis einer Bahnunterführung ist nicht mehr gegeben, da mit Änderung des Planungsrechts auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine derartige Erschließung nicht mehr benötigt wurde.

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

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

• **Durchführung zweiter erneute Beteiligungen zum Entwurf**

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

Geändert bzw. ergänzt wurden:

- Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung (STEP Zentren)
 - 1) Das Sondergebiet wurde unter Beibehaltung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2 200m² in zwei Teilgebiete - SO EH 1 und SO EH 2 – gegliedert. Für die Teilgebiete wurden entsprechende Verkaufsflächenzahlen festgesetzt.
 - 2) Für das SO EH 2 wurde eine Anpassung der Sortimentsliste vorgenommen, d.h. es wurden nur Sortimente für zulässig erklärt, die im kurzfristigen Bedarfssegment liegen.
- Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet
Die Fläche dieses Gewerbegebietes wurde zu Lasten einer geringfügigeren Sondergebietsfläche erweitert, ohne den tatsächlichen Eingriff zu verändern. Die Grundflächenzahl wurde entsprechend angepasst.
- Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Gewerbegebieten
In den Bebauungsplan wurde eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen innerhalb der Gewerbegebiete aufgenommen

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

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

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

• **Durchführung dritter erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund nochmaliger Änderung und Ergänzung des Planentwurfes nach den 2. erneuten Beteiligungen zum Entwurf sind nun nochmalige erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Geändert bzw. ergänzt wurden:

- Für den Teilbereich zwischen Seehausener Straße, Georg-Herwegh-Straße, Messe-Allee sowie der Straßenverkehrsfläche nördlich des vorhandenen Kreisverkehrs wurden die im Aufstellungsbeschluss bzw. in den daran anschließenden Verfahrensschritten formulierten Planungsziele ergänzt und präzisiert. Anstelle des im Entwurf vom 01.03.2016 festgesetzten Gewerbegebietes (GE 1) wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hinsichtlich der ergänzten und präzisierten Ziele siehe Kapitel 3 bzw. Kapitel 9.

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

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

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

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*

* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kapitel 7).

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

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Der Standort des Plangebietes befindet sich regionalgeologisch im Gebiet der Leipziger Tieflandsbucht. Das Gelände ist nahezu eben und steigt in östlicher Richtung minimal an.

Der Baugrund besteht im Wesentlichen aus Geschiebelehm und -mergel unter einer ca. 1 m mächtigen Lößlehmschicht und muss aufgrund seines geologischen Aufbaus als komplizierter Baugrund angesehen werden. Der Boden ist nur begrenzt für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet (vgl. Kapitel 7 Umweltbericht).

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

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

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

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

Im Süden des Gebietes befindet sich direkt an der Bahnlinie ein Mehrfamilienwohngebäude. Im Nordosten des Plangebietes ist östlich der Georg-Herwegh-Straße der P+R-Platz bereits hergestellt worden. Er wurde im Rahmen des FIFA-Confederations-Cup Germany 2005 erstmalig genutzt.

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

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

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

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

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

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

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

Der ehemalige Holzschwemmteich des „VHW“ steht als besonders geschütztes Biotop mit einer Fläche von 2.565 m² nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), Registrier-Nr. 9506.R, Biotoptyp: Röhrichte, unter Schutz.

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

5.5 Soziale Infrastruktur

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

5.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Leipzig und ist somit grundsätzlich in alle Netze der Technischen Infrastruktur eingebunden.

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde der Bau der Messe-Allee (K 6529) zur verbesserten Anbindung der Messe Leipzig und als Verbindung zwischen der Delitzscher Landstraße und der Maximilianallee (B2) inzwischen realisiert. Sie durchquert das Plangebiet in Ost-West-Richtung und ist im westlichen Bereich als Kreisverkehr ausgebaut.

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes war die Delitzscher Landstraße Teil der Bundesstraße B184. Mittlerweile sind die von Norden kommende Delitzscher Landstraße durch Abstufung und die Messe-Allee zwischen Delitzscher Landstraße und der Maximilianallee durch Widmung zum zusammenhängenden Straßenzug der Kreisstraße K 7429/ 6529 verschmolzen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Straßenbahntrasse der Stadtbahnlinie 16 und der damit verbundene Umbau der Seehausener Straße wurden inzwischen ebenfalls realisiert.

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

Das Gebiet ist durch die Nähe zur Messe Leipzig ausgezeichnet mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Entlang der Seehausener Straße verläuft die Stadtbahnlinie 16. Der Bahnhof 'Leipzig Messe' wird derzeit durch den RegionalExpress Leipzig - Flughafen (- Halle) und die Regionalbahn Leipzig - Delitzsch (- Bitterfeld) auf der Bahnstrecke 6411 bedient. Durch die Inbetriebnahme des City-Tunnels Leipzig ist auch ein unmittelbarer S-Bahn-Anschluss gegeben. Die Buslinie 86 bedient den Bahnhof 'Leipzig Messe' und wird von hier bis zum BMW-Werk weitergeführt. Hierfür wurde die Buswendeschleife am Bahnhof 'Leipzig Messe' realisiert.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die Erschließung des Plangebietes notwendige Medien liegen in der Delitzscher Landstraße, in der Seehausener Straße bzw. in der Messe-Allee an. Erforderliche Leitungen können dort ausreichend eingebunden werden. Die innere Erschließung des Plangebietes (Gewerbegebietsflächen) muss teilweise noch hergestellt werden.

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

6 Planerische und rechtliche Grundlagen*

* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kapitel 7).

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

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

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

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

Für den Handel gilt das raumordnerische Ziel (Z 2.3.2.3 und Z 2.3.2.4), dass bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten von mehr als 800 m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Dabei sind in den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Es gilt der Grundsatz (G 2.3.2.6), dass bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet wird.

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

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

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

Dem Schutz des Freiraumes soll laut Grundsatz 4.1.1.14 dadurch Rechnung getragen werden, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen,... als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden.

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

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

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

6.1.2 Regionalplan

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

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

Die Entwicklung der festgesetzten Nutzungen entspricht dem Regionalplan.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (seit 16.05.2015) stellt den überwiegenden Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dar. Am westlichen Rand wird eine Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

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

6.1.4 Landschaftsplan

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

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

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

6.1.5 Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen in allen Richtungen rechtskräftige Bebauungspläne an:

- im Osten: Bebauungsplan Nr. 35.2 'Neue Messe - Teil 2 - Dübener Landstraße Nord',
rechtskräftig seit 14.8.1993 (eingeschränktes Gewerbegebiet)
1. Änderung rechtskräftig seit 12.02.1998 (eingeschränktes Gewerbegebiet)
- im Süden: Bebauungsplan Nr. 333 'Solarpark Leipzig-Nord'
rechtskräftig seit 15.03.2014 (Sondergebiet Solar)
Bebauungsplan Nr. E-136 'Riedelsiedlung'
rechtskräftig seit 01.02.1996 (Allgemeines Wohngebiet)
- im Westen: Bebauungsplan Nr. E-127 'Delitzscher Landstraße - Teil 3'
rechtskräftig seit 30.01.1995 (Mischgebiet)

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09 vom 20.05.2009). Es befindet sich angesichts veränderter Rahmenbedingungen in Leipzig, vor allem mit Blick auf das hohe aktuelle und prognostizierte Einwohnerwachstum, seit 2015 in Fortschreibung (RB V-0832).

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

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

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren)

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

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

Sowohl der STEP Zentren 2009 als auch der im Entwurf vorliegende fortgeschriebene STEP Zentren 2016 weist für Wiederitzsch ein Nahversorgungszentrum (Kategorie D) aus.

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

Mit den beiden festgesetzte Flächen (SO Einzelhandel 1 und SO Einzelhandel 2) des Plangelungsbereiches im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (Kategorie D) Wiederitzsch²⁾ soll eine weitere Qualifizierung des Nahversorgung für die Bevölkerung von Wiederitzsch sichergestellt wer-

2 Im fortgeschriebenen STEP Zentren 2014 erfolgte redaktionell die verbesserte Darstellung bezüglich der Anbindung der Grundstücke des Bebauungsplanes.

den. So wird mit der Erweiterung des Supermarktes das Nahversorgungsangebot auch generationsfreundlicher gestaltet. Hierdurch kann eine stärkere Bindung der Nachfrage auch aus den entfernter gelegenen Wohngebieten des Ortsteils an den Zentrumsstandort erreicht werden.

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

Zurzeit findet das Verfahren zum erneut fortgeschriebenen STEP Zentren 2016 statt. Voraussichtlich wird im 3. Quartal 2017 ein aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegen. Da das Verfahren zum STEP Zentren zeitlich parallel zum B-Planverfahren geführt wird, bilden bereits die Zielaussagen des STEP Zentren 2016 die Grundlage für dieses Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zum Einzelhandel gehen mit den Zielen und Grundsätzen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben (Grundsatz 1 und 2) des STEP Zentren konform.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnungsbau

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

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

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

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

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

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

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

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

6.2.5 Schulentwicklungsplan

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

Anlass für die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes war die Bevölkerungsprognose des Jahres 2016, die eine Anpassung dieses Entwicklungskonzeptes an die neuen Rahmenbedingungen erforderte. Der Schulentwicklungsplan mit Fortschreibung 2017 wurde am 21.06.2017 vom Stadtrat beschlossen.

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

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

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

Um die erforderlichen Bedarfe erfüllen zu können, wird an der Messe-Allee eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf der eine vierzügige Oberschule, ein fünfzügiges Gymnasium sowie die dazugehörigen Sporthallen geplant sind. Mit Fertigstellung des neuen Gebäudes wird die Oberschule Wiederitzsch, die zur Zeit gemeinsam mit der Grundschule Wiederitzsch das Gebäude am Standort „Zur Schule 11“ nutzt, an den Standort Messe-Allee verlagert und dabei um zwei Züge erweitert. Die frei werdenden Räume können anschließend von der Grundschule genutzt werden, so dass dann ausreichende Grundschulkapazitäten bereit stehen, um die ermittelten Bedarfe abzusichern.

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

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

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

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

7.1.1 Ziele und Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

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

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

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

Inhalte der Bebauungsplanänderung

Umweltrelevante Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig. Sie nimmt keine weiteren, bisher schon beplanten oder unbeplanten Flächen in Anspruch. Der

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

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vogelschutzrichtlinie

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

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

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

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

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

Zum Plangebiet gibt es keine Wechselbeziehungen.

Weitere Schutzgebiete und -objekte

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

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Regionalplanerische Zielstellungen

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

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

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Grünordnungsplan

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

- Das Biotop innerhalb des Gleisdreiecks ist gemäß § 21 SächsNatSchG besonders geschützt und steht unter der Reg.-Nr. 9506.R, Biototyp: Röhrichte unter Schutz. Durch die relativ ungestörte Entwicklung konnte sich auch auf den angrenzenden Freiflächen infolge von Sukzession eine heterogene Artenzusammensetzung herausbilden. Die Fläche besitzt damit einen hohen ökologischen Wert und ist ein wichtiger Bestandteil der Biotopvernetzung. Der Teich mit Randbereich und die angrenzenden Freiflächen sollen dauerhaft einer natürlichen Entwicklung überlassen werden. Dazu wird die Erarbeitung eines eigenständigen Pflegekonzeptes empfohlen. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Der Grünzug südlich der Gewerbeflächen entlang der Bahntrasse ist durch eine Verbesserung der Bepflanzungsverhältnisse sowie Strukturanreicherung zu einem durchgängigen linearen Korridor zu entwickeln. Dieser Grünzug wurde um einen Flächenanteil von 0,2 ha der südöstlichen Straßenverkehrsfläche, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr als durchgängige Erschließungsstraße erforderlich ist, erweitert.

Des Weiteren ist die Gehölzgruppe südlich des Kreisverkehrs in die Strukturen einzubinden. Ziel ist der Aufbau von Biotopvernetzungsstrukturen zu angrenzenden naturnahen Flächen. Der genetische Austausch und die Wanderung von Tierarten werden gefördert. Im Bebauungsplan ist diese Fläche durch ein Pflanzgebot gesichert.

- Der Grünzug nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. des Park+Ride-Platzes dient sowohl als Baugebietsabgrenzung als auch dem Sichtschutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung und die Stadtbahntrasse. Der Grünzug wird als private Grünfläche P 3 festgesetzt.
- Westlich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ist ebenfalls eine Grünfläche zu entwickeln, die die vorhandene Mischbebauung von der geplanten neuen Nutzung abgrenzt. Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich als private Grünfläche P 2 fest.
- Die Grünfläche im Einmündungsbereich der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße stellt durch ihre Höhenstaffelung und die heterogene Artenzusammensetzung einen wichtigen faunistischen Lebensraum dar. Mit der Anlage eines Strauch- und Krautsaumes und ergänzende Obstbaumpflanzungen soll der ökologische Wert erhöht werden. Sie wird als P 1 festgesetzt.
- Es werden Pflanzgebote für die nicht überbaubare Grundstücksflächen der Gewerbe- und Mischgebiete sowie für die Parkflächen im Plangebiet festgesetzt.
- Der Erhalt und der Ausbau der Alleebepflanzungen sollen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes unterstützen.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

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

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

Im Juni 2017 erfolgte eine Überprüfung der Eingriffsbilanzierung, da weitere Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen wurden. Diese Änderungen beziehen sich in erster Linie auf die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf anstelle des bisher dort festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 (Bebauungsplanentwurf 2016) nördlich der Messe-Allee. Es wurde überprüft, ob die Änderungen Einfluss auf die Eingriffsbilanzierung haben. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die veränderten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung haben, da die GRZ unverändert und somit das Maß der baulichen Nutzung konstant bleibt. Zudem sind durch die nun festgesetzte Nutzung der Fläche als Schulstandort weniger Auswirkungen auf die Umweltbelange Gewerbe- und Verkehrslärm sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Die zusätzlich eingefügte Festsetzung zur Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wirkt sich positiv auf die Umweltbelange Wasser, Klima, Luft und Tiere/Pflanzen aus. Durch Festsetzung der Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Wertsteigerung von 288.225 Wertpunkten erzielt³. Damit übersteigt die Wertsteigerung durch Dachbegrünung das ermittelte Defizit von 160.734 Wertpunkten. Somit belegt die Bilanzierung, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird, der über den bereits zulässigen Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgeht. Zu beachten ist allerdings, dass sich die maximal zulässige Versiegelung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum

³ Berechnung der zu begrünenden Dachfläche: Fläche für den Gemeinbedarf: 36.600 m²; bei einer GRZ von 0,6 können 60% davon bebaut werden: 21.960 m²; von der Dachfläche sind 70% zu begrünen: 15.372 m²)

rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht, was jedoch nicht allein auf geänderte Festsetzungen zurückzuführen ist, sondern auch auf die Aktualisierung der Datengrundlage und die daraus resultierende Flächenermittlung.

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

Lärmschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden mehrere **schalltechnische Gutachten im Jahre 2005**⁴ erstellt, die die folgenden Untersuchungsbereiche abdecken:

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

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden **weitere Schalltechnische Untersuchungen im Jahre 2017** durchgeführt.^{5,6} Ziel der zusätzlichen Untersuchungen war die konfliktfreie Einbindung des geplanten Schulstandortes in den bisher gewerblich geprägten Geltungsbereich. Es erfolgte eine gutachterliche Ermittlung der Schallimmission „Verkehr“ und eine „Kontingentierung“ des Gewerbelärms nach der (neu anzuwendenden) DIN 45691:2006-12“.

Ermittlung der Schallimmission Verkehr

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

Im Ergebnis der Berechnungen wird der angesetzte Orientierungswert überschritten.

⁴ Goritzka Akustik (2005): Schallgutachten 1985V/05 (Verkehrslärm), 1985P/05 (P+R-Parkplatz), 1985K/05 (Gewerbelärm) und 1985M/05 (Sondergebiet Einkaufszentrum), Leipzig

⁵ Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383K/16 Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig

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

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

Gutachterlich wird empfohlen, dass im Falle eines Gebäudes mit offenbaren Fenstern die Luftzufuhr durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage zu erfolgen hat. Dabei dürfen schallgedämmte Zuluftanlagen oder Rollläden zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenflächen des betreffenden Raumes führen.

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

Kontingentierung

Gutachterlich wurde ermittelt, dass für die geplanten Gewerbeflächen und das Sondergebiet Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen sind, um abzusichern, dass an der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes keine schalltechnischen Konflikte auftreten. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die ermittelten Planwerte an allen relevanten Immissionsorten von den Emissionskontingenten eingehalten bzw. unterschritten werden. Es wurde rechnerisch ermittelt, dass an einigen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden, dementsprechend wurde vorgeschlagen, entsprechende Zusatzkontingente zu vergeben. Näheres zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen siehe Kapitel 19.

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

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

Potentialabschätzung 2015

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

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

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

Die Abschätzung erfolgte vor allem in Bezug darauf, inwieweit Reproduktions-, Nahrungs- oder Aufenthaltsstätten vorhanden sind und durch die geplanten Baumaßnahmen beeinflusst werden könnten (§ 44 (1) BNatSchG). Dazu erfolgte eine Requisitenerfassung (Höhlen, artenschutzrele-

vante Spalten, Nisthilfen, Totholz mit Faulstellen, Steinhaufen, Holzstapel etc.) und eine übersichtsmäßige Betrachtung der Vegetationsgliederung. Zudem wurden vorhandene Daten ausgewertet.

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

Wesentliche Ergebnisse der Potentialabschätzung sind:

- **Fläche A**, die seit längerer Zeit als Ödland der natürlichen Sukzession unterliegt, ist natur-schutzfachlich wertvollster Teil des Untersuchungsgebietes. Die Fläche hat das Potential, eventuell im Rahmen einer Bebauung [der Teilflächen B1 und B2] verdrängte Brutvogelarten aufzunehmen und ist bereits jetzt Rückzugsraum von Offenlandarten und Arten der Gebüsch-säume.
- Auf **Fläche B1** stockt auf teilweise durchragendem Bauschutt ein nach Osten dichter werden-der, relativ junger Gehölzaufwuchs unterschiedlicher Gehölzarten. Die nicht verbuschten Flä-chen sind mit Dominanzgesellschaften aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Gold-rote (*Solidago canadensis*) bewachsen. Auf der Fläche konnten keine Höhlenbäume bzw. Ge-hölze mit artenschutzrelevanten Spalten festgestellt werden. Ebenso wurde das Vorkommen artenschutzrelevanter xylobionter Käfer ausgeschlossen.
- Im Südteil der **Fläche B2** sind alte Gehölze unterschiedlicher Gehölzarten vorhanden. Im Ge-gensatz zur Fläche B1 sind die Freiflächen wenig verbuscht. Außer im Norden entlang der Straße sind die Freiflächen mit einem Mosaik von mit Gehölzanflug durchsetzten Beständen, die von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) dominiert werden, besetzt. Auch auf dieser Fläche konnten keine Höhlenbäume bzw. Ge-hölze mit artenschutzrelevanten Spalten festgestellt werden und wurde das Vorkommen artenschutzrelevanter xylobionter Käfer ausgeschlossen.
- **In allen drei Teilflächen** existierten zum Zeitpunkt der Begehungen keine offenen bzw. schüt-teren Vegetationsflächen mit Rohbodenanteilen mehr. Infolge der fortgeschrittenen Sukzes-sion und des Gehölzaufwuchses nahmen Offenlandarten und Arten der Gebüschsäume auf den Bebauungsflächen B1 und B2 ab, Arten der Gehölzbestände aber nur langsam zu, so dass eine relative temporäre Verarmung zu verzeichnen ist.
- **Säugetiere:** Aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets sind insgesamt 42 Säugetierarten sicher nachgewiesen. Für die Potenzialabschätzung sind davon 9 Arten der FFH-Richtlinie und 3 Arten, die in den Roten Listen der BRD (RL D) bzw. Sachsens (RL SN) aufgeführt sind, rele-vant:
 - Im Umfeld der zu untersuchenden Flächen wurden insgesamt 9 **Fledermausarten** nach-gewiesen, die alle durch die FFH-Richtlinie geschützt sind. Im Bereich der Flächen B1 und B2 befinden sich keine als Winter- oder Reproduktionsquartiere geeigneten Requisiten (Höhlen, artenschutzrelevante Spalten). Erfahrungsgemäß kann aber damit gerechnet werden, dass die Flächen von Fledermäusen aus dem Umfeld zum Zweck der Nahrungs-suche besucht werden. Im alten Pappelbestand auf der Fläche B2 können als Zwischen-quartiere geeignete Spalten vorhanden sein, die bei einer Rodung verloren gehen. Sie sollten vorsorglich durch geeignete künstliche Quartiere am Südrand dieser Fläche oder an neu errichteten Gebäuden ersetzt werden. Auch bei einer künftigen Bebauung geht die Funktion der Flächen als Nahrungshabitat nicht zwingend verloren. Leitstrukturen bleiben erhalten (z.B. Bahnlinien- und Straßen-Randbepflanzung). Aus Untersuchungen in ande-ren Gewerbegebieten ist bekannt, dass lokale Populationen auch von Insektenansamm-lungen entlang von Beleuchtungen profitieren können.
 - Der **Baumrarder** kommt auf den Flächen B1 und B2 nicht vor und ist auch auf Fläche A nicht zu erwarten.

- Im Bereich der Flächen B1 und B2 ist ein Auftreten des **Feldhasen** wenig wahrscheinlich, allerdings nur als seltener Nahrungsgast. Reproduktionsgebiete und gewöhnliche Aufenthaltsbereiche befinden sich nicht im Gebiet des Bebauungsplans. Ein negativer Einfluss einer Bebauung auf die lokale Population wird daher ausgeschlossen.
- Für den **Iltis** geeignete Strukturen sind weder auf den Flächen B1 und B2 noch auf der Fläche A vorhanden.
- **Vögel:** Aus der Umgebung des Untersuchungsgebiets sind ohne Berücksichtigung der Wasservögel, für die geeignete Strukturen im Bereich der Flächen B1 und B2 fehlen, insgesamt 68 Brutvogelarten bekannt. Für die Potenzialabschätzung sind davon 9 Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSR) und/oder in den Roten Listen der BRD (RL D) bzw. Sachsens (RL SN) aufgeführt sind, relevant:
 - Für den **Neuntöter** befinden sich im Bereich der Flächen B1 und B2 keine geeigneten Brutmöglichkeiten, wohl aber auf der Referenzfläche A.
 - Für den **Rotmilan** befinden sich im Bereich der Flächen A, B1 und B2 keine Horstbäume. Der Rotmilan könnte aber das Gebiet zum Nahrungserwerb besuchen.
 - Das Gelände aller drei Untersuchungsflächen ist für die **Feldlerche** ungeeignet.
 - Der **Gartenrotschwanz** wird auf den Flächen B1 und B2 nicht erwartet. Allerdings sollte er in den angrenzenden Siedlungsbereichen nördlich des Bebauungsplangebiets präsent sein. Die lokale Population bleibt durch eine Bebauung mit großer Wahrscheinlichkeit unbeeinflusst.
 - Im Bereich der Flächen A, B1 und B2 finden sich keine für die **Haubenlerche** geeigneten Habitate.
 - Für die Reproduktion des Brutparasiten **Kuckuck** können im Gebiet vorkommende Niststätten von Kleinvögeln prinzipiell genutzt werden. Derzeit sind 41 Wirtvogelarten für den Kuckuck nachgewiesen, von denen mehrere im Umfeld der Flächen B1 und B2 vorkommen, jedoch nur in geringem Umfang auf diesen Flächen. Hauptvorkommen von Wirtsvögeln befinden sich auf Fläche A. Einschränkungen für die Reproduktionsmöglichkeiten des Kuckucks werden nicht gesehen.
 - Für die **Mehlschwalbe** bestehen derzeit im Bereich der Flächen A, B1 und B2 keine Nistmöglichkeiten. Ansiedlungen sind jedoch nach der Bebauung möglich.
 - Die Voraussetzungen für Ansiedlungen der **Rauchschwalbe** im Bereich des Bebauungsplans sind derzeit nicht vorhanden und werden auch in Zukunft nicht erwartet.
 - Der **Steinschmätzer** findet lediglich im Südteil der Fläche B2 einen suboptimalen Lebensraum für ein bis zwei Brutpaare. Da im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen und des östlich des Bebauungsplanbereichs gelegenen Messegeländes und Gewerbegebiets optimale Habitate befinden und die wenigen Brutpaare dahin ausweichen können, ist eine Beeinträchtigung einer eventuellen lokalen Population unwahrscheinlich.
- **Amphibien/Reptilien:** Aus dem Umfeld des Bebauungsplangebiets sind nur wenige Hinweise zum Vorkommen von Amphibienarten bekannt. Im Bereich der Flächen B1 und B2 selbst befinden sich keine Laichplätze. Inwieweit sich im Gewässer auf Fläche A reproduzierende Amphibienarten (z.B. Teichfrosch oder Grasfrosch) befinden, ist nicht bekannt. Aufgrund der Wanderstrecke zwischen dem potenziellen Laichgewässer und den Flächen B1 und B2 ist eine Nutzung als Sommerlebensraum extrem unwahrscheinlich. Für das Vorkommen von Reptilienarten müssen bestimmte Requisiten in der Landschaft vorhanden sein, z.B. Steinhäufen, Hohlräume unter Eisenbahnschwellen und Holzstapeln, Reisighaufen und gerodete Stubben auf grabbarem Untergrund. Diese fehlen auf den Flächen.

Lediglich die für die Potenzialabschätzung relevante die FFH-Art **Zauneidechse** könnte im Bereich der Fläche B2 präsent sein. Im Rahmen der Begehung wurden keine für die Zauneidechse geeigneten Habitate festgestellt. Eventuelle Vorkommen dürften sich auf die Bahnlinien und ihre Randflächen beschränken.

- Relevante **andere Tierartengruppen** sind Tagfalter, Libellen, Laufkäfer und xylobionte Käfer. Zu diesen Artengruppen existieren kaum auf den Untersuchungsbereich bezogene Angaben.
 - Das Vorkommen **xylobionter Käfer** in den alten Gehölzen auf Fläche B2 ist nach der Begehung mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen, sollte aber vor der Fällung von Gehölzen nochmals gründlich untersucht werden.
 - Die auf den Flächen B1 und B2 vorhandenen ruderalen Staudenfluren ermöglichen erfahrungsgemäß das Vorkommen einer artenreichen **Tagfalterfauna**. Vorangegangene Untersuchungen im Umfeld (z.B. Gewerbegebiet Seehausen I) ergaben jedoch trotz reichlichem Vorkommen keine für eine Potenzialabschätzung relevanten FFH- oder Rote-Liste-Arten.
- Soweit das aus der noch erkennbaren Flora ableitbar ist, sind im Untersuchungsbereich auch keine **geschützten Pflanzen** zu erwarten.

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

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

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

Mit den Empfehlungen wurde im Bebauungsplan wie folgt umgegangen:

Zu a): Ein entsprechender Hinweis wurde in Anhang I der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu c): Ein entsprechender Hinweis wurde in Anhang I der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu e): Ein entsprechender Hinweis wurde in Anhang I der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

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

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

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

7.2.1 Tiere/ Pflanzen

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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

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

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

Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Potentialabschätzung (2015)

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

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/ Pflanzen ergeben sich allgemein aus

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

Arten, die kleinere Grünflächen als Lebensraum nutzen (z.B. Feldsperling), werden auch in Zukunft diese Habitate im Plangebiet finden. Der Feldsperling ist als Charaktervogel des Siedlungsrandes

im Übergang zur offenen Feldflur auf dichte Hecken, Baumgruppen und Obstgärten angewiesen. Diese Strukturen werden ihm durch die neue Planung zur Verfügung gestellt.

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

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

Hinweis:

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

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

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

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

Hinweise:

Folgende gutachterliche Empfehlungen wurden als Hinweise (siehe Anhang I) in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Vor notwendigen Baumfällungen auf Fläche B2 sind die alten Hybridpappeln auf Höhlen/Spalten und auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und xylobionten Käfern zu überprüfen.
- Am Westrand der Fläche B2 sollte ein Streifen der vorhandenen Gehölze im Sinne ökologischer Trittsteine erhalten werden.

7.2.2 Boden

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Bodenstruktur

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

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

Holozäner anthropogen gebildeter Lehm lagert in maximal 11/12 dm Mächtigkeit auf einer quartären lehmigen Grundmoräne. Die sickerwasserbestimmten Böden weisen Aufschüttungen zwischen 3/4 und 10 dm auf, die aus umgelagertem natürlichem Material bestehen und mit schlecht perkolierenden, stauenden Schichten unterlagert sind. Das Retentionsvermögen liegt im mittleren Bereich. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind weitgehend anthropogen überformt. Selbst im Bereich der Biotopfläche im Gleisdreieck wurde mit der Anlage eines künstlichen ehemaligen Holzschwemmeiches in die natürlichen Bodenverhältnisse eingegriffen.

Altlasten

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

Versiegelung

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine mögliche Versiegelung von ca. 18,1 ha aus, das entspricht einem Versiegelungsgrad von etwa 61 %.

Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

Bodenstruktur (siehe oben)

Altlasten

Im Plangebiet sind zum derzeitigen Stand die folgenden Altlasten bekannt:

- Die Flurstücke der Gemarkung Großwiederitzsch Nr. 37/29 (Fläche des P+R-Platzes), 37/30, 37/31, 38/13, 38/14 (Fläche für den Gemeinbedarf) sowie Nr. 41/9 und 41/11 (Grünfläche im Gleisdreieck) sind im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65952792 erfasst.

- In den benannten Flurstücksbereichen wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Dennoch kann bei Bodeneingriffen das Auftreten lokal begrenzter kontaminierter Bodenbereiche nicht ausgeschlossen werden.
- Der auf der Fläche des P+R-Platzes befindliche Tiefbrunnen TB 8 wurde zurückgebaut.

Versiegelung

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

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

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich allgemein aus:

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

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bodenstruktur

Das Plangebiet ist eine Gewerbe- und Industriebrache. Durch die vorhergehende Bebauung, den Abriss und die Sanierung der Flächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend anthropogen überformt und gestört. Damit werden durch das Vorhaben natürliche Bodenverhältnisse nicht in Anspruch genommen.

Altlasten

Mit der Sanierung bestehender Bodenbelastungen und -gefährdungen können Schadstoffeinträge aus bekannten Altlastenflächen ausgeschlossen werden. Stoffeinträge sind demnach lediglich durch defekte Fahrzeuge des ruhenden Verkehrs sowie im Havariefall auf den Bauflächen zu erwarten.

Versiegelung

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

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

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

7.2.3 Wasser

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Oberflächengewässer

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

Grundwasser

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

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

Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

Oberflächengewässer

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

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

Grundwasser

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

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

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

Das Gefährdungspotenzial des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe ist infolge der fehlenden direkten vertikalen Verbindung, des großen Grundwasserflurabstands und des geringen Versickerungspotentials gering. Gefahr besteht in Bereichen, in denen eine hydrologische Verbindung zwischen den oberen und den unteren Grundwasserleitern besteht. Am Tiefbrunnen TB 8 wurde eine Sanierung durchgeführt. Der Abschlussbericht liegt der Stadt Leipzig vor.

Hochwassergefährdung (Hochwasserschutzgesetz)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß der interaktiven Gefahrenhinweiskarte zur Überflutung im Freistaat Sachsen (www.lfug.de) außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich allgemein aus

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

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

- Mit der Sanierung der bekannten Altlasten haben sich die ökologischen Bedingungen für das Schutzgut Grundwasser deutlich verbessert. Schadstoffeinträge aus kontaminierten Bodenbereichen wurden reduziert bzw. abgestellt.
- Stoffeinträge sind demnach lediglich durch defekte Fahrzeuge des ruhenden Verkehrs sowie im Havariefall auf den Bauflächen zu erwarten. Das Gefährdungspotenzial für den Hauptgrundwasserleiter GWL 1.5 ist dabei eher als gering einzuschätzen.
- Durch das geringe Versickerungspotential des Bodens hat die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung von Flächen keinen gravierenden Einfluss auf die Neubildungsrate im Hauptgrundwasserleiter.

Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss soll mit der (bereits realisierten) Regenwasserrückhaltung gedrosselt und dem Vorfluter geordnet zugeleitet werden. Wo es die lokalen Verhältnisse zulassen (Sandlinsen), soll Regenwasser vor Ort versickert werden (P+R-Platz). Bedingt durch den Anteil von Geschiebelehm innerhalb der oberen Bodenschicht wird die Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nur in sehr geringem Umfang und nach vorheriger lokaler Prüfung möglich sein.

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

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

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

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

7.2.4 Luft

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2009)

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

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

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

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

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzzutes Luft ergeben sich allgemein aus

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

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

Der Schalltechnischen Untersuchung⁷ liegen Straßenverkehrszahlen aus dem Jahre 2015 zugrunde, wobei ein prognostischer Anstieg der Straßenverkehrsdaten mit jährlich ein Prozent bis zum Jahre 2020 angenommen wurde. Danach hat die Messe-Allee ein Verkehrsaufkommen von 12.874 Kfz/ 24 h und entspricht somit den o.g. Prognosedaten.

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

Errichtung und Betrieb von gewerblichen Anlagen, bei denen mit einer erheblichen Umweltbelastung zu rechnen ist, sind gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig und nur in Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO zulässig. Da innerhalb des Bebauungsplans Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt sind, in denen vorwiegend nicht erhebliche

⁷ Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383V/16 Geplanter Schulstandort im Bebauungsplan Nr. E-139, 1. Änderung, Ermittlung der Schallimmission „Verkehr“, Leipzig

belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, ist die Ansiedlung von Industriebetrieben, die einer Genehmigung nach dem BImSchG bedürfen, innerhalb des Plangebietes unwahrscheinlich.

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

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

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

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

- Der Anschluss des Planungsgebietes an den ÖPNV ist mit zwei Straßenbahnhaltestellen an der Seehausener Straße gegeben. Damit kann dem Anwachsen der verkehrsbedingten Umweltbelastungen entgegengewirkt werden.
- Ausweisung von Verkehrsstrassen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet, um den nichtmotorisierten Verkehr zu unterstützen.
- Mit der bedarfsgerechten Entwicklung der Nahversorgung für den Ortsteil Wiederitzsch wird das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ aufgenommen. Mit dem Ausbau wohnstandortnaher Versorgungseinrichtungen kann die Mobilität zu Fuß und per Fahrrad erhöht werden, Verkehr zu Einkaufszentren auf der grünen Wiese wird vermieden.
- Durchgehende Pflanzflächen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze unterstützen die Durchlüftung des Planungsgebietes und wirken hohen Schadstoffkonzentrationen entgegen.

7.2.5 Klima

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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

Die durchgehende Bebauung vermindert den Frischluftaustausch mit angrenzenden Flächen.

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

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

Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

Der Ortsteil Wiederitzsch gehört ebenso wie der Großraum Leipzig zum Bereich des immerfeuchten, sommerwarmen, wärmegemäßigten Regenklimas. Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk „Leipziger Bucht“ zugeordnet. Dieser ist durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und relativ lange Vegetationsperioden gekennzeichnet.

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

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

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

7.2.5.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ergeben sich allgemein aus

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Klima gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel-hoch** eingeschätzt werden. Stadtklimatisch ist mit der geplanten Bebauung vom Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes auszugehen. Die Dachbegrünung innerhalb der Fläche für den

Gemeinbedarf wirkt der Aufheizung der Dachflächen am Tag und der Abstrahlung bei Nacht entgegen, was den Eingriff mindert. Durch die fehlenden Kaltluftabflussbahnen hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für angrenzende Baugebiete. Angrenzende Luftleitbahnen sind ebenso wie die Luft im Plangebiet selbst als belastet einzuschätzen.

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

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

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

7.2.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005)

Das Landschaftsbild ist als stark beeinträchtigt zu charakterisieren. Das Plangebiet stellt sich als großräumig ausgeräumte, fast ebene Fläche, weitgehend ohne gliedernde Strukturen dar. Prägend sind vor allem die weiträumigen Brachflächen und die einschneidenden Verkehrsstrassen. Landschaftsgliedernde Gehölzgruppen findet man im Süden des Plangebietes in der Nähe der Bahntrasse. Kleinteilige Bauungs- und Grünstrukturen haben sich nur parallel zur Delitzscher Landstraße herausgebildet.

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

Durch die eingeschränkte öffentliche Nutzbarkeit, die fortschreitende Verbrachung, die Verlärmung durch die querenden Verkehrsstrassen sowie die angrenzenden Bahnanlagen und aufgrund der

vorhandenen Gewerbebetriebe besitzt das Plangebiet keinen ästhetischen Erlebnis- und Erholungswert. Es ist nicht als Naherholungsgebiet für die angrenzenden Wohngebiete zu werten. Lediglich der Teich im Gleisdreieck wird partiell zur Naherholung (Angelgewässer) genutzt. Es fehlt jedoch ein gesicherter Zugang.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungsfunktion ergeben sich allgemein aus:

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann als **gering-mittel** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend dafür sind die Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die gewerbliche Bebauung und der Wegfall der potentiellen Erholungsfunktion bei der ursprünglich geplanten Wohnbebauung mit ihren Grünflächen und im Bereich des geplanten Ortszentrums. Nur der Schulstandort bietet Sport- und Freiflächen für eine außerschulische Nutzung und somit für eine aktive Erholung.

Durch die Planung verbessert sich die Außenwirkung partiell durch den Verzicht auf die ehemals geplante großflächige sechs- bis achtgeschossige Randbebauung und die verbesserte Eingrünung.

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **gering-mittel** eingeschätzt werden. Das Landschaftsbild als großräumig ausgeräumte Fläche im städtischen Bereich ist bereits als gestört zu charakterisieren. Die Erholungseignung des Gebietes wird nicht wesentlich reduziert, da gegenwärtig eine eingeschränkte Erholungsnutzung stattfindet.

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

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

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

7.2.7 Mensch

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Leipzig würden bei Realisierung der rechtskräftigen Planung aufgrund bestehender Verkehrsemissionen für die schutzwürdigen Baugebiete die folgenden Höchstgrenzwertüberschreitungen (gegenüber den Grenzwerten der 16. BImSchV) auftreten. Lärmabschirmung durch die geplante Bebauung wurde dabei nicht berücksichtigt.

Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße:

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

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

Mischgebiet an der Messe-Allee:

Tag > 0 – 3 dB(A) an der Messe-Allee

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

Allgemeines Wohngebiet:

Tag > 9 – 12 dB(A) an der Messe-Allee

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

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

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

Bestandsaufnahme des Zustandes vor Ort (2005/ 2011)

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

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

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

Als verkehrslärmbelastet ist vor allem das bestehende Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße zu werten. Straßen- und Schienenverkehr führen zu teilweise erheblichen Pegelüberschreitungen, die z.T. auch die Schwellenwerte für Gesundheitsgefährdungen überschreiten (s.o. Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

7.2.7.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

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

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die gewerblichen Bauflächen und das Sondergebiet zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen (Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnen, Mischgebiete) innerhalb und angrenzend an das Plangebiet. Dabei werden Teilflächen in Lage und Größe festgesetzt. Diesen Teilflächen werden Emissionskontingente zugeordnet, deren Einhaltung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.
- Beim Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen sind schallmindernde Maßnahmen vorzusehen und einzuhalten (ist teilweise bereits erfolgt).
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße. Die zur Messe-Allee und zur Delitzscher Landstraße hin orientierten Fassaden von Aufenthalts- und Schlafräumen sind so auszubilden, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 an die Luftschalldämmung für Außenbauteile entsprechen. Dies beinhaltet auch, dass Räume mit besonders sensiblen Nutzungen mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten sind.

- Auch für die Fassaden der Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf (Schulstandort) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden vorzusehen.

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

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

7.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

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

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

- Apelstein an der Einmündung der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße.

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

- Wohnhaus Delitzscher Landstraße 45 (1913 erbaut).

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

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

7.2.8.2 Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ergeben sich allgemein aus

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals im Nahbereich des Plangebietes (Wohnhaus Delitzscher Landstraße 45) durch das Vorhaben ist ebenfalls nicht zu erkennen. Die Bebauung an der Delitzscher Landstraße wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich gefasst.

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

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

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

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

- Nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals im Bebauungsplan, um auf den Erhalt desselben hinzuweisen.

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen o.g. Belangen

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

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

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

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

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

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

7.5 Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

* Flächenermittlung auf Grundlage der aktualisierten Vermessung

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

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

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

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

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

8 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Dabei gab es keine Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Von einem einzelnen Grundstückseigentümer wurden Anregungen vorgebracht und im Nachgang zu der Ortschaftsratssitzung auch schriftlich gegenüber dem Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig vorgetragen.

Diese Anregungen wurden unter Berücksichtigung aller planerischen Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. So wurde das Baufenster an der Delitzscher Landstraße in der Planzeichnung nach Osten erweitert und zwischen der Mischgebietsfläche und den zwei Sondergebieten Einzelhandel wurde als Sichtschutz eine dicht zu bepflanzende Hecke auf einer privaten Grünfläche festgesetzt.

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

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Am Planverfahren wurden 27 TöB beteiligt, von denen 25 eine Stellungnahme abgaben. Die Stellungnahmen der folgenden Beteiligten blieben aus:

- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und
- Handwerkskammer Leipzig.

Die 11 nachfolgend aufgeführten TöB brachten keine Anregungen ein bzw. erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

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

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

IHK Industrie- und Handelskammer Leipzig, Stellungnahme vom 15.07.2005

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

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

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

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

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

Dem wurde gefolgt (Schallgutachten 1985V/05- Verkehrslärm, Schallgutachten 1985P/05- P+R-Platz, Schallgutachten 1985M/05-Sondergebiet Einkaufszentrum). Im Ergebnis dieses Gutachtens wurden für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt (siehe Festsetzung Nr. 1.8 und Kapitel 7, Umweltbericht dieser Begründung).

Hinweis: Da mit vorliegender Planung das Gewerbegebiet GE 1 (Bebauungsplanentwurf 2016) in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert wurde, ist eine diesbezügliche Abwägung nicht mehr erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wurden aktuelle Schalltechnische Untersuchungen (siehe Bericht 4383V/16 und 4383K/16) zur Ermittlung der Schallimmissionen „Verkehr“ hinsichtlich des geplanten Schulstandortes durchgeführt und eine Kontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen (siehe textliche Festsetzung). Näheres dazu siehe Kapitel 7.⁸*Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die geplante Schaffung von Produktionsflächen speziell auf den rückwärtigen Flächen des GE 1 hinsichtlich der Schallemission problematisch erscheine.*

Dieser Hinweis wurde in der Planzeichnung (Teil A) und im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. So werden durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln zulässige Emissionen kontingentiert. Siehe hierzu auch Kapitel 7, Umweltbericht und Kapitel 12.2.

Hinweis: Da mit vorliegender Planung das Gewerbegebiet GE 1 (Bebauungsplanentwurf 2016) in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert wurde, ist eine diesbezügliche Abwägung nicht mehr erforderlich.

Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 27.05.2005

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

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

⁸ Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383K/16
Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „VHW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig
Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383V/16
Geplanter Schulstandort im Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, Ermittlung der Schallimmission „Verkehr“, Leipzig

Regierungspräsidium Dresden, Luftfahrtbehörde, Stellungnahme vom 16.06.2005

Die Luftfahrtbehörde teilte mit, dass sich das Plangebiet im Schutzbereich der Flugsicherungsanlage „Leipzig/Halle LOC (MA)“ in Lindenthal befindet und demzufolge Bauwerks- und Anlagenhöhen von bis 100 m über Grund ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Plangebiet errichtet werden können.

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

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

Es wird angemerkt, dass hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit 2.200m² Verkaufsfläche mit dem definierten Hauptziel der Stabilisierung der Nahversorgung und den textlichen Festsetzungen Differenzen bestehen, die ihrerseits zu Widersprüchen mit den fachlichen Zielen der Raumordnung (Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ohne substanzielle Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und der vorrangigen Entwicklung von Stadtteilzentren) führen können.

Hierzu wird weiter ausgeführt, dass ein auf die Ortslage Wiederitzsch orientiertes Nahversorgungszentrum, welches die Merkmale der im STEP 'Zentren' definierten D- Zentren in sich vereint, raumordnerisch unbedenklich sei. Insofern bedürfe die Einzelhandelsplanung zum einen den funktionalen Bezug auf den Nahbereich des Ortsteils Wiederitzsch und zum anderen die baurechtliche Festsetzung des Nahversorgungszentrums in Umfang und Struktur des Einzelhandels und der begleitenden Dienstleistungsfunktionen.

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

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

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

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

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

Den Anregungen zum Immissionsschutz wurde gefolgt. Es wurden drei Schallgutachten erarbeitet: 1985V/05- Verkehrslärm, 1985P/05- P+R-Platz, 1985M/05-Sondergebiet Einkaufszentrum, in deren Ergebnis immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen wurden. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 1.8 und Kapitel 7, Umweltbericht bzw. Kapitel 12 und 19 dieser Begründung).

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

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

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

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

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Stellungnahme vom 31.05.2005

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

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

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

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Stellungnahme vom 07.06.2005

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

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

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

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

DB Netz AG, Stellungnahme vom 09.06.2005

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

Dies ist in der Form berücksichtigt worden, dass alle Flächen von Bahnanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bahnanlagen in Form einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt worden sind.

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

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

envia Verteilnetz GmbH, Stellungnahme vom 07.06.2005

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

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

Weitere Hinweise wurden zum Anlagenbestand und zu dessen Schutz gegeben.

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

MITGAS, Stellungnahme vom 30.05.2005

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

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

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 03.06.2005

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

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

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

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

Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH, Stellungnahme vom 03.06.2005

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

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

MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 02.06.2005

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

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

Polizeidirektion Leipzig, Stellungnahme vom 18.05.2005

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

Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand der Planung.

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

Stadtreinigung Leipzig (Eigenbetrieb), Stellungnahme vom 18.05.2005

Es werden Hinweise zur Dimensionierung der Zufahrtswege für Abfallsammelfahrzeuge gegeben.

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

TLG Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 03.05.2005

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

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

Für die Planung bedeutsame Ergebnisse sind:

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

Dies wurde in der überarbeiteten Entwurfsfassung (Planfassung Stand 12/2010) wie folgt berücksichtigt:

Anstelle der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wurde für die Gewerbegebiete GE 1 - GE 3 eine exakte Höhenfestsetzung getroffen. Dabei wurden Mindest- und/ bzw. Höchstmaße der baulichen Anlagen wie folgt eindeutig definiert:

- Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 2 (im vorliegenden Bebauungsplan GE 1) wurde anstelle einer eingeschossigen Bebauung die Höhe der baulichen Anlagen auf 15,00 m, im nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 1 (im vorliegenden Bebauungsplan Fläche für den Gemeinbedarf, keine Höhenfestsetzung) auf 10,00 m begrenzt.
- Im Bereich der Messe-Allee (GE 1- südlich und GE 2- nördlich) ist für alle Gebäude eine Mindesthöhe von 6,50 m und eine maximale Höhe von 15,00 m festgesetzt (betrifft im vorliegenden Bebauungsplan nur das Gewerbegebiet GE 1)
- Aufgrund der besonderen topografischen und geografischen Lage im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 (im vorliegenden Bebauungsplan GE 2) wurde die Höhe der baulichen Anlagen einheitlich auf maximal 15,00 m festgesetzt.

Hinweis: Mit vorliegender Planung wurde das Gewerbegebiet GE 1 in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert. Dadurch hat das vormalige Gewerbegebiet GE 2 die Bezeichnung GE 1 erhalten, aus dem vormaligen Gewerbegebiet GE 3 wurde das Gewerbegebiet GE 2.

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

8.4 Beteiligung der TöB zum Entwurf

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

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

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

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

- TLG Immobilien GmbH

Die folgenden 12 Träger öffentlicher Belange äußerten keine für den Bebauungsplan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

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

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

Bundeseisenbahnvermögen, Stellungnahme vom 15.02.2006

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

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

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Stellungnahme vom 09.03.2006

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

Angeregt wird, dass das geplante Sondergebiet in den Festsetzungen im Sinne seiner tatsächlichen Funktion und eindeutigen Bestimmung als „Nahversorgungszentrum“ bezeichnet werden solle. Für die verbleibenden 1.000 m² Verkaufsfläche seien einerseits großflächige Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen und andererseits die Sortimente auf den kurzfristigen Bedarf zu begrenzen.

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

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

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

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

Der Hinweis wurde geprüft. Eine Beteiligung der benachbarten Gemeinden war im Ergebnis dessen nicht erforderlich, da deren Belange von der Planung nicht berührt sind. Siehe dazu auch Kapitel 8.4.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 03.03.2006

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

Diese Belange wurden im Bebauungsplan in der Form berücksichtigt, dass dem Leitungsbestand und deren Schutzabständen durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen entsprochen wurde. Zusätzlich ist ein Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang 1 dieser Begründung aufgenommen worden.

Landesamt für Archäologie, Stellungnahme vom 28.02.2006

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

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

Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH, Stellungnahme vom 01.03.2006

Es wird auf Absichten zur langfristigen Umplanung von Straßenbahnanlagen hingewiesen.

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

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

Dies war bereits berücksichtigt.

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Stellungnahme vom 15.03.2006

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

Der Leitungsbestand und deren Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen berücksichtigt. Zusätzlich ist der Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang 1 dieser Begründung aufgenommen worden.

MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 20.02.2006

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

Dies wurde in der Begründung entsprechend korrigiert. Die Nummer der Buslinie hat sich zwischenzeitlich geändert, zwischen S-Bahnhof Messe und BMW-Werk verkehrt die Buslinie 86, siehe Kapitel 5.6.1.

Regierungspräsidium Leipzig, Stellungnahmen vom 07.03. und vom 31.03.2006

Die Landesbehörde (jetzt: Landesdirektion Sachsen) merkt an, dass die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ problematisch erscheine. Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 08.06.2005 wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Entwurfsfassung die rechtlich eindeutige Bestimmung des Nahversorgungszentrums „D“ Wiederitzsch ungenügend berücksichtigt worden sei. Zwischen den Planfestsetzungen und der Begründung bestünden Differen-

zen, die im Ergebnis einen Verstoß zu den fachlichen Zielen der Raumordnung und Regionalplanung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht ausschließen lassen (Ziel zur flächigen Sicherung der Nahversorgung und zur Entwicklung und Stabilisierung des städtebaulichen Gefüges). Es wird empfohlen, dass Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in den STEP „Zentren“ aufzunehmen und eine Vernetzung und Abstimmung der Entwicklung in Wiederitzsch mit dem Anliegen des Zentrenkonzeptes vorzunehmen. Weiter wird die Empfehlung gegeben, die verbleibenden 1.000 m² Verkaufsfläche auf die Sortimente der Nahversorgung auszurichten.

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung werden Hinweise gegeben.

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

Es wurden Hinweise zum Thema „Altlasten“ gegeben.

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

Es wurden Hinweise zum Thema „Bodenschutz“ gegeben.

Die Hinweise fanden in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz Beachtung. Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich, siehe hierzu Kapitel 7, Umweltbericht dieser Begründung. An dieser Stelle kann jedoch erklärt werden, dass ein Ausgleich von planungsbedingten Mehrversiegelungen nicht erfolgt, da es sich um ein Defizit von weniger als 5 % handelt und das Plangebiet vor der Planänderung fast vollständig versiegelt war.

Es wurden Anregungen zum Schallgutachten gegeben.

Die Anregungen wurden im Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt. Die angeregte Aufnahme eines Hinweises zur Einhaltung der Schalleistungspegel wurde geprüft. Ein entsprechender Hinweis war nicht erforderlich, da dies nicht Gegenstand der Planung ist. Die Einhaltung sämtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das Berechnungsverfahren für die Schalleistungspegel wurde wie gefordert in der Festsetzung ergänzt. Die geforderte Schutzwürdigkeit für das geplante Bürgerhaus wurde im Schallschutzgutachten korrigiert.

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

Der Anregung wird dadurch gefolgt, dass diese an potentielle Bauherren gerichtete Empfehlung zusätzlich im Umweltbericht, Kapitel 7.2.7 aufgenommen wurde. Im Übrigen handelt es sich im MI 1 vorwiegend um Bestandssicherung mit Erweiterungsmöglichkeit, dagegen kaum um Neubebauungen. Im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung wurden Bereiche, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind, festgesetzt. Die Festsetzung 1.8 regelt zudem passive Schallschutzmaßnahmen in den Mischgebieten. Der Anregung zur Prüfung der Verkehrslärmauswirkungen auf unbebaute Flächen in MI 2 wurde gefolgt. Im Ergebnis dessen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da es sich hier um den bestehenden Jugendclub und ein Regenrückhaltebecken handelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Stellungnahme vom 06.03.2006

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

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

Das im Kapitel 12.3 dieser Begründung genannte Ziel der Festsetzung „die Versorgung der Einwohner von Wiederitzsch mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs zu verbessern, spiegelt sich nicht vollständig in den textlichen Festsetzungen wider. So gesehen wäre lediglich für die 1.200 m² Verkaufsfläche mit Lebensmittelvollsortimenten eine Sortimentsbestimmung erfolgt. Auf den weiteren 1.000 m² Verkaufsfläche wären dagegen Sortimente aller Art zugelassen.

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

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

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

Stadtreinigung Leipzig, Stellungnahme vom 02.03.2006

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

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

8.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 04.01.2011 bis 03.02.2011 statt.

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

Bürger A

1) Die Bürger teilen mit, dass sie dem Bebauungsplan nur zustimmen könnten, wenn die Teilung des einen Flurstückes in kleinere Flurstücke mit direkter Zufahrt / Einfahrgenehmigung von der Messe-Allee möglich ist und kein weiterer Erschließungsbedarf für die Flurstücke erforderlich wird.

Hierzu wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan weder der Teilung des Flurstückes noch der direkten Zufahrt / Einfahrgenehmigung von der Messe-Allee entgegensteht. Auch ergibt sich aus dem Bebauungsplan kein weiterer Erschließungsbedarf für die genannten Flurstücke. Ein solcher Bedarf kann aber in Folge von auf den Flurstücken geplanten Nutzungen entstehen. Die Erschließung selbst ist vorhabenbezogen und kann nur im nachgeordneten Verfahren, z.B. im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt werden.

2) Die Anregung, dass die „vorgeschriebenen grünen Gürtel entlang der Eisenbahn zu dem einzuhaltenden Grünflächenanteil des Gesamtgrundstückes“ im Bebauungsplan anzurechnen sind, ist bereits berücksichtigt worden, da die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine eigenständige Fläche, sondern Teil des Baugebietes ist und in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließt.

Bürger B

1) Ein Bürger teilt mit, dass dem Bebauungsplan nur zugestimmt werden könne, wenn die angrenzende Erschließungsstraße über einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Leipzig geregelt wird und ansonsten auf dem Flurstück keine weiteren Erschließungskosten anfallen.

Die hier in Rede stehende, im Südosten des Plangebietes befindliche, Straßenverkehrsfläche soll zur Erschließung der angrenzenden Gewerbegebiete dienen. Bisher wurde lediglich die Anbindung der geplanten Verkehrsfläche an die Messe-Allee realisiert. Über die Planung und Herstellung des verbleibenden Teils dieser Erschließungsanlage und über die dafür notwendige rechtliche Absicherung (z.B. städtebaulicher Vertrag bzw. Erwerb durch die Stadt) ist zu gegebener Zeit zu entscheiden. Dies ist folglich nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

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

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

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

Die Stellungnahme wurde wie folgt berücksichtigt:

Das städtebauliche Konzept bewertet die besondere Lage des Grundstücks, stellt aber auch den

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

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

Hierzu wird ausgeführt, dass die ausdrückliche Entwicklung einer solchen Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist. Eindeutiges Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung auf den dafür ausgewiesenen Flächen. Gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dienen die Gewerbebetriebe der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Mit diesem zulässigen Nutzungsspektrum ist eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung möglich. Siehe dazu auch Kapitel 12.2.

5) In Bezug auf den Immissionsschutz wird angeregt, den flächenbezogenen Schallleistungspegel in der Nachtzeit von 47 auf 53 dB(A)/m² anzuheben.

Im Rahmen der Prüfung, ob durch die Bebauungsplanänderung schädliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurden Schallgutachten erstellt. Die im Gutachten berechneten Kontingente wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusammenfassend wurde gutachterlich festgestellt, dass bei Einhaltung dieser Kontingente das Überschreiten der Immissionsrichtwerte ausgeschlossen ist. Nur so ist die schalltechnisch konfliktfreie Nachbarschaft möglicher Gewerbeansiedlungen zur schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet.

In der überarbeiteten Planfassung hat es insbesondere Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel, zum eingeschränkten Gewerbegebiet gegeben. Zudem wurden in den Gewerbegebieten Freiflächenphotovoltaikanlagen generell ausgeschlossen. Siehe dazu auch Kapitel 4.

Hinweis: Mit der vorliegenden Änderungsplanung wurden aktuelle Schalltechnische Untersuchungen (siehe Bericht 4383V/16 und 4383K/16) zur Ermittlung der Schallimmissionen „Verkehr“ hinsichtlich des geplanten Schulstandortes durchgeführt und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Näheres siehe Kapitel 7 bzw. Kapitel 19.

8.6 Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf

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

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

Es wurden 25 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme ab:

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

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

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

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

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Stellungnahme vom 11.02.2011

Seitens der IHK Leipzig wird folgende Anmerkung gegeben: Das Sondergebiet liege außerhalb des im STEP „Zentren“ ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches (D-Zentrum Wiederitzsch) und deckt sich auch nicht mit der Baupotentialfläche des D-Zentrums. Einzig der bereits ansässige Lebensmittelmarkt (Edeka) sei als strukturprägender Einzelhandelsbetrieb gekennzeichnet. In der Begründung werde die Ausweisung des Sondergebietes vor allem auf die Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Wiederitzsch zurückgeführt. Demgegenüber erfolge keinerlei Beschränkung der verbleibenden 1.000 m² Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes. Diese könnten nicht automatisch dem Non-food-Bereich zugeordnet werden, auch könne damit nicht die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 09.03.2006 solle auf diesen verbleibenden Flächen großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen und die Sortimente auf den kurzfristigen Bedarf beschränkt werden.

Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

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

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2009 befinden sich der im Bebauungsplan mit SO Einzelhandel festgesetzte Bereich im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (Kategorie D) Wiederitzsch). Im Kapitel 6.2.2 sind Ziel und Zweck dieses D-Zentrums bezogen auf die Einzelhandels-situation in Wiederitzsch eindeutig beschrieben. Es wird u.a. erläutert, dass im Rahmen der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur und Magistralen auch für Wiederitzsch in Verknüpfung der historisch gewachsenen Versorgungslage mit zwei Lebensmittel-Standorten ein D-Zentrum dargestellt wird. Dies entspricht der in den letzten Jahren stark angestiegenen Einwohnerzahl von Wiederitzsch und dient zugleich der Stärkung der Nahversorgung als Gegengewicht zum dezentral gelegenen und autoorientierten „Sachsenpark“.

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im ausgewiesenen SO auf max. 2.200 m² Verkaufsfläche wird einerseits der Versorgungssituation und der Einwohnerentwicklung von Wiederitzsch Rechnung getragen und andererseits gewährleistet, dass der Kerneinzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums auf den Versorgungsbereich des Ortsteils Wiederitzsch ausgerichtet sein wird.

In Umsetzung der Planung erweitert sich der Edeka-Markt auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m². Dies entspricht einer Verkaufsflächenzahl von ca. 0,33. Damit ist die max. festgesetzte VKZ im SO EH 1 ausgeschöpft, hier gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten. Unter Berücksichtigung der max. Verkaufsfläche von 2.200 m² ist für das SO EH 2 ebenfalls eine VKZ von 0,33 festgesetzt. Unter Anrechnung der Grundstücksfläche bedeutet das, dass hier eine Einzelhandelseinrichtung mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m² zulässig ist. Durch die Festsetzung von genau definierten Hauptsortimenten (Nr. 1.1.2.3) wird gewährleistet, dass der bereits in der Versorgungslage Delitzscher Landstraße ansässige kleinflächige Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfssegment

stabilisiert und ergänzt wird. Darüber hinaus sollen weitere nahversorgungsrelevante SB-Märkte in Wiederitzsch nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

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

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

Stellungnahme vom 02.02.2011

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

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

Der Bebauungsplan in seiner Planfassung von 2009 ermögliche auch nicht den in den Planungszielen formulierten Anspruch des konsequenten Schutzes des „Nahversorgungszentrums Wiederitzsch“. So lasse die textliche Festsetzung zur Einzelhandelszulässigkeit durchaus die Ansiedlung von Lebensmitteldiscountbetrieben klein- und großflächig zu, obwohl in der Planbegründung gerade der Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor peripher angesiedelten Lebensmitteldiscountansiedlungen in innerstädtisch geprägten Ortsteilen gefordert werde. Mit Verweis auf die textliche Festsetzung zur möglichen Einzelhandelsansiedlung im SO EKZ könne bei der nach Abzug der Fläche des Lebensmittelvollsortimenters verbleibenden Fläche von 1.000 m² nicht automatisch die ausschließliche Zulässigkeit der Ansiedlung flankierender Betriebe, deren Sortiment dem Non-Food-Bereich zuzuordnen ist, angenommen werden. Auch schließe sich bei dem Einzelhandel mit non-food-Sortimenten, ebenso bei den Food-Sortimenten, die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht aus.

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

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

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

Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen, Stellungnahme vom 02.02.2011

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

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

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

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

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

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Stellungnahme vom 26.01.2011

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

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

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

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

DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 17.01.2011

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

Dieser Hinweis wird in den Anhang I dieser Begründung aufgenommen.

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

Dies ist nicht Gegenstand der Planung. Die Herstellung und Übernahme des Regenrückhaltebeckens wurden vertraglich geregelt. Die wasserwirtschaftliche Anlage ist errichtet und in Betrieb genommen worden.

Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 17.01.2011

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

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

Envia Verteilnetz GmbH, Stellungnahme vom 18.01.2011

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

Dies war nicht erforderlich und ist deshalb nicht Bestandteil dieses Planverfahrens. Die Kabeltrassen befinden sich größtenteils in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind insofern rechtlich gesichert (Konzessionsverträge). Ausgenommen davon ist das Niederspannungskabel, welches das Gewerbegebiet GE 1 (im vorliegenden Bebauungsplan Fläche für den Gemeinbedarf) quert. Nach Auskunft des Versorgungsträgers kann dieses umverlegt werden. Städtebauliche Gründe, die eine bauplanungsrechtliche Sicherung des Kabels in der vorhandenen Trassenlage erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

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

MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 05.01.2011

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

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

MITGAS GmbH, Stellungnahme vom 28.01.2011

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

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

Für die vorhandene Niederdruckgasleitung im Bereich des SO_{EH} sind bereits mit Leitungsrechten zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Schutzabstände zu den Gasleitungen wird in der Begründung unter Hinweise hingewiesen.

KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stellungnahme vom 01.02.2011

Die KWL GmbH hat schwerpunktmäßig folgende Anregungen vorgetragen:

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

Diese Anregungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

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

Nachträglich wurde die bestehende Trinkwasserleitung in der mit P3 bezeichneten Fläche zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Begründung wurde ergänzt und fortgeschrieben. Zusätzlich ist der Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang 1 dieser Begründung aufgenommen worden.

Die grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes sind flächenmäßig und maßnahmebezogen untergliedert worden, wodurch der Schutz der Leitungstrassen gewährleistet wird. So sind in der privaten Grünfläche P2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und darüber hinaus in der zugeordneten textlichen Festsetzung Nr. 1.6.3 auf den Schutz der Anlagen hingewiesen worden.

Das geschützte Biotop im Gleisdreieck ist entsprechend der Festsetzung Nr. 1.5 der natürlichen Entwicklung dauerhaft zu überlassen, hier findet kein Eingriff statt.

8.7 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

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

Während dieser Auslegung ging lediglich eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Darin teilte ein Umweltverband mit, dass er den Bebauungsplan in seiner gegenwärtigen Form ablehne. Gefordert wird, den Entwurf der Bebauungsplanänderung zu überarbeiten. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass noch immer brachliegende Fläche sich zu einem ansprechenden Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten entwickelt habe. Hinsichtlich der vorgenommenen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2005 werde es als notwendig erachtet, eine erneute Bestandsaufnahme vorzunehmen. In der Planbegründung seien nur Informationen zu vorhandenen Vogelarten zu entnehmen; Ausführungen zu betroffenen Amphibien-, Insekten- und Wirbeltierarten fehlten. Die Bewertung der Eingriffsintensität sei durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen ebenfalls erneut vorzunehmen. Durchaus ratsam sei weiterhin die Erstellung eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die betroffenen Arten. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen würden

für unzureichend gehalten. Erforderlich sei es, Ausweichhabitate für die beeinträchtigten Tiere neu zu schaffen. Da die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft nicht kompensieren könnten, halte man die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BNatSchG für erfüllt. Der Änderung des Bebauungsplanes stünden damit die artenschutzrechtlichen Verbote entgegen. Zusammenfassend lasse sich feststellen, dass die Belange des Umweltschutzes fehlerhaft ermittelt worden seien und eine nachfolgende Abwägung somit ebenfalls fehlerhaft sei. Daneben stünden der Aufstellung des Bebauungsplans zwingende Planungsleitsätze in Form der artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 BNatSchG entgegen.

Die Stellungnahme wurde wie folgt berücksichtigt:

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

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

9 Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

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

9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

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

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

Im Bereich an der Delitzscher Landstraße sind zur Bestandssicherung Mischgebietsflächen festgesetzt. In den westlich angrenzenden Sondergebieten Einzelhandel zwischen der Messe-Allee und

der Seehausener Straße ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und definierten Teilsortimenten zulässig. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, welche die Nahversorgungsstruktur des Ortsteiles Wiederitzsch vervollständigen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche auf 2 200 m² (festgesetzt als Verkaufsflächenzahl im Verhältnis zur Grundstücksgröße) begrenzt, um eine dem Ortsteil Wiederitzsch angemessene Entwicklung zu wahren.

9.3 Erschließungskonzept

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

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

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

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

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

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

Die verkehrliche Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt im Süden über die Messe-Allee, im Westen über den Kreisverkehr und im Osten über die Georg-Herwegh-Straße. Die fußläufige Anbindung an den Schulstandort soll über eine zusätzlich festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg erfolgen, die nördlich des eingeschränkten Gewerbegebietes verläuft und die Straßenbahnhaltestelle ‚Wiederitzsch-Mitte‘ mit dem Schulstandort verbindet. Um an der westlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf eine weitere Erschließungsmöglichkeit zu sichern, wurde eine mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Im Osten kann die fußläufige Anbindung ausgehend von der S-Bahn-Haltestelle ‚S-Bahnhof Messe‘ bzw. der Straßenbahnhaltestelle ‚Georg-Herwegh-Straße‘ über die Seehausener Straße bzw. die Georg-Herwegh-Straße erfolgen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf soll die Erschließung über einen, südlich der mit P 1 bezeichneten Grünfläche verlaufenden, Geh- und Radweg erfolgen, der im Osten und Westen an die geplanten Straßenverkehrsflächen anbindet.

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

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

9.4 Grünkonzept

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

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

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

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

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

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

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich bleibt für die vorliegende 1. Änderung mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E-139 'VWH Ehemaliges Holzveredelungswerk' identisch.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Abgrenzung im Originalmaßstab ist maßgebend.

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist folgender:

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

11 Gliederung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

12 Baugebiete

12.1 Mischgebiete

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

Mischgebiet MI 1

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

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

Mischgebiet MI 2

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

Immissionsschutz

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

12.2 Gewerbegebiete

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

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

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

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

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

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

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

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

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird für das Gewerbegebiet GE 1 nach dem städtebaulichen Konzept mit Mindest- und Höchstmaßen für die Gebäudehöhe entlang des öffentlichen Straßenraumes und nur Höchstmaßen im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Mit dem Verzicht auf eine rückwärtige Erschließungsstraße und der damit verbundenen Optimierung der Erschließungsflächen wird so auch auf der Südseite der Messe-Allee eine eindeutige Adressbildung angestrebt, bei der sich die Unternehmen mit ihren üblicherweise repräsentativen Büro- bzw. Verwaltungsbauten zur Straße orientieren und die Produktionsflächen im rückwärtigen Bereich angeordnet werden.

Eine Ausnahme bildet dabei das östlich gelegene Gewerbegebiet GE 2, hier wird auf die Unterteilung in straßenraumfassende und rückwärtige Bebauung verzichtet, da diese hier aufgrund der Tieflage der Messe-Allee, des gegenüberliegenden Park+ Ride-Platzes und des besonderen Grundstückszuschnitts nicht notwendig erscheint. Dieses Flurstück befindet sich im Südosten des Plangebietes. Dabei zeichnet sich das Grundstück durch die Randlage, die Begrenzung mittels der bestehenden Verkehrsanlagen und durch das Höhenniveau in besonderem Maße aus, so dass dieses aus städtebaulicher Sicht eine Sonderstellung genießt. Diese Tatsache wurde in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. So wurde im Gegensatz zur geplanten Bebauung an der Messe-Allee eine überbaubare Grundstücksfläche ohne Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass eine flexible Anordnung und Ausrichtung der baulichen Anlagen möglich ist. Auch wurde lediglich eine maximale Höhe festgeschrieben, die unter Berücksichtigung der Festsetzungen in den übrigen Gewerbegebieten und der Besonderheiten des Grundstücks eine angemessene Bebauung gewährleistet. Bei einer Bebauung von maximal 15,00 m Höhe sind je nach Raumhöhe vier, teilweise sogar fünf Geschosse zulässig. Dies ist auf diesem Grundstück, welches auch weit über die angrenzenden Verkehrsanlagen hinaus einsehbar ist, eine seitens der Stadt städtebaulich gewollte und angemessene planerische Regulierung.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es allerdings nicht, an dieser Stelle eine Höhenentwicklung von Gebäuden, die über die ansonsten in den umgebenden Gewerbegebieten zulässige Höhe (etwa in Form eines markanten Punktes) hinausgeht, zu ermöglichen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Geländeoberkante des gegenständlichen Flurstücks (Bezugshöhe) deutlich über der Oberkante der Messe-Allee liegt. Dies ist allerdings lediglich dem Gleichbehandlungsgrundsatz geschuldet und soll nicht der Ausbildung eines „markanten Punktes“ dienen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können auf diesem Grundstück ein oder mehrere markante Gebäude entstehen, die diesem Standort in besonderer Weise gerecht werden und diesen zu einer einmaligen Adresse ausbilden. Dies wird durch die, mit dieser Änderungsplanung getroffenen

Festsetzungen in ausreichendem Maße gewährleistet. Damit ist auch gegeben, dass eine Bebauung in vergleichbarer und gleichwertiger Art und Weise wie auf Grundlage des vorhergehenden Planungsrechtes möglich ist.

Parallel zur südlich angrenzenden Bahnfläche sind innerhalb der GE 1 und GE 2 wertvolle Gehölz- und Biotopstrukturen vorhanden, die nach dem städtebaulichen Konzept und im Ergebnis der Grünordnungsplanung zu einem durchgehenden Grünzug entwickelt werden sollen. Mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 18 m in GE 1 und ca. 10 m in GE 2 wird hierfür parallel zur Bahnfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine zugeordnete textliche Festsetzung regelt die Art, Qualität und Quantität der hier vorzunehmenden Bepflanzung. Mit Reduzierung der südöstlich der Messe-Allee gelegenen Straßenverkehrsfläche wurde der Grünzug um ca. 2.000 m² in nördliche Richtung erweitert.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Im Nordwesten des Plangebietes ist an der Seehausener Straße in Verlängerung der Straßenverkehrsfläche, die nördlich an den Kreisverkehr anschließt, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt. Diese Flächen waren ebenso wie die angrenzenden Sondergebietsflächen (s. u.) ursprünglich als Mischgebiete zur Zentrumsentwicklung vorgesehen. Die geänderte Planung sieht vor, diese Flächen im Zusammenhang mit dem benachbarten Einzelhandelsflächen in einer solchen Form zu entwickeln, dass ergänzende gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen angesiedelt werden sollen. Zum Schutz der Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes an der Delitzscher Landstraße und an der Seehausener Straße sollen innerhalb des GEe nur Unternehmen zugelassen werden, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer GRZ von 0,75 bei max. 2 Vollgeschossen festgesetzt, um auf den räumlich eng zusammenhängenden Flächen eine einheitliche städtebauliche Ordnung zu sichern. Im Zusammenspiel mit der großzügig gefassten Baugrenze lassen diese Regelungen den hier zulässigen Gewerbebetrieben ausreichend Spielraum für eine angemessene bauliche Ausformung.

Bauweise

Die Bauweise ist für alle Gewerbegebiete (GE 1, GE 2 und GEe) als abweichend festgesetzt. Mit einer textlichen Festsetzung wird für die abweichende Bauweise definiert, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge und Breite zulässig sind, um den Erfordernissen gewerblicher Bauten Rechnung zu tragen. Die erforderliche Einhaltung der Grenzabstände nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) ist davon unbenommen.

Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Leipzig hat aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Stadtentwicklungsplanerische Grundlage hierfür ist der STEP „Gewerbliche Bauflächen“. Stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe mit der im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ beschriebenen Gebietseignung. Dies sind vor allem Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mit höheren Anforderungen an das Umfeld und für industriennahe Dienstleistungen, produzierendes Handwerk. Strukturell besteht eine Eignung insbesondere für arbeitsplatzintensives Gewerbe. Diesbezüglich wird der Bereich südlich der Messe-Allee als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier haben sich bereits Betriebe angesiedelt, die erweitert oder durch andere Gewerbebetriebe ergänzt werden können. Das ehemals nördlich der Messe-Allee geplante Gewerbegebiet wurde zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf aufgegeben. Der Schulstandort ist für den Ortsteil bzw. das nördliche Stadtgebiet von großer Bedeutung, dagegen gibt es stadtweit noch ausreichend Gewerbeflächen.

Nutzungs- und Emissionseinschränkungen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sind alle festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - 2 und GEe) nach § 1 Abs. 5 BauNVO dergestalt eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig sind. Für derartige Nutzungen stehen in dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel und darüber hinaus im Wiederitzscher Ortszentrum an der Delitzscher Landstraße ausreichend Flächenangebote zur Verfügung. Die Nutzungseinschränkung für Einzelhandel in den Gewerbegebieten trägt damit u.a. auch den Zielsetzungen des 'STEP Zentren' Rechnung.

In allen Gewerbegebieten ist die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ausgeschlossen. Dabei besteht für die im Gewerbegebiet GE 2 vorhandene Anlage lediglich Bestandsschutz. Zusätzliche Anlagen sollen dagegen nicht zugelassen werden. Dies begründet sich damit, dass die voll erschlossenen Bauflächen in guter städtebaulicher Lage für eine angemessene gewerbliche Nutzung mit hoher Arbeitsplatzintensität vorzuhalten sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind darüber hinaus Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Zur Seehausener Straße, dem zugeordneten Ortsteilzentrum hin, wird eine bauliche Fassung des Straßenraumes angestrebt, die durch Tankstellen und Lagerplätze nicht in dem gleichen Maße erreicht werden kann.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb der Mischgebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes vor unzulässigen Gewerbelärmbelastungen werden die Gewerbegebiete GE 1 - GE 2 und das GEE gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, indem für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen Emissionsbegrenzungen durch Emissionskontingente festgesetzt werden. Die Festsetzung folgt damit den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung 4383K/16 vom 08.02.2017⁹. siehe Kapitel 7).

12.3 Sonstige Sondergebiete

Zwischen Seehausener Straße und Messe-Allee wird westlich des Kreisverkehrs ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben definiert, die durch Einrichtungen des Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomiebereichs ergänzt werden sollen. Ziel der Festsetzung ist die verbesserte Grundversorgung der Bewohner von Wiederitzsch mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sanitätsartikel, Apothekenwaren, Schnittblumen, Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen, Zeitungen/Zeitschriften, zoologische Artikel - siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.2.3 b.). Das Nahversorgungszentrum bildet den südlichen Abschluss des Einkaufsbereichs entlang der Delitzscher Landstraße.

Die Nahversorgungssituation für die Einwohner von Wiederitzsch ist rein quantitativ im kurzfristigen Bedarfssegment vergleichsweise unzureichend. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in den Kernsortimenten Waren des kurzfristigen Bedarfes anbieten.

Durch die bereits erfolgte Ansiedlung eines SB-Marktes, der als sogenannter Vollsortimenter im Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel in ausreichender Sortimentstiefe und -breite bereitstellt, konnte die Nahversorgungssituation in Wiederitzsch nicht nur rein quantitativ verbessert werden. Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung mit genau definierten Hauptsortimenten soll gewährleisten, dass der bereits in der Versorgungslage Delitzscher Landstraße ansässige kleinflächige Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfssegment stabilisiert und ergänzt wird. Darüber hinaus sollen weitere nahversorgungsrelevante SB-Märkte in Wiederitzsch nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Aus diesem Grund wird eine Begrenzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche vorgenommen, die auch bisher festgesetzten maximal 2.200 m² Verkaufsfläche werden beibehalten. Definiert wird die zulässige Verkaufsfläche jedoch über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl. Diese beziffert die Quadratmeter zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche.

	SO _{EH} 1 in m ²	SO _{EH} 2 in m ²
Fläche gesamt	4.900	1.840
VFZ 0,33 - anteilige Verkaufsfläche/ Grundstücksgröße (-fläche)	1.600 / 4.900	600 / 1.840

⁹ Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383K/16
Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe auf max. 2.200 m² Verkaufsfläche wird einerseits der Versorgungssituation und der Einwohnerentwicklung von Wiederitzsch Rechnung getragen und andererseits gewährleistet, dass der Kerneinzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums auf den Versorgungsbereich des Ortsteils Wiederitzsch ausgerichtet sein wird. Damit soll gewährleistet werden, dass sich das Nahversorgungszentrum von Wiederitzsch in die Zentrenstruktur des Versorgungsraumes Nord der Stadt Leipzig einordnet und nicht anderen Zentren Kaufkraft entzogen wird.

Des Weiteren ist durch entsprechende Festsetzungen im Bereich der Gewerbegebiete gesichert, dass hier keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt.

Als Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen für das SO_{EH} ist der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

Die Einzelhandelsflächen sind direkt an der Stadtbahnhaltestelle ‚Wiederitzsch Zentrum‘ gelegen und damit sehr gut auch an den ÖPNV angebunden. Zur Vernetzung der nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Quartiere führt ein Gehweg zwischen der Haltestelle "Wiederitzsch Mitte" und der Messe-Allee östlich des Sondergebietes, der mit der Errichtung des Einzelhandelsmarktes bereits hergestellt wurde. Der Weg wird über die Festsetzung einer mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche gesichert. Für den Fahrverkehr erfolgt die Erschließung über den Kreisverkehr der Messe-Allee.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 und abweichender Bauweise festgesetzt. Danach sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit definiert. Sowohl im SO_{EH} 1 an der Seehausener Straße als auch im SO_{EH} 2 an der Messe-Allee ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig. Dies entspricht den Anforderungen des Einzelhandels und ist an dieser Stelle städtebaulich verträglich.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen definiert, um die Anordnung der Baukörper entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Die erforderlichen Stellplätze sind auf der östlich angrenzenden, als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Parkplatzfläche‘ festgesetzten, Fläche anzuordnen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im benachbarten MI 1 und nördlich der Seehausener Straße vor unzulässigen Lärmbelastungen, insbesondere durch den Lieferverkehr, wird auch das Sondergebiet auf Grundlage der o. a. Schallgutachten sowie einer vertiefenden Untersuchung für die konkret geplante Bebauung (Gutachten 1985M/05) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und für die in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen Emissionskontingente entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht 4383K/16) festgesetzt¹⁰ (siehe hierzu auch Kapitel 7).

¹⁰ Goritzka Akustik (2017): Schalltechnische Untersuchung Bericht 4383k/16
Bebauungsplan Nr. 139, 1. Änderung, der Stadt Leipzig, „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, Kontingentierung nach DIN 45691, Leipzig

12.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird zur Entwicklung von Schulen, Sportanlagen und für die Zulassung von Kindertagesstätten die Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren hier Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen, die von einer unmittelbar an der Straßenbahnlinie gelegenen Erschließungsstraße und einer mittigen, parallel zur Messe-Allee verlaufenden Wohnstraße erschlossen werden sollten. Diese Planungsabsicht wird zugunsten der Entwicklung des Schulstandortes und ergänzender Nutzungen gänzlich aufgegeben. Damit wird den Zielen der Stadtentwicklung entsprochen (siehe dazu auch Kapitel 6).

Gemäß der städtischen Schulentwicklungsplanung soll auf dieser Fläche zunächst eine Oberschule und perspektivisch ein Gymnasium errichtet werden. Da die geplanten Sporthallen neben der Schulnutzung auch durch Vereine für Vereinssport genutzt werden sollen, erfolgte die Festsetzung, dass die außerschulische Nutzung der Schulgebäude und Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen oder sportlichen Zwecken generell zulässig ist. Über diese Zweckbestimmung hinaus soll auf der Fläche für Gemeinbedarf grundsätzlich die Möglichkeit zur Errichtung von Kindertagesstätten bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung für diese Fläche wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, welche eine flexible Anordnung der gewünschten baulichen Anlagen erlaubt und gleichzeitig ein gewisses Maß an nicht überbauter bzw. versiegelter Grundfläche sichert.

13 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden bestehende und geplante Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

13.1 Straßenverkehrsflächen

Die Messe-Allee, die Delitzscher Landstraße und die Seehausener Straße wurden auf Grundlage der rechtskräftigen Planung bzw. des zum Ausbau der Straßenbahnlinie 16 durchgeführten Planfeststellungsverfahrens realisiert und werden dem Bestand nach als Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Planungen für Veränderungen der Straßenraumgestaltung liegen z. Z. nicht vor. Sollte aufgrund von Veränderungen im Bereich der Eisenbahnüberführung zu einem späteren Zeitpunkt eine Separierung des Stadtbahngleises auf der Delitzscher Straße im Bereich zwischen Dachauer und Seehausener Straße möglich werden, ist hierfür wiederum ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Die vorgesehenen bzw. bereits realisierten Abzweige vom Kreisverkehr der Messe-Allee nach Norden bzw. Süden bzw. die (verlängerte) Georg-Herwegh-Straße werden ebenfalls als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche südöstlich der Messe-Allee dient zukünftig nur noch der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen GE 1 und GE 2. Angesichts der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse ist die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 zwar noch vollständig über die Messe-Allee gesichert. Erst im Falle entsprechender Grundstücksteilung und -veräußerung kann aufgrund des in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche erforderlich werden.

Diese südöstlich gelegene Straßenverkehrsfläche wurde zu Gunsten der Erweiterung des Grünzuges verkürzt. Grund für die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche ist, dass die ursprünglich geplante Bahnunterführung, die der Erschließung der südlich angrenzenden Baufläche des Bebauungsplanes Nr. E- 130 "Businesspark" diente, nicht mehr benötigt wird (s. Kapitel 9.3). Auf die bisher ausgewiesenen rückwärtigen Erschließungsstraßen parallel zur Seehausener Straße und entlang der Bahnstrecke wird verzichtet. Zur Bildung sinnvoller Grundstückszuschnitte für Gewerbebetriebe ist die volle Grundstückstiefe von ca. 90 m nördlich und ca. 110 m südlich der Messe-Allee erforderlich.

Zudem ist die derzeit prognostizierte Verkehrsbelastung der Messe-Allee mit ca. 12.800 Kfz/ 24 h um mehr als die Hälfte geringer als die seinerzeit angenommenen Verkehrszahlen.

Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken der Fläche für den Gemeinbedarf und des GE 1 sind in einem definierten Abstand - ausgehend von den Einmündungen der abzweigenden Verkehrsflächen - auf die Messe-Allee nicht zulässig, um den Verkehrsfluss der Messe-Allee nicht unnötig zu behindern. Hier sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die jeweils am östlichen bzw. westlichen Rand der Gewerbegebiete gelegenen Grundstücke sind durch die festgesetzten Straßenverkehrsflächen erschlossen. Im restlichen Abschnitt der Messe-Allee, die als innerörtliche Erschließungsstraße zu sehen ist, können die Fläche für den Gemeinbedarf und das Gewerbegebiet GE 1 direkt erschlossen werden. Die Einordnung von Zufahrten ist hier im nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Dabei sind Standorte der Straßenbäume zu berücksichtigen.

13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fußgängerbereiche festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bereich des zur Delitzscher Landstraße geplanten Ortszentrums sowie auf die Wohnstraßen zur inneren Erschließung der seinerzeit vorgesehenen Wohngebiete wird in der geänderten Planung verzichtet.

Entsprechend der geänderten Planungsziele wird östlich der Georg-Herwegh-Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den bereits fertig gestellten P+R-Platz festgesetzt. Der Platz wurde bereits zum Confederations-Cup 2005 in Betrieb genommen. Mit der Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der P+R-Platz in eine dauerhafte Anlage überführt. Die Zu- und Abfahrt zu dem Großparkplatz erfolgt von der Messe-Allee über die Georg-Herwegh-Straße. Er bietet die Möglichkeit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, wodurch Pkw-Verkehr in die Innenstadt und bei Großveranstaltungen von den Veranstaltungsorten ferngehalten werden kann. Durch die direkte Lage an der Haltestelle 'Georg-Herwegh-Straße' der Stadtbahnlinie 16 und nahe des Bahnhofs Leipzig-Messe kommt diesem Parkplatz eine verkehrsstrategisch wichtige Bedeutung zu.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Sondergebietes Einzelhandel erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatzfläche' zwischen dem Sondergebiet und dem Kreisverkehr an der Messe-Allee. Da beide Teilflächen des Sondergebietes Einzelhandel nur über die Messe-Allee, Kreisverkehr und nördliche Stichstraße erschlossen werden können, dient die zentrale Fläche zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze.

Ergänzend sollen in der Nähe der beiden im Plangebiet vorhandenen Haltestellen Bike+Ride-Anlagen installiert werden. Hierfür sind zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'B+R' festgesetzt. Im Osten des Plangebiets ist dies die Fläche zwischen dem Trafo und den Straßenbahnanlagen (Haltestelle „Leipzig, Georg-Herwegh-Straße“). An der Straßenbahnhaltestelle "Leipzig, Wiederitzsch Mitte" wird die B+R-Anlage südlich der Gleisanlagen so angeordnet, dass Anschluss an den hier vorgesehenen Fußweg vom Einkaufszentrum besteht (beide Anlagen sind bereits hergestellt worden).

Zur Optimierung der Geh- und Radwege-Erschließung des Schulstandortes wurde an der Seehausener Straße eine zusätzliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 4,00 m festgesetzt. Damit ist ausgehend von der Straßenbahnhaltestelle „Leipzig, Wiederitzsch-Mitte“ eine direkte Fuß- und Radweganbindung an die Fläche für den Gemeinbedarf gewährleistet.

14 Flächen für Versorgungsanlagen

Für eine vorhandene und zwei für die Erschließung des Gebietes erforderliche Trafostationen nördlich des Kreisverkehrs und östlich der Georg-Herwegh-Straße sind die entsprechenden Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

15 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück des Wiederitzscher Jugendclubs an der Einmündung Messe-Allee/ Delitzscher Landstraße wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken wurde mittlerweile realisiert. Dies war bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan so vorgesehen. Abweichend vom bisherigen Konzept soll zur Minimierung von Erschließungsaufwendungen die Einleitung in die Rückhalteanlage von der Messe-Allee aus erfolgen. Damit kann auf die bisher parallel zur Bahn festgesetzten Leitungsrechte verzichtet werden.

Dem Regenrückhaltebecken wird ein Stauraumkanal unterirdisch nachgeschaltet, aus dem max. 55 l/s Niederschlagswasser in die Nördliche Rietzschke eingeleitet werden können.

Das Regenrückhaltebecken nimmt Regenwasser von den versiegelten Flächen des gesamten Plangebiets mit Ausnahme des P+R-Platzes und dem östlichen Teil der Messe-Allee (der höhenmäßig abfällt) auf. Mit seiner Realisierung wird die bisherige Interimslösung der Straßenentwässerung, die über einen Staukanal in der Messe-Allee in das Mischwasserkanalnetz erfolgt, abgelöst. Das Oberflächenwasser auf dem P+R-Platz wird an Ort und Stelle versickert; die Entwässerung des östlichen Abschnitts der Messe-Allee erfolgt in östliche Richtung. Unabhängig davon ist die Fläche des P+R-Platzes vorsorglich mit zwei Anschlussmöglichkeiten an die Straßenentwässerung versehen, so dass ein Überlauf und die Ableitung des Oberflächenwassers über das im Südwesten des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken in die Vorflut grundsätzlich möglich sind.

16 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes bzw. der Grünordnungsplanung private Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Südlich der Einmündung der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße wird ein brachliegendes Grundstück als private Grünfläche (P 1) festgesetzt. Die Fläche ist für eine private Gartenutzung, z. B. durch den benachbarten Anlieger, vorgesehen. In diesem Rahmen soll der vorhandene wertvolle Baumbestand erhalten werden. Die private Grünfläche wird daher über eine textliche Festsetzung mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung belegt.

Zwischen dem MI 1 und dem östlich angrenzenden Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel ist eine private Grünfläche (P 2) festgesetzt. Sie grenzt die Gartenbereiche der vorhandenen Grundstücke im Mischgebiet von den bereits entstandenen und geplanten Handelsnutzungen ab und soll damit eine Beeinträchtigung des Bestandes durch die Neuentwicklungen verhindern. Zudem stärkt die Grünfläche den Biotopverbund zwischen den zu entwickelnden linearen Grünstrukturen entlang der Seehausener Straße (s.u.) und der Alleebepflanzung an der Messe-Allee. Die Bepflanzung der Grünfläche mit einer 3-reihigen Hecke, mit Ausnahme der mit Leitungsrechten belegten Flächen, nach Maßgabe des Grünordnungsplans ist mit einer textlichen Festsetzung geregelt.

Weiterhin sind Grünflächen im Norden der Fläche für den Gemeinbedarf und des P+R-Platzes zur Seehausener Straße bzw. Merkurpromenade hin festgesetzt. Hier sind Anpflanzungsfestsetzungen getroffen worden (siehe Kapitel 17.2), um eine durchgehende Pflanzfläche entlang der öffentlichen Straßen zu entwickeln. Innerhalb dieser Grünfläche ist im Nordwesten ein Anschluss der Fläche für den Gemeinbedarf an den Geh- und Radweg an der Seehausener Straße / nördlich des eingeschränkten Gewerbegebietes möglich.

Auf den Flächen innerhalb des Gleisdreiecks im Südosten des Plangebietes sind eine Grünfläche sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit diesen geplanten Maßnahmen soll das Biotop im Gleisdreieck erhalten, dauerhaft gesichert und die natürliche Entwicklung der angrenzenden Flächen gewährleistet werden (siehe auch Kapitel 17.1).

17 Grünordnerische Festsetzungen

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans E-139 'VHW - ehemaliges Holzveredelungswerk' wurde ein Grünordnungsplan (GOP) als Grundlage für die erforderlichen Festsetzungen zur Grünordnung planungsparallel aufgestellt. Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen vorliegt, ist das wesentliche Ziel dabei die Entwicklung eines gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan qualitativ und quantitativ gleichwertigen Kompensationskonzeptes für die geänderte Planung. Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des GOP kann der mit der Planung verbundene Eingriff innerhalb des Plangebietes weitgehend ausgeglichen werden (vgl. auch Kapitel 7 Umweltbericht).

Auf dieser Grundlage werden folgende grünordnerische Festsetzungen für die vorliegende Planung getroffen:

17.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass die Befestigung der Stellplatzflächen auf dem P+R-Platz so ausgeführt werden soll, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend hier versickern kann. Mit dieser Maßnahme wird die Versiegelung bzw. der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert. Bei der Realisierung des P+R-Platzes wurde bereits eine entsprechende wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzflächen ausgeführt. Die Stellplatzflächen wurden lediglich profiliert und bleiben als Rasenflächen unversiegelt. Die Überhangstreifen der Stellflächen wurden als Mulde mit einer Sickerschicht von ca. 70 cm Tiefe ausgebildet.

Die Fläche innerhalb des Gleisdreiecks im Südosten des Plangeltungsbereichs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs ist mit der ehemaligen Holzschwemme ein nach § 21 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop vorhanden, das mit Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen auch der umgebenden Flächen in seinem Bestand gesichert werden soll. Nach den Vorgaben des GOP soll auf der gesamten Fläche die heterogene Artenzusammensetzung dauerhaft stabilisiert und der Teich mit seinem Randbereich und den angrenzenden Freiflächen einer natürlichen Entwicklung dauerhaft überlassen werden. (vgl. auch Kapitel 7 Umweltbericht).

17.2 Anpflanzungsfestsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Die partiell vorhandenen Gehölzgruppen im Süden des GE 1 entlang der Bahnstrecke sollen nach dem Kompensationskonzept zu einem Grünzug entlang der Bahn verbunden werden. Dazu wird der Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Fortsetzung des Grünzuges wird eine solche Festsetzung auch für den südöstlichen Randbereich des GE 2 getroffen. Vorhandene Gehölze, die hinsichtlich der Art und der festgesetzten Qualität mindestens den Pflanzempfehlungen entsprechen, werden bei der Anpflanzung angerechnet.

Weiterhin werden nach Maßgabe des Grünordnungsplans Anpflanzungsfestsetzungen für die privaten Grünflächen westlich des Sondergebietes Einzelhandel (P 2) getroffen, die zur Abschirmung und zum Sichtschutz für die benachbarte Nutzung beitragen.

Weitere Anpflanzungen werden entlang der Seehausener Straße für eine nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf gelegene Grünfläche sowie deren Verlängerung zwischen den Straßenbahngleisen und der P+R-Fläche bis zum Abgang zum Bahnhof „Leipzig Messe“ festgesetzt. Diese beiden mit P 3 bezeichneten Grünflächen dienen vorrangig der Abschirmung der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. des Parkplatzes gegenüber den Wohn- und Mischnutzungen nördlich der Seehausener Straße. Sie sollen mit einer breiten, baumüberschirmten Hecke bepflanzt werden. Hierfür ist nach Maßgabe des Grünordnungsplans eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen worden.

Neben diesem gestalterischen Aspekt haben alle festgesetzten Pflanzungen aber auch elementare Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf und die privaten Gewerbegebietsflächen gilt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen sind. Je 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche sollen mindestens 20 Sträucher und ein Laubbaum gepflanzt werden. Zur Ergänzung der übergeordneten west-ost-gerichteten Grünzüge sollen die Anpflanzungen an den nord-süd-gerichteten Grundstücksgrenzen konzentriert werden, so dass sich zwischen den Leitstrukturen ein Verbund entwickeln kann. Vorhandene Gehölze, die hinsichtlich der Art und der festgesetzten Qualität mindestens den Pflanzempfehlungen entsprechen, werden dabei angerechnet.

Zur gestalterischen Einbindung der großflächigen Parkplatzflächen auf dem P+R-Platz und innerhalb der privaten Parkplatzfläche östlich des SO_{EH} wird die Pflanzung von einem Baum je 6 Stellplätze festgesetzt. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einer offenen, unversiegelten Fläche von mindestens 6 m² (Nettofläche) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu schützen. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die gesamte Fläche des P+R -Platzes bzw. der Parkplatzanlage verteilt anzulegen.

Die Festsetzung sichert die Gliederung und Gestaltung der großflächigen Parkplatzflächen mit Großgrün (Baumpflanzung ist erfolgt).

Ergänzend zu den bereits vorhandenen Straßenbäumen an der Messe-Allee werden für die Georg-Herwegh-Straße beidseitig Baumpflanzungen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6.5). Bei der Festlegung der Standorte sind die Sichtverhältnisse im Bereich möglicher Einfahrten besonders zu berücksichtigen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die festgesetzten Flachdächer auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten mit einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm auszuführen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch werden zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen und es entstehen neue Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Des Weiteren wird durch die Maßnahme der Oberflächenabfluss reduziert, da Niederschlagswasser gespeichert wird und die Dachbegrünung wirkt der Aufheizung der Dachflächen am Tag und der Abstrahlung bei Nacht entgegen.

Mit den getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen kann der durch die Änderungsplanung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen oder zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich (vgl. auch Kapitel 7 Umweltbericht).

17.3 Erhaltungsbindingen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Die im Rahmen der Bestandserfassung zum Grünordnungsplan als besonders wertvoll eingestufte Gehölzfläche im Einmündungsbereich Delitzscher Landstraße/ Seehausener Straße (private Grünfläche P 1) ist mit einer textlichen Festsetzung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der vorhandene Obstbestand ist hier zu schützen, zu pflegen und ggf. behutsam weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus sind die im Plangebiet vorhandenen und die im Rahmen der Straßenausbauten an der Seehausener Straße und an der Messe-Allee gepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten.

18 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung sind mit Geh-, Fahr-, Fahrradfahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung sind im Nordwesten des Plangebietes Leitungstrassen für Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen der Seehausener Straße, der Stichstraße nördlich des Kreisverkehrs und der Delitzscher Landstraße bzw. zur Messe-Allee erforderlich, die über das Gelände des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und über das MI 1 geführt werden müssen. Die benötigten Flächen werden als mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgung- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Weiterhin werden zur Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen in der Grünfläche nördlich des P+R-Platzes und im Süden der Maßnahmenfläche Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die fußläufige Anbindung der nördlich und südlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Baugebiete an das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel und die Anbindung an das Wiederitzscher Ortszentrum erfolgt über einen Gehweg, der eine Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle „Leipzig, Wiederitzsch-Mitte“ und der Messe-Allee darstellt. Die Wegeverbindung ist bereits hergestellt worden und wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Dieser Gehweg dient perspektivisch auch der Schulwegsicherung. Aus diesem Grund wird die Fläche, die als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten festgesetzt ist, auf ca. 5,00 m verbreitert.

Die an der Seehausener Straße gelegene Teilfläche des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH} 2) kann aufgrund der Straßenbahnhaltestelle nicht von der Seehausener Straße erschlossen werden. Zur Sicherung der Erschließung dieser Teilfläche wird für die angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatzfläche festgesetzt, dass diese mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Eigentümer des Sondergebietes Einzelhandel SO_{EH} 2 zu belasten ist.

Im östlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes werden darüber hinaus zur Sicherung von Leitungsführungen und der Anbindung der nördlich des Kreisverkehrs verlaufenden Straßenverkehrsfläche an die Seehausener Straße Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden können. Neben der Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen dienen diese Flächen auch der Schulwegsicherung. Durch die zusätzlich mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass westlich an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzend ein Geh- und Radweg zur Schulwegsicherung errichtet werden kann. Dieser Weg soll eine Breite von maximal 5,00 m haben und schließt nördlich und südlich an die bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Verkehrsflächen an. Die Erforderlichkeit dieses Weges wird im Rahmen der Objektplanung der Schulen, im nachgeordneten Verfahren bestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch die exakte Dimensionierung festgelegt.

19 Immissionsschutz

19.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist in hohem Maß von Verkehrslärm belastet, der von der Messe-Allee, den angrenzenden Bahnstrecken, teilweise vom Straßenbahnverkehr und den, an das Gebiet angrenzenden, Verkehrsstrassen herrührt (vgl. Kapitel 7 Umweltbericht).

Gewerbegebiete

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind hieraus grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten. Für die hier nach Maßgabe bauordnungsrechtlicher Einzelfallentscheidungen ausnahmsweise zulässigen betriebsbedingten Wohnungen sind jedoch im Genehmigungsverfahren entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 nachzuweisen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Die vorgesehenen Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit denen eines Mischgebietes gleichgestellt. Im Ergebnis der Ermittlung hat sich gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) für den Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) teilweise überschritten werden. Der Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) ist für den Schulbetrieb bzw. ähnliche Nutzungen nicht relevant.

Da sich Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes nicht sinnvoll realisieren lassen, soll für Unterrichts- und Büroräume, bei denen eine Überschreitung der Orientierungswerte zu verzeichnen ist, die Verträglichkeit der Büronutzung über passiven Schallschutz erreicht werden.

Diesbezüglich sind die in den an Baugrenzen festgesetzten Bereiche, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind (siehe Planzeichnung), an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind mindestens gemäß der Regelung in Kapitel 7.2 der DIN 4109-1:2016-07 auszuführen, soweit dies aufgrund der jeweiligen Raumart erforderlich ist.

Geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

Die Außenbereiche der Schulen unterliegen dagegen keinem ausgewiesenen Schutzanspruch.

Unabhängig von den rechtlichen Anforderungen möchte die Stadt Leipzig jedoch zum Schutz der Schulfreibereiche geeignete schallmindernde Maßnahmen und Vorkehrungen umsetzen. Eine konkrete diesbezügliche Festsetzung ist jedoch nicht sinnvoll. Die Auswahl von geeigneten Maßnahmen soll der Objektplanung vorbehalten bleiben, um eine optimale Wirkung der gewählten Maßnahmen zu gewährleisten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein entsprechender Schallschutz für Teile der Freibereiche (z.B. Stellplätze, Fahrradabstellanlagen etc.) gar nicht erforderlich ist. Zudem ist die Stadt Leipzig Vorhabenträger für den Bau der Schulen und somit liegt die Umsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen in der Verantwortung der Stadt selbst.

Im Rahmen der Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Verkehr) wurden bereits eine Reihe von schallmindernden Maßnahmen (z.B. Tempo-30-Zone auf der Messe-Allee, Schutzwände /-wälle - ggf. auch in Kombination, Schallabschirmung durch Baukörperstellung) empfohlen. Ein konkreter Festsetzungsvorschlag wurde jedoch aufgrund der fehlenden Objektplanung nicht getroffen.

Unabhängig davon, ob die Stadt Leipzig die Errichtung dieser Schulen und Sportanlagen selbst plant und für die Betreuung der Anlagen zuständig sein wird, ist es Aufgabe der Objektplanung, einerseits die Gebäude so zu errichten bzw. auszustatten, dass diese vor Außenlärm geschützt werden und andererseits durch eine planmäßige Gebäudestellung und Maßnahmen zur baulichen Eingrenzung die schulischen Freibereiche in geeigneter Weise zu schützen.

Mischgebiete

In den festgesetzten Mischgebieten gibt es im Bestand schutzbedürftige Wohnnutzungen, die mit Verkehrslärmimmissionen oberhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung belastet sind. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sind hier maßgebliche Außenlärmpegel von 70 - 75 dB(A) zu erwarten. Betroffen sind die der Delitzscher Landstraße und der Messe-Allee zugewandten Fassaden. Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht möglich: deshalb werden entlang der Baugrenzen Bereiche gekennzeichnet, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' in Verbindung mit VDI 2719 'Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen' zu treffen sind. Der entsprechende Nachweis obliegt den Bauherren im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Nach einer überschlüssigen Ermittlung im Schallgutachten kann ein ausreichender Schutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse III und den Einbau von öffnungsunabhängigen Lüftungseinrichtungen erreicht werden.

19.2 Gewerbelärm

Zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte durch Gewerbelärm werden für die Gewerbe- und Sondergebiete nach Maßgabe der Schalltechnischen Untersuchungen Emissionskontingente festgesetzt. Sofern an den untersuchten Immissionsorten die Planwerte unterschritten werden, sind außerdem Zusatzkontingente vorgesehen.

Innerhalb der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit L 01 – L 12 gekennzeichneten Flächen sind auf jeder Teilfläche nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die jeweiligen festgesetzten Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

Dabei ist beim Genehmigungsverfahren von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, 26.08.1998) nachzuweisen, dass die Immissionskontingente an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzuzeigen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den gewerblichen Bauflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen

der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Betriebsleiterwohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnungen nachweist (Basis sind die sich real/ planerisch ergebenden Beurteilungspegel/ Spitzenpegel an den betroffenen Fassaden der Wohnungen).

Zum Schutz der **Wohnbereiche** vor Gewerbelärm (innerhalb der Mischgebiete im Plangebiet, aber auch der angrenzenden Wohnnutzungen, z. B. an der Seehausener Straße) werden die zulässigen Emissionen des Sondergebietes, der zugehörigen Parkfläche und der Gewerbegebiete nach Maßgabe des Schallgutachtens kontingentiert. Die Kontingentierung berücksichtigt dabei den Bestand der beiden bereits im GE 1 ansässigen Unternehmen und die besonderen Arbeitsabläufe des Einkaufszentrums im SO_{EH}1 (Anlieferung, technische Gebäudeausrüstung usw.).

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe, Einrichtungen und Anlagen soll zum einen dem Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI, Fläche für den Gemeinbedarf) innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes insbesondere im Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an „gewerblichen“ Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass der Bauherr bzw. Betreiber Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinem Grundstück ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Geländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dabei wurde das Plangebiet in Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schalleistungspegel zulässig sind. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Teil-Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den aus dem festgesetzten Emissionskontingent abgeleiteten anteiligen Immissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben im Bebauungsplangebiet auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o.ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingentes verhindert.

Die ermittelten Emissionskontingente für Bebauungspläne werden häufig durch einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um ein Gebiet hinsichtlich maximaler Emissionen besser zu nutzen, können im Bebauungsplan zusätzliche oder andere Festsetzungen getroffen werden. Die DIN 45691 ermöglicht die Festsetzung IO-bezogener Zusatzkontingente, von dieser Anwendung wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Die Immissionsorte sind in der Festsetzung über Koordinaten eindeutig bestimmt.

In der festgesetzten **Fläche für den Gemeinbedarf** wurde die Belastung durch Gewerbelärm an fünf Immissionsorten entlang der relevanten Gebietsbegrenzungen (West/Süd/Ost) untersucht. Mit den vorgegebenen Emissionskontingenten einschließlich der Zusatzkontingente wird der maßgebende Orientierungswert für den Tagzeitraum von 60 dB(A) in der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf eingehalten.

20 Örtliche Bauvorschriften

20.1 Dachform

Für die Fläche für den Gemeinbedarf und die Gewerbegebiete GEe, GE 1 sowie GE 2 werden als Dachform Flachdächer oder Dächer mit einer flachen Neigung bis max. 15° festgesetzt. Dadurch wird für die großzügigen Bauflächen beidseits der Messe-Allee ein moderner Charakter angestrebt. Aufgrund des großen Spielraumes an möglichen Gebäudehöhen soll das Erscheinungsbild nicht durch unterschiedliche Dachformen auf den teilweise großen Hallen mit unterschiedlichen Dacheindeckungen gestört werden, sondern die Dächer sollen insbesondere im Straßenraum zurücktreten.

20.2 Werbeanlagen

Weitere gestalterische Festsetzungen werden zu Werbeanlagen getroffen. Die Größe von Werbeflächen an der Fassade ist auf 10 % der Gesamtfassadenfläche (aller Seiten) beschränkt, da vermieden werden soll, dass ganze Fassaden der Werbung dienen.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern sowie mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll verhindert werden, dass der Straßenraum der Messe-Allee und das Stadtbild durch Werbeanlagen dominiert werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und damit nicht unmittelbar an der Straße, um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen. Die Höhe ist auf 15 m, analog der maximal zulässigen Gebäudehöhe, begrenzt.

21 Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlagen

Im Osten werden Teile der gewidmeten Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG vom Plangeltungsbereich erfasst und gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Naturschutz

Der ehemalige Holzschwemnteich innerhalb des Gleisdreiecks steht nach § 21 SächsNatSchG als besonders geschütztes Biotop unter Schutz (Registrier-Nr.: 9506.R, Biotoptyp: Röhricht); dies wird entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Denkmalschutz

An der Einmündung der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße steht ein Apfelstein zur Erinnerung an einen Regimentsstandort zu Zeiten der Völkerschlacht bei Leipzig, der als Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG festgesetzt und in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen ist.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

22 Flächenbilanz des Plangebietes

Gesamtfläche:	ca. 295.600 m²		100 %
Baugebiete:	ca. 143.900 m²		48 %
Gewerbegebiete GE 1 – GE 2		ca. 84.100 m ²	
<i>davon mit Anpflanzungsfestsetzung</i>		ca. 14.200 m ²	
eingeschränktes Gewerbegebiet		ca. 3.800 m ²	
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel		ca. 6.600 m ²	
Mischgebiet		ca. 12.800 m ²	
Flächen für den Gemeinbedarf		ca. 36.600 m ²	
Verkehrsflächen:	ca. 100.800 m²		34 %
Straßen		ca. 65.500 m ²	
<i>davon von Bahnanlagen überlagert</i>		ca. 2.800 m ²	
Parkplatz Sondergebiet		ca. 5.100 m ²	
P+R – Parkplatz		ca. 29.600 m ²	
B+R – Anlagen		ca. 200 m ²	
Geh- und Radweg		ca. 400 m ²	
Grünflächen, privat:	ca. 45.100 m²		15 %
P 1 – P 3		ca. 12.900 m ²	
Gleisdreieck/ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		ca. 32.200 m ²	
<i>davon geschütztes Biotop</i>		ca. 6.900 m ²	
Flächen für Versorgung/ Abwasserbeseitigung:	ca. 1.700 m²		-
Elektrizität		ca. 200 m ²	
Regenrückhaltebecken		ca. 1.500 m ²	
Bahngelände:	ca. 8.500 m²		3 %
<i>davon mit Straßenflächen unterlagert</i>		ca. 2.800 m ²	

Flächenbilanz der zulässigen Grundflächen:

Baugebiete	Fläche	zul. GRZ	Versiegelung
Gewerbegebiete:	ca. 87.900 m²		ca. 69.640 m²
davon			
GE 1	ca. 67.300 m ²	0,8	ca. 53.840 m ²
GE 2	ca. 16.800 m ²	0,8	ca. 13.440 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 3.800 m ²	0,75	ca. 2.360 m ²
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel:	ca. 6.600 m²		ca. 3.960 m²
davon			
SO _{EH} 1	ca. 4.900 m ²	0,6	ca. 2.940 m ²
SO _{EH} 2	ca. 1.700 m ²	0,6	ca. 1.020 m ²
Mischgebiete:	ca. 12.800 m²		ca. 5.120 m²
davon			
MI 1	ca. 7.200 m ²	0,4	ca. 2.880 m ²
MI 2	ca. 5.600 m ²	0,4	ca. 2.240 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 36.600 m²	0,6	ca. 21.960 m²

Leipzig, 15.08.2017

gez.

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang:

I: Hinweise

II: Pflanzempfehlungen

Anhang I: Hinweise

1. Altlasten

Die Flurstücke der Gemarkung Großwiederitzsch Nr. 37/29 (P+R-Platz und Grünstreifen), 37/30, 37/31, 38/13, 38/14 (Fläche für den Gemeinbedarf) sowie Nr. 41/9 und 41/11 (Grünfläche im Gleisdreieck) sind im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65952792 erfasst.

In den benannten Flurstücksbereichen wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Dennoch kann bei Bodeneingriffen das Auftreten lokal begrenzter kontaminierter Bodenbereiche nicht ausgeschlossen werden.

2. Grundwasseraufschlüsse

Innerhalb der Flurstücke 37/29 (P+R-Platz), 37/10 (GE 1), 41/9 und 41/11 (Biotop Gleisdreieck) sowie innerhalb des Flurstücks 37/24 (Bahn- und Straßenflächen) können Grundwasseraufschlüsse nicht ausgeschlossen werden.

Bei Antreffen von Grundwasseraufschlüssen im Rahmen der Planung, der Vorbereitung, der Umsetzung und des Betriebes neu entstehender Anlagen ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig zu informieren.

3. Bodendenkmalpflege

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, die die archäologische Relevanz des Vorhabengebietes belegen und die Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Nach § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten im Plangeltungsbereich deshalb einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4. Erschütterungsschutz/ Bahnanlagen

Aufgrund der Nähe der überbaubaren Flächen zu den südlich der Gewerbegebiete gelegenen Gleisanlagen wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen und Bauvorhaben der Nähe der Gleisanlagen die Notwendigkeit von Maßnahmen zum Erschütterungsschutz zu prüfen ist. Die Stand- und Betriebssicherheit aller Bahnanlagen darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

5. Baugrunduntersuchung

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen. Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen. Es wird auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20. Mai 1999 hingewiesen. Sofern für die o. g. Untersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

6. Leitungsbestand/ Schutzabstände

Elektrizität - Für Kabeltrassen sind 2,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Das Baufeld GE 1 wird von einem Niederspannungskabel gequert, welches vom Flurstück 37/4 über die Messe-Allee, das Baufeld GE 1 und die Seehausener Straße führt. Es handelt sich dabei um einen Hausanschluss, der umgebunden werden muss.

Gasleitungen – Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt für Gasnieder-/ -mitteldruckleitungen je 1,0 m von der Leitung, bei Gashochdruckleitungen zwischen 1,0 und 5,0 m. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

7. Artenschutz

Vor notwendigen Baumfällungen auf Fläche B2 sind die alten Hybridpappeln auf Höhlen/Spalten und auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und xylobionten Käfern zu überprüfen.

Es wird empfohlen, am Westrand der Fläche B2 einen Streifen der vorhandenen Gehölze im Sinne ökologischer Trittsteine zu erhalten.

Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren auf den Flächen B1 und B2 sollte als Vorsorge die Anlage von Hecken (z. B. Flächenbegrenzungen) und Gehölzinseln sowie das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden oder im Gehölzbestand vorgesehen werden.

8. Immissionsschutz

Auf potentiell in Genehmigungsverfahren für Gewerbenutzungen bestehende Nachweispflichten hinsichtlich der Einhaltung der TA Luft und der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissionsrichtlinie – GIRL) wird hingewiesen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Pflanzempfehlung 1: Sträucher (2 x verpflanzt, 3 Triebe, ohne Ballierung, Höhe 60 - 100 cm)

Weißdorn	(Crataegus spec.)
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Pflanzempfehlung 2: Sträucher (2 x verpflanzt, 3 Triebe, ohne Ballierung, Höhe 60 - 100 cm)

Hänge-Sommerflieder	(Buddleja alternifolia)
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Pflanzempfehlung 3: Laubbäume (3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeiner Hasel	(Corylus avellana)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Pflanzempfehlung 4: Sträucher bzw. Kleinbäume (Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 125 - 150 cm)

Gemeiner Hasel	(Corylus avellana)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)

Pflanzempfehlung 5: Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 20-25 cm)

Feldahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Platane	(Platanus acerifolia)
Vogelkirsche	(Prunus avium 'Plena')
Säuleneiche	(Quercus robur 'Fastigiata')
Robinie	(Robinia pseudoacacia 'Bessonia')

Pflanzempfehlung 6: Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 20-25 cm)

Feldahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Platane	(Platanus acerifolia)
Traubeneiche	(Quercus petrea)
Säuleneiche	(Quercus robur 'Fastigiata')