



Bebauungsplan „E - 139 – VHW -
Ehemaliges Holzveredelungswerk“

Leipzig - Wiederitzsch

1. Änderung

Umweltstudie

Entwurf

IMPRESSUM

**Bebauungsplan „E - 139 – VHW - Ehemaliges
Holzveredelungswerk“
Leipzig - Wiederitzsch; 1. Änderung**

**Umweltstudie
Entwurf**

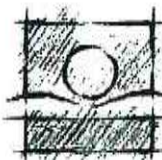
AUFTRAGGEBER:



**TLG
IMMOBILIEN GmbH
Niederlassung Süd**

aus
datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

AUFTRAGNEHMER:



**KÜHFUSS
LandschaftsArchitektur
Umweltplanung**

PROJEKTLEITUNG:

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

BEARBEITUNG:

DATUM:

09. Dezember 2005

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 2
	15.07.2005	09.12.2005	

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	<i>Ziele und Inhalte des Planes</i>	7
1.1.1	Wichtigste Ziele des Planes	7
1.1.2	Inhalte der B-Plan-Änderung	8
1.2	<i>Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen</i>	12
1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	12
1.2.2	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	13
1.2.3	Sonstige fachliche Grundlagen	15
2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	21
2.1	<i>Tiere/Pflanzen</i>	21
2.1.1	Bestandsaufnahme	21
2.1.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	23
2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
2.2	<i>Boden</i>	25
2.2.1	Bestandsaufnahme	25
2.2.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	28
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.3	<i>Wasser</i>	31
2.3.1	Bestandsaufnahme	31
2.3.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	32
2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
2.4	<i>Luft</i>	34
2.4.1	Bestandsaufnahme	34
2.4.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	38
2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 3
	15.07.2005	07.12.2005	

2.5	<i>Klima</i>	40
2.5.1	Bestandsaufnahme	40
2.5.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	41
2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
2.6	<i>Landschaftsbild und Erholungsfunktion</i>	42
2.6.1	Bestandsaufnahme	42
2.6.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	43
2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	44
2.7	<i>Mensch</i>	45
2.7.1	Bestandsaufnahme	45
2.7.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	47
2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
2.8	<i>Kultur und sonstige Sachgüter</i>	50
2.8.1	Bestandsaufnahme	50
2.8.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung	50
2.8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
2.9	<i>Wechselwirkungen zwischen o.g. Belangen</i>	52
3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
5	Zusammenfassung	53
6	Literaturverzeichnis	55

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 4
	15.07.2005	07.12.2005	

1 Einleitung

Die vorliegende Umweltstudie ist die fachliche Grundlage für den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zur B-Plan-Änderung ist. Die Studie ist als gesonderte Anlage dem Entwurf der B-Plan-Änderung beigelegt.

Während in der Umweltstudie die vorhandene Datengrundlage ausführlich dargestellt und diskutiert wird, fasst der Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die Bewertung der Eingriffsuntersuchungen zusammen.

Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Art. I des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau vom 24.06.2004 I 1359) wird die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) in das nationale Baurecht umgesetzt. Das im europäischen Recht eingeführte Instrument der Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

Damit wird das im BauGB festgeschriebene Trägerverfahren zur Vereinheitlichung bisher nebeneinanderstehender Umweltverfahren (z.B. Verträglichkeitsprüfungen nach dem UVPG und der FFH-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) genutzt.

Mit dem EAG Bau wird eine grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung bei allen Bauleitplänen eingeführt. Die Umweltprüfung ist dabei ein unselbständiger Teil des Bauleitplanverfahrens.

Gegenstand und Umfang der Umweltprüfung werden im § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Demnach sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens zu ermitteln. Dabei legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung durchzuführen ist, damit die umweltrelevanten Belange in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden können.

Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen im Umweltbericht. Der Inhalt des Umweltberichtes wird in der Anlage zum BauGB festgeschrieben. Neben der Darstellung und Bewertung der untersuchten Umweltauswirkungen soll er auch sich anbietende, vernünftige und realisierbare Planalternativen enthalten.

Der Umweltbericht ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Er muss daher bereits vor Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet werden. Eine Änderung des Umweltberichtes während des Planaufstellungsverfahrens zieht demnach eine erneute förmliche Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach sich.

Stand der Bebauungsplanung

Für das Planungsgebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B-Plan) vor. Der B-Plan „E 139 – VHW - Ehemaliges Holzveredelungswerk“ Leipzig-Wiederitzsch, gefertigt am 03.09.1993, geändert am 12.01.1996, ist am 10.01.1997 in Kraft getreten.

Der B-Plan beinhaltet grünplanerische Aussagen. Ein eigener Grünordnungsplan (GOP) liegt nicht vor bzw. es konnte kein GOP in der Plankammer des Stadtplanungsamtes der Stadtverwaltung Leipzig gefunden werden.

Im Rahmen der 1. Änderung soll der B-Plan den geänderten städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zielstellungen angepasst werden.

Die Festsetzungen des genehmigten B-Planes entsprechen nicht mehr den heutigen politischen Zielstellungen der Stadtentwicklung bzw. der gegenwärtigen Situation des Immobilienmarktes. Ein Bedarf für die Umsetzung der damaligen Konzeption ist mittel- und langfristig nicht gegeben. Deshalb wurde bereits 2001 gemeinsam mit der Stadt Leipzig durch die TLG Immobilien GmbH als Eigentümer eines Großteils der Flächen ein neues Struktur- und Nutzungskonzept erarbeitet.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 5
	15.07.2005	07.12.2005	

Mit der 1. B-Plan-Änderung werden die Vorstellungen des Struktur- und Nutzungskonzeptes bauplanungs- und bauordnungsrechtlich umgesetzt und festgeschrieben.

Die B-Plan-Änderung liegt als Entwurf mit Stand vom 07.12.2005 vor. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt. Die TÖB und die beteiligten Behörden wurden ebenfalls um Auskunft über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Bewertungsmethodik

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt der Stadt Leipzig (email vom 24.06.2005) sind Betrachtungs- und Vergleichsgegenstand von Umweltbericht und Umweltstudie sowohl der rechtsgültige B-Plan mit seinen entsprechenden Inhalten aus dem Jahr 1993 als auch der aktuelle Zustand vor Ort, der sich aus der Beräumung der Fläche und der schleppenden Umsetzung des genehmigten B-Planes zwischenzeitlich eingestellt hat.

Die quantitative Bewertung des Eingriffs im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im GOP erfolgt dann auf der Grundlage des genehmigten B-Planes.

Die Erarbeitung von Umweltbericht und Umweltstudie erfolgen nach den folgenden methodischen Gesichtspunkten:

- Beschreibung des inhaltlichen und räumlichen Untersuchungsrahmens.
- Schutzgutbezogene Bestandserfassung der Vorgaben des genehmigten B-Planes sowie des aktuellen Zustandes vor Ort.
- Betrachtung der Auswirkungen der B-Plan-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter.
- Verbal – qualitative Bewertung der Eingriffserheblichkeit hinsichtlich des genehmigten B-Planes sowie des aktuellen Zustandes vor Ort.
- Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 6
	15.07.2005	07.12.2005	

1.1 Ziele und Inhalte des Planes

1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Wichtigste Ziele des genehmigten B-Planes:

- Nachnutzung der Gewerbebrache des ehemaligen Holzveredelungswerkes Wiederitzsch.
- Entwicklung eines Ortszentrums für die damalige Gemeinde Wiederitzsch. Festsetzung von großzügigen öffentlichen Verkehrsflächen, umfangreichem Geschosswohnungsbau, Flächen für Büronutzungen und öffentlichen Einrichtungen.
Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, soziale Zwecke).
- Gewerbliche Entwicklung im Süden des Planungsgebietes.
- Verkehrstechnische Anbindung des Geländes der „Neuen Messe“ durch die Messeallee und die Straßenbahnlinie 16 auf der Seehausener Straße.
- Festsetzung von Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gleisdreiecks im Umfeld des ehemaligen Holzschwemmteiches.

Bis auf die verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen „Bau der Messeallee“, „Ausbau der Seehausener Straße“ und „Fortsetzung der Straßenbahnlinie 16“ erfolgten im Planungsgebiet keine weitergehenden baulichen Entwicklungen.

Nach dem Rückbau des Holzveredelungswerkes von 1993 bis Anfang 1996 stellt sich das Gebiet heute in großen Teilen als Brachfläche dar.

Wichtigste Ziele der B-Plan-Änderung:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen. Umwandlung der damals geplanten Wohnbauflächen zwischen Messeallee und Seehausener Straße in gewerbliche Bauflächen. Festsetzung von zusammenhängenden Baufeldern im Interesse einer flexiblen Grundstücksaufteilung.
- Bedarfsgerechte Entwicklung der Nahversorgung für den Ortsteil Wiederitzsch. Reduzierung der genehmigten Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² durch Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.200 m² im westlichen Teil des Plangebietes.
- Bewältigung der Immissionsschutzproblematik auch im Hinblick auf angrenzende Wohn- und Mischgebiete.
- Optimierung der Erschließungs- und Verkehrsflächen. Weitgehender Verzicht auf die rückwärtige Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke. Eindeutige Adressbildung entlang der Messeallee.
- Städtebauliche Einbindung und planungsrechtliche Sicherung des befristeten Park+Ride-Platzes (P+R-Platz), Sicherung von Flächen für Bike+Ride-Anlagen (B+R-Anlagen) im Umfeld der Straßenbahnhaltestellen.
- Verzicht auf die im Plan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen zugunsten einer flexibleren Nutzbarkeit und aufgrund des fehlenden Bedarfs.
- Sicherung des Baubestandes an der Delitzscher Landstraße.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft auch im Rückgriff und auf Grundlage des rechtswirksamen B-Planes. Erhalt der naturschutzfachlich wichtigen Fläche im Gleisdreieck.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 7
	15.07.2005	07.12.2005	

1.1.2 Inhalte der B-Plan-Änderung

Angaben zum Standort:

Administrative Zuordnung:

- Stadt Leipzig, Stadtbezirk Nord, Ortsteil Wiederitzsch.
- Die ehemals selbständige Gemeinde Wiederitzsch wurde am 01.01.1999 in die Stadt Leipzig eingemeindet.

Lage und Nutzung:

- Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Leipzig, in zentraler Lage innerhalb des Ortsteiles Wiederitzsch.

In unmittelbare Nähe liegt das Gelände der Neuen Messe. Die Messeallee als Hauptschließungsstraße des Plangebietes dient ebenfalls einer leistungsfähigen Ost-West-Anbindung des Messegeländes.

Im Osten und Süden wird das Bearbeitungsgebiet durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG begrenzt. Im Westen bildet die Delitzscher Landstraße, im Norden die Seehausener Straße mit der Straßenbahnlinie 16 die Plangebietsgrenze.

- Gegenwärtige Nutzung:

Der größte Teil des Planungsgebietes umfasst die Flächen des ehemaligen Holzveredelungswerkes Wiederitzsch. Das Werk wurde Anfang der 90-er Jahre durch Liquidation stillgelegt. Gebäude und bauliche Anlagen wurden in den Jahren 1993 – 1996 abgebaut, die Flächen vollständig beräumt.

Die Flächen liegen heute weitgehend brach. Es siedelten sich lediglich zwei Gewerbebetriebe (WMW AG, Hölscher Wasserbau GmbH) im Süden der Bauflächen an.

Im Nordosten entsteht ein Parkplatz für Großveranstaltungen in Leipzig, der als P+R-Platz nachgenutzt werden soll.

Wohnbebauung mit teilgewerblicher Nutzung befindet sich im Westen an der Delitzscher Landstraße (Ärztelhaus, Jugendhaus Wiederitzsch).

Art und Umfang des geplanten Vorhabens:

Die Aussagen zu Art und Umfang des Vorhabens beziehen sich auf die Änderungen zwischen dem genehmigtem B-Plan und der B-Plan-Änderung:

- Umwandlung der als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen vormals ausgewiesene Bauflächen (mit Ausnahme der Flächen an der Delitzscher Landstraße) in Gewerbebauflächen (eingeschränktes Gewerbe hinsichtlich Störungsgrad, Gewerbegebiet).
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Einkaufszentrum nordwestlich des vorhandenen Kreisverkehrs.
- Darstellung eines P+R-Platzes östlich der Planstraße C. Nutzung als Parkplatz für Großveranstaltungen.
- Verzicht auf die rückwärtige Erschließung der Baugebiete im Sinne einer maßvollen Bodenbewirtschaftung.
- Ausweisung einer Grünfläche auf der vorher als Marktplatz vorgesehenen Fläche im Straßenbahndreieck zwischen Delitzscher Landstraße und Seehausener Straße.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 8
	15.07.2005	07.12.2005	

Die folgenden Planungsfestsetzungen werden aus dem genehmigten B-Plan in die B-Plan-Änderung übernommen:

- Übernahme der wesentlichen Haupterschließungsflächen (Seehausener Straße, Messeallee mit Kreisverkehrsanlage, Delitzscher Landstraße, Planstraßen A – D).
- Erfassung des Baubestandes an der Delitzscher Landstraße als Mischgebiet.
- Erfassung der Ausgleichsfläche im Gleisdreieck als öffentliche Grünfläche. Festlegung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan weist eine Gesamtfläche von ca. 29,6 ha auf.

Die folgenden Flurstücke der Gemarkung Großwiederitzsch sind (auch teilweise) Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

79/1, 79/2, 80/3 (=37/14), 36 e, 37/1, 37/4, 37/5, 37/6, 37/9, 37/11, 37/13, 37/15, 37/16, 37/18, 37/19, 37/20, 37/21, 37/10, 37/22, 37/23, 37 a, 37 b, 38 a, 38/2, 38/3, 38/4, 38/6, 38/7, 40/1, 40/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41/7, 41/9, 41/10, 41/11, 41/12, 41 f.

Die vorliegende B-Plan-Änderung nimmt keine bisher unbeplanten Flächen in Anspruch. Der Geltungsbereich ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans identisch.

Darstellungen und Festsetzungen der B-Plan-Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1.1990 (I 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 4.1993 (I 466):

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß BauNVO festgesetzt:

- Mischgebiete nach § 6 BauNVO östlich der Delitzscher Landstraße zur Bestandssicherung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung.
- Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nördlich und südlich der Messeallee. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird in diesen Gebietsflächen ausgeschlossen.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet östlich des Mischgebietes zur ergänzenden gewerblichen Nutzung des Sondergebietes. Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen sind nur Gewerbe möglich, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind.
- Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum westlich des Kreisverkehrs. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 2.200 m² beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse beschrieben:

- Mischgebiete:
GRZ 0,4, 4 Vollgeschosse als Höchstmaß.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 9
	15.07.2005	07.12.2005	

- **Gewerbegebiete:**
GRZ 0,6 nördlich der Messeallee und 0,8 südlich der Messeallee. 2-4 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß für die Gebäude an der Messeallee. 1 Vollgeschoss als Höchstmaß für die rückwärtigen Produktions- und Lagerflächen.
- **Eingeschränktes Gewerbegebiet / Sondergebiet:**
GRZ 0,6. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß.

Bauweise:

Die Bauweise wird nach § 22 BauNVO wie folgt festgelegt:

- **Mischgebiete:**
Offene Bauweise. Die Länge der Gebäude darf gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Gebäude und bauliche Anlagen werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
- **Gewerbegebiete:**
Abweichende Bauweise. Es sind Gebäude mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m zulässig.
- **Sondergebiet:**
Abweichende Bauweise.

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt im wesentlichen von der Messe-Allee, die die Gewerbeflächen z.T. direkt oder über die bereits angelegten und noch auszubauenden Abzweige (Planstraßen A und B am Kreisverkehr, Planstraße C = verlängerte Georg-Herwegh-Straße) und Planstraße D (geplanter Abzweig zum südlich der Bahn gelegenen Businesspark) andient.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich der bereits fertiggestellte P+R-Platz, der mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dauerhaft gesichert wird. Zur verbesserten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr werden zudem an den beiden Straßenbahnhaltestellen im Plangebiet Flächen für B+R-Anlagen festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

Für die erforderlichen Trafostationen zur Versorgung des Plangebietes werden Flächen an den Planstraßen A und C ausgewiesen.

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB / Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB:

Auf der Grundlage des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes und des planungsparallel erarbeiteten Grünordnungsplans werden für das Plangebiet grünordnerische Festsetzungen zur gestalterischen Gliederung und zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs getroffen.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes sind die im Norden und Süden des Plangebietes vorgesehenen Grünzonen. Entlang der Seehausener Straße ist eine abschirmende Sichtschutzpflanzung festgesetzt, die die nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete und die Stadtbahnstrecke gegen die Gewerbeflächen und den P+R-Platz abschirmt und gleichzeitig den Biotopverbund stärkt. Eine ähnliche Pflanzung ist im Süden des Geltungsbereichs parallel zur Bahnstrecke auf den Gewerbegebieten festgesetzt.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 10
	15.07.2005	07.12.2005	

Zur Abschirmung des geplanten Einkaufszentrums gegen die privaten Freiflächen des Mischgebietes an der Delitzscher Landstraße und zur Vernetzung der Grünstrukturen ist westlich des Sondergebietes eine private Grünfläche festgesetzt, die an ihrer Grenze mit einer Hecke zu bepflanzen ist. Eine weitere private Grünfläche ist im Einmündungsbereich der Seehausener Straße in die Delitzscher Landstraße festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich wertvoller Gehölzbestand, der mit einer Bindung zur Erhaltung belegt wird.

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

Auf der Fläche des Gleisdreiecks im Südosten des Plangeltungsbereichs befindet sich mit dem ehemaligen Holzschwemmteich ein gemäß § 26 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop, das nicht beeinträchtigt werden darf. Die umgebenden Freiflächen innerhalb des Gleisdreiecks werden deshalb als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Nach Maßgabe des GOP sollen die Flächen dauerhaft einer natürlichen Entwicklung überlassen werden, d.h. im Vordergrund dieser Festsetzung steht der Schutz- und Pflegeaspekt.

Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB / Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers:

Zur Sicherung einer schadlosen Regenwasserableitung ist im Südwesten des Plangeltungsbereichs eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Von hier soll das im Plangebiet gesammelte Regenwasser über einen nachgeschalteten Stauraumkanal gedrosselt in die Nördliche Rietzschke abgeleitet werden. Damit wird die im Rahmen des Baus der Messe-Allee realisierte Einbindung der Straßenentwässerung in den Mischkanal abgelöst.

Von der zentralen Regenwasserableitung ausgenommen sind die Flächen des P+R-Platzes, für die als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) eine Versickerung des Oberflächenwassers über die wasserdurchlässig befestigten Stellplatzflächen festgesetzt ist.

Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB :

Zur Sicherung des Immissionsschutzes für die im Plangebiet und in dessen Umgebung lebenden und arbeitenden Menschen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Beschränkung der Verwendung fester Brennstoffe (als Maßnahme nach dem Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig) zur Reduzierung der Feinstaubbelastung.
- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes (Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbe- und Sondergebiete mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel). Passiver Schallschutz in den Mischgebieten zum Schutz vor Verkehrslärm.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen werden nicht getroffen.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 11
	15.07.2005	07.12.2005	

1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Vogelschutzrichtlinie

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02.04.1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29. 7. 1997.

Der Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie umfasst insgesamt 181 vom Aussterben bedrohte, aufgrund geringer Bestände oder kleiner Verbreitungsgebiete seltene oder durch ihre Habitatsansprüche besonders schutzbedürftige Arten. Die wichtigste Maßnahme zur Erreichung der Ziele der Vogelschutz-Richtlinie ist der Gebietsschutz. Aus diesem Grund werden Schutzgebiete (Special Protection Areas – SPA) ausgewiesen, die von allen Mitgliedsstaaten für die im Anhang I aufgelisteten Vogelarten einzurichten sind.

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines SPA-Gebietes.

Südwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das SPA-Gebiet „Leipziger Auwald“ mit einer Flächengröße von 5.014 ha im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet, ca. 3,8 km vom Planungsgebiet entfernt.

Der Auwald ist ein sehr bedeutendes, naturnahes Fluss- und Auensystem und bildet einen Komplex vielgestaltiger und aspektreicher, ausgedehnter Hartholzauen und Eichen-Hainbuchenwälder mit Auwiesen, Offenland sowie Fließ- und Stillgewässern. Die Schutzwürdigkeit des SPA-Gebietes lässt sich mit dem Vorkommen zahlreicher seltener und auentypischer Vogelarten (z.B. Mittelspecht) begründen.

Insgesamt leben im Leipziger Auwald 14 Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie. Diese Arten wurden bei der Brutvogelkartierung im Planungsgebiet nicht festgestellt. Da sich die jeweilige lokale Situation der beiden Gebiete stark voneinander unterscheidet, spielen Wechselwirkungen eine untergeordnete Rolle.

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Rechtsgrundlage:

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) als Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27.10.1997.

Das Hauptziel der FFH-Richtlinie besteht darin, den Schutz der biologischen Vielfalt zu fördern. Für die aus europäischer Sicht bedrohten Lebensräume und Arten (Anhang I und II der FFH-Richtlinie) werden besondere Schutzgebiete ausgewiesen. Diese bilden zusammen mit den SPA-Gebieten das kohärente ökologische Netz NATURA 2000.

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei FFH-Gebiete. Südöstlich der Neuen Messe an der Parthe wurde das FFH-Gebiet „Partheaue“ auf einer Fläche von 562 ha ausgewiesen, ca. 2,9 km vom Planungsgebiet entfernt. Es umfasst einen strukturreichen collinen Bachabschnitt, dessen Biotopkomplex aus Feucht- und Frischwiesen, Erlen-Eschen-Wald, Hartholzau und Bruchwald zum Teil parkartig bewirtschaftet wird.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 12
	15.07.2005	07.12.2005	

Ein direkter räumlicher Bezug zum Planungsgebiet besteht nicht. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Gelände des ehemaligen Holzveredelungswerkes bestehen nur in geringem Umfang Austauschfunktionen, da die beiden Gebiete sich in ihrer Ausprägung stark unterscheiden.

Westlich des Plangebietes im Norden des Ortsteiles Lindenthal befindet sich das FFH-Gebiet „Brösen Glesien und Tannenwald“ auf einer Fläche von 138 ha, ca. 2,4 km vom Planungsgebiet entfernt. Das Gebiet erhält seine Bedeutung vor allem durch hervorragend ausgeprägte, alte Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder in einem Komplex aus naturnahen und artenreichen Eichen-Hainbuchenwäldern mit hohem Eschen- und Feldulmenanteil einschließlich eines Kleingewässers in Brösen.

Das Gebiet ist durch Bewaldung geprägt und unterscheidet sich somit sehr vom Bearbeitungsgebiet, das momentan den Charakter einer Brachfläche aufweist. Aus diesem Grund spielen Wechselwirkungen zwischen den beiden Bereichen nur eine untergeordnete Rolle.

Weitere Schutzgebiete und -objekte

Rechtsgrundlage:

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.1994, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2005.

Der Teich innerhalb des Gleisdreiecks im Südosten des Plangebietes steht gemäß § 26 SächsNatSchG unter Schutz und wurde unter der Reg.-Nr. 9506.R „Holzschwemme / Großwiederitzsch“ erfasst.

Im Planungsgebiet gibt es keine weiteren Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundes- bzw. dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Umweltbericht

Rechtsgrundlage:

Nach § 4 SächsNatSchG hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, Ziele und Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege für das Planungsgebiet zu ermitteln.

Der Landschaftsplan analysiert und bewertet den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, legt den angestrebten Zielzustand fest sowie die zu diesem Zweck notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild.

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Wiederitzsch wurde am 26.04.1995 genehmigt. Mit der Eingemeindung wurde der rechtsgültige Flächennutzungsplan durch die Stadt Leipzig übernommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Die Flächen im Süden des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen gekennzeichnet. Im Norden sind Wohnbauflächen vorgesehen. Das Gleisdreieck im Süden des Untersuchungsraumes wird in seiner gesamten Ausdehnung als Fläche für Bahnanlagen erfasst.

Der Landschaftsplan für den Ortsteil Wiederitzsch wurde im Juli 1993 beschlossen.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 13
	15.07.2005	07.12.2005	

Der Umweltbericht 2000 für das Stadtgebiet von Leipzig stellt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Umweltsituation dar und legt Leitlinien der künftigen Umweltentwicklung fest. Aussagen konkret für das Gebiet des B-Planes werden nicht formuliert.

Struktur- und Nutzungskonzept

Im Struktur- und Nutzungskonzept „Holzveredelungswerk Wiederitzsch“ vom Oktober 2001 werden die geänderten Ansprüche an das Planungsgebiet zusammengefasst. Es bildet damit die planerische Grundlage für die B-Plan-Änderung.

Das Konzept enthält folgende grünplanerische Aussagen:

- Rückwärtige Abgrünung der Gewerbegrundstücke und stärkere Ausprägung der straßenseitigen Begrünung.
- Landschaftsgärtnerische Aufwertung der Fläche des Eckgrundstückes zwischen Delitzscher Landstraße und Seehausener Straße.
- Gliederung des Gewerbegebietes durch die Festlegung von Grünstreifen.

Baumschutzsatzung

Rechtsgrundlage:

Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, Beschluss Nr. 580/92 der Ratsversammlung vom 16.10.1992 (veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3 vom 08.02.1993).

Die Baumschutzsatzung stellt die folgenden Pflanzen unter Schutz:

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm oder einem Stammumfang über 30 cm in 1,3 m Höhe.
- Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm oder einem Stammumfang über 100 cm in 1,3 m Höhe.
- Großsträucher mit einer Höhe von mehr als 4 m sowie alle Hecken über 1 m Höhe.
- Rank- und Klettergehölze über 3 m Höhe.

Weiterhin regelt die Satzung die Ersatzpflanzung beim Verlust geschützter Gehölze.

Gehölze, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig fallen, befinden sich vor allem im Südwesten des Planungsgebietes.

Regionalplanerische Zielstellungen

Rechtsgrundlage:

„Regionalplan Westsachsen“ in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 15.03.2001, zuletzt geändert durch Bescheid vom 30.08.2001, verbindlich seit dem 20.12.2001.

Der Regionalplan enthält für das Planungsgebiet die folgenden Aussagen:

- Im Regionalplan werden *regionalisierte Leitbilder für Natur und Landschaft* aufgestellt, die gemäß § 5 Abs. 3 SächsNatSchG angemessen zu berücksichtigen sind.

Das Planungsgebiet 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

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 14
	15.07.2005	07.12.2005	

Lärm auf ein Mindestmaß reduziert und die wenigen verbliebenen naturnahen Lebensräume für Flora und Fauna nachhaltig gesichert werden. (Anhang 1 zum Regionalplan)

- Sowohl in der *Raumnutzungskarte* als auch beim *Entwicklungskonzept Landschaft für den verdichteten Bereich Leipzig* wird das Planungsgebiet nachrichtlich als Baufläche erfasst, das Gleisdreieck im Entwicklungskonzept als öffentliche Grünfläche.
- Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Grenze eines *braunkohlebergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebietes*. Neue Grundwasserentnahmen sind nur dann zulässig, wenn dadurch die Füllung der Restlöcher und der natürliche Grundwasserwiederanstieg im Gebiet nicht erheblich verzögert werden. (Ziel 4.2.5.4)

1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Grünordnungsplan

Rechtsgrundlage:

Gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG wird als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Die Grundlagen und Inhalte sind, soweit geeignet, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen.

Der rechtskräftige B-Plan beinhaltet die folgenden grünplanerischen Aussagen. Ein eigener GOP liegt nicht vor bzw. wurde in der Plankammer der Stadt Leipzig nicht gefunden:

- Für die Erschließungsstraßen im Planungsgebiet wurden Pflanzgebote für Bäume festgelegt (verbesserte Durchgrünung des Plangebietes, Alleecharakter der Straßen wird unterstrichen).
- Öffentliche Grünflächen wurden vor allem als Verkehrsbegleitgrün und als Grünstreifen zur Auflockerung der Wohnbebauung ausgewiesen.
Die Grünfläche im Gleisdreieck dient als ökologische Ausgleichsfläche und soll extensiv, naturnah entwickelt werden.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben und begrünt werden (Bereitstellung von Retentionsflächen, Verbesserung des Mikroklimas) Dem dienen auch die festgesetzten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

Von dem Grünordnungskonzept des genehmigten B-Planes wurden die folgenden Maßnahmen verwirklicht:

- Neupflanzung von Platanen beidseitig der Messeallee einschließlich des Kreisverkehrs.
- Neupflanzung von Mehlsbeeren südlich der Seehausener Straße.
- Neupflanzung einer Baumreihe aus Säuleneichen zwischen der Planstraße C und der Straßenbahnhaltestelle.

Für die B-Plan-Änderung wird ein eigener GOP erarbeitet. Dieser enthält eine Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen, die zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendig sind.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 15
	15.07.2005	07.12.2005	

Der GOP liegt als Entwurf mit Stand vom 07.12.2005 vor. Nach erfolgter Bestandserfassung werden die folgenden konzeptionellen Grundzüge der Grünplanung formuliert:

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

- **Private Grünfläche westlich des Verbrauchermarktes**
 Im Westen des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ist eine private Grünfläche zu entwickeln. Darauf ist die Anpflanzung einer mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen standortgerechten Straucharten vorzunehmen, um die Gärten der vorhandenen Bebauung von den neu zu errichtenden Handelszonen abzugrenzen.
 Entsprechend der Anzahl der Stellplätze des Verbrauchermarktes findet auf der Grünfläche auch die Pflanzung von heimischen Bäumen statt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- **Biotop innerhalb des Gleisdreiecks**
 Die Fläche ist gemäß § 26 SächsNatSchG besonders geschützt und wurde unter der Reg.-Nr. 9506.R „Holzschwemme/Großwiederitzsch“ erfasst. 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.
 Derzeit wird die Fläche durch die Nutzung des Teiches als Angelgewässer (Schädigung der Gehölze, Müllbelastung, Bauschuttablagerungen, Zelten, kleinere Feuerstellen) beeinträchtigt.

Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

- **Nicht überbaute Grundstücksflächen der Gewerbe- und Mischgebiete**
 Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete sind als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgartenbereiche zur Messeallee sind weitgehend unversiegelt anzulegen und dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden, um die Adressbildung zur Verkehrsachse zu unterstreichen.
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind heimische, standortgerechte Sträucher sowie Laubbäume zu pflanzen. Dabei sollen auch die seitlichen Grundstücksgrenzen bepflanzt werden, um Raumgrenzen zu definieren und das bauliche Erscheinungsbild zu gliedern.
 Auf den weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerische Anlagen entwickelt bzw. die Sukzession ermöglicht werden.
- **Alleepflanzungen**
 Erhalt und Ausbau der Alleebepflanzungen sollen Gliederung und Durchgrünung des Planungsgebietes unterstützen:
 Entlang der Planstraße C soll zur Gliederung des Plangebietes eine zweireihige Baumallee aus Mehlbeeren gepflanzt werden.
 Die beidseitige Platanenallee entlang der Messeallee ist zu erhalten und bis zur östlichen B-Plan-Grenze zu erweitern.
 Erhalt der Baumreihe aus Mehlbeeren und Säulen-Eichen entlang der Seehausener Straße.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 16
	15.07.2005	07.12.2005	

- **Begrünung von Parkflächen**

Sowohl auf dem P+R-Platz als auch auf den Parkflächen des Verbrauchermarktes sind standortgerechte Laubbäume zur Gliederung und städtebaulichen Einbindung zu pflanzen. Daneben wird das Kleinklima verbessert.

- **Grünfläche im Straßenbahndreieck zwischen Delitzscher Landstraße und Seehausener Straße:**

Der vorhandene Obstbaumbestand innerhalb einer Sukzessionsfläche aus überwiegend einheimischen Gehölzen ist zu erhalten. Durch die Höhenstaffelung und die heterogene Artenzusammensetzung stellt die Fläche einen wichtigen faunistischen Lebensraum dar.

Mit der Anlage eines Strauch- und Krautsaumes und ergänzende Obstbaumpflanzungen kann der ökologische Wert noch erhöht werden. Unterschiedliche Wuchsformen, Blühzeiten und -farben unterstreichen den gestalterischen Wert.

- **Grünzug südlich der Gewerbeflächen**

Entlang der Bahntrasse befindet sich ein lückenhaft ausgeprägter Grünzug, der zum Teil mit Kleingehölzen durchsetzt ist. Er ist im Zusammenhang mit der Gehölzgruppe südlich des Kreisverkehrs zu betrachten. Diese erhält ihren Wert durch die heterogene Artenzusammensetzung und die Höhenstaffelung.

Gehölzgruppe und Grünzug sind innerhalb der vorhandenen Strukturen zu erhalten und durch Verbesserung der Bepflanzungsverhältnisse sowie Strukturaneicherung zu einem durchgängigen linearen Korridor zu entwickeln. Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Der Grünzug dient der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur des Plangebietes. Es werden Biotopvernetzungsstrukturen zu angrenzenden naturnahen Flächen im Umfeld des ehemaligen Holschwemnteiches entwickelt. Der genetische Austausch und die Wanderung von Tierarten werden gefördert.

- **Grünzug nördlich der Gewerbeflächen**

Im Norden wird das Planungsgebiet ebenfalls durch einen Grünstreifen gefasst. Dabei sind sowohl die Baugebietsabgrenzung als auch der Sichtschutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung von besonderer Bedeutung, da sich die künftigen Produktionsanlagen in Richtung der Seehausener Straße orientieren.

Dazu ist mehrreihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, die weitgehend einem natürlichen Wuchs unterliegen soll. Zusätzliche Laubbäume gliedern die Hecke und unterstützen den Sichtschutz.

Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:

- **Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens**

Mit dem Becken soll Regenwasser von den versiegelten Flächen aufgenommen und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.

Das Becken ist als offenes Erdbecken mit zwei Kammern zu entwickeln. Die Böschungen des Beckens sind als Wiesenflächen auszubilden, die für den zeitweiligen Einstau geeignet sind. Das Regenrückhaltebecken sollte mit flachen Böschungen in wechselnden Neigungen ausgeführt werden.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 17
	15.07.2005	07.12.2005	

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage

Nach § 8 SächsNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, Eingriffe in Natur und Landschaft. Zulässigkeit und der Ausgleich von Eingriffen werden in § 9 SächsNatSchG geregelt.

Durch die ökologische Bilanzierung werden Umfang und Schwere des Eingriffs ermittelt. Daneben werden Maßnahmen festgesetzt, die die Eingriffsintensität minimieren bzw. kompensieren. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind auf der Stufe der Bauleitplanung abschließend zu regeln. Deshalb kommt bei der vorliegenden Planung der Bestimmung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen eine zentrale Bedeutung zu.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Mai 2002). Danach erfolgt die Wertermittlung innerhalb der einzelnen Schutzgüter durch Multiplikation des jeweiligen Wertpunktes mit der betroffenen Flächengröße in m². Bei der Ermittlung der Gesamtwertzahl von Bestand und Planung werden die Ergebnisse der einzelnen Schutzgüter unterschiedlich gewichtet und addiert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liegt als Bestandteil des GOP vor. Dabei wurden die Änderungen gegenüber der genehmigten Planfassung bilanziert.

In der Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Einzelbewertung wurde nachgewiesen, dass die Gesamtwertzahl im Planungsgebiet nach der B-Plan-Änderung eine Differenz von etwa – 4,8 % aufweist und damit eine geringfügige Minderung der ökologischen Funktionen ausdrückt.

In die punktemäßige Erfassung des ökologischen Wertes konnten nicht alle Aspekte der Bilanzierung eingestellt werden. Das Biotop innerhalb des Gleisdreiecks fließt in die Bilanzierung von Bestand und Planung mit identischen Wertzahlen ein, erfährt somit keine (zahlenmäßige) Auf- bzw. Abwertung. Im GOP werden aber zahlreiche Maßnahmen aufgeführt, die zum Erhalt des hohen ökologischen Wertes dieser Fläche durchzuführen sind. Dazu gehören neben aktiven Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen (Schwerpunkt bildet die Müllberäumung) auch ordnungspolitische Maßnahmen, z.B. beschränkende Regelungen für Angler. Diese Maßnahmen schlagen sich in der Bilanzierung nicht in Zahlenwerten nieder, sind aber im Rahmen der gutachterlichen Bewertung der Bilanz von zusätzlicher positiver Wertigkeit. Die beschriebenen Maßnahmen lassen sich baurechtlich nicht im B-Plan verankern, können aber durch ordnungsrechtliche Festsetzungen, durch Umsetzung im Rahmen von Förderprogrammen oder durch städtebauliche Verträge auf Grundlage des GOP realisiert werden.

Aus planerischer Sicht lässt sich mit der Durchführung der im GOP beschriebenen Pflege- und ordnungspolitischen Maßnahmen ein hinreichender Ausgleich des Eingriffs durch die B-Plan-Änderung erreichen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans werden demnach nicht festgesetzt.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Rechtsgrundlage:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.12.2004.

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen sowie Pflanzen und Tiere vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch Geräusche, Erschütterungen, Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen u.a. entstehen, zu schützen sowie dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 18
	15.07.2005	07.12.2005	

Nachteilige Auswirkungen auf schutzwürdige Bereiche, die mit der Verwirklichung des geplanten Vorhabens auftreten können, sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Schallschutz

Rechtsgrundlage:

Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18 005 – Blatt 1 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987. Die Norm weist schalltechnische Orientierungswerte für die Baugebietskategorien entsprechend der BauNVO aus.

16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. 1036). Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen und legt Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche fest.

Im Rahmen der B-Plan-Änderung wurden im Sommer 2005 mehrere schalltechnische Gutachten¹ erstellt, welche die folgenden Untersuchungsbereiche abdecken:

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

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

Für das Planungsgebiet liegen daneben die folgenden schalltechnischen Untersuchungen vor:

- Schallgutachten 1268-2/00, Bebauungsplan „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk“, 2000.
- Lärminderungsplanung der Stadt Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch, November 2002.

¹ goritzka akustik: Schallgutachten 1985V/05 (Verkehrslärm), 1985P/05 (P+R-Platz), 1985K/05 (Gewerbelärm) und 1985M/05 (Sondergebiet Einkaufszentrum)

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 19
	15.07.2005	07.12.2005	

Der Bebauungsplan umfasst keine Vorhaben, die nach Ziffer 1.6 Spalte 1 des Anhangs zur 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BImSchV) vom 14.03.1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 06.05.2002, genehmigungspflichtig sind.

Luftverunreinigungen – Feinstaub

Rechtsgrundlage:

22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (22. BImSchV) vom 11.09.2002. Mit der Verordnung wurde die Richtlinie 1999/30/EG des Rates vom 22.04.1999 über die Grenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickstoffoxide, Partikel und Blei in der Luft in deutsches Recht umgesetzt.

Ab dem 01.01.2005 beträgt der einzuhaltende Tagesmittelwert für PM_{10} $50 \mu g/m^3$, wobei an 35 Tagen im Kalenderjahr der Mittelwert überschritten werden darf. Der Jahresmittelwert für PM_{10} wurde mit $40 \mu g/m^3$ festgelegt.

Ist vor dem Stichtag ein Grenzwert überschritten, sind für die betroffenen Gebiete Luftreinhaltepläne aufzustellen.

Ist ein Grenzwert nach einem Stichtag überschritten, sind sog. Aktionspläne aufzustellen.

² Particulate Matter (Teilchen), die einen gröÙenselektierenden Lufteinlass passieren, der für einen aerodynamischen Durchmesser von $10 \mu m$ eine Abscheidewirksamkeit von 50 % hat (amtliche Definition aus EU-Richtlinien).

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 20
	15.07.2005	07.12.2005	

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Betrachtungs- und Vergleichsgegenstand der Umweltstudie sind (in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt der Stadt Leipzig) sowohl der seit dem 10.01.1997 rechtskräftige Bebauungsplan als auch der aktuelle Zustand vor Ort. Beides wird im Rahmen der Bestandserfassung dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist genehmigt und rechtsgültig. Mit dem vorliegenden Planungsrecht kann die dort festgesetzte Bebauung sofort umgesetzt werden.

Der derzeitige Zustand vor Ort stellt eine rechtlich nicht gesicherte Situation dar, die sich ohne ein bauplanungsrechtliches Verfahren jederzeit ändern kann. So wurde während der Planbearbeitung der P+R-Platz angelegt, der jetzt in die Betrachtung als gegeben mit einzustellen ist.

Die qualitativ verbale Bewertung der Eingriffserheblichkeit bezieht sich hiermit ebenfalls auf einen Vergleich zwischen dem genehmigten B-Plan und der B-Plan-Änderung sowie dem aktuellen Zustand vor Ort.

Die Prognose der Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung entspricht der Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Nichtdurchführung der B-Plan-Änderung führt zur Ausführung des genehmigten B-Planes. Auf eine gesonderte Darstellung und Diskussion wird damit verzichtet.

2.1 Tiere/Pflanzen

Rechtsgrundlage:

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.1994, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2005.

Datengrundlage:

Tiere:

- GOP, Stand 07.12.2005. Bestandserfassung. Bewertung der Auswirkungen.

Pflanzen:

- GOP, Stand 07.12.2005. Bestandserfassung. Bewertung der Auswirkungen.
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Stand 07.12.2005.

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 Planungsgebiet wiese einen hohen Anteil an Bebauung auf. Große Anteile der Fläche würden versiegelt.

Die im rechtskräftigen B-Plan 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 B-Planes als ökologische Ausgleichsfläche extensiv ausgebaut und mit wenig Pflegeaufwand erhalten werden. Die wertvolle naturnahe Uferbepflanzung (Röhrichtflächen) sollte demzufolge erhalten bleiben.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 21
	15.07.2005	09.12.2005	

Bestandsaufnahme des aktuellen Zustandes vor Ort

Die im Planungsgebiet 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 Planungsgebietes wird von Ruderalfluren eingenommen, die aufgrund der nur kurzzeitig zurückliegenden Sukzessionsentwicklung auch kurzzeitig zu ersetzen sind.

Hecken- und Gebüschstrukturen entwickelten sich entlang der Bahnlinie im Süden der Fläche. 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 Planungsgebietes 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 Holzschwemmeich geprägt wird, ist von großer Bedeutung für das Planungsgebiet. Der Teich steht gemäß § 26 SächsNatSchG unter Schutz (Reg.-Nr. 9506.R „Holzschwemme / Großwiederitzsch“). Der nördliche Gewässerrand wird durch Röhricht (Rohrkolben) gebildet, während sich im südöstlichen Gewässerabschnitt Großseggenried und eine Gehölzfläche aus überwiegend heimischen Gehölzen entwickelten.

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

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

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

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

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

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

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

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 22
	15.07.2005	09.12.2005	

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 B-Plan-Änderung 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 Planungsgebiet 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 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.

Im Rahmen der B-Plan-Änderung sollen wichtige naturnahe und nur mittel- bzw. langfristig wiederherstellbare Strukturen erhalten, entwickelt und, wenn möglich, in ein Biotopverbundsystem eingebunden werden.

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (z.B. im Straßenbahndreieck zwischen Delitzscher Landstraße und 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.
- Erhalt und dauerhafte Sicherung des Biotops im Gleisdreieck durch dauerhafte Sicherung einer natürlichen Entwicklung auch der angrenzenden Freiflächen.

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 23
	15.07.2005	09.12.2005	

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 Pflanzmaßnahmen werden ökologisch wertvolle Grünflächen entwickelt.

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

Im Rahmen der B-Plan-Änderung 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 Planungsgebietes. Einbeziehung der Gehölzgruppe südlich des Kreisverkehrs.
- Entwicklung eines sichtabschirmenden Grünzuges im Norden des Planungsgebietes.
- Dauerhafte Sicherung der Biotopfläche und der angrenzenden Freiflächen im Gleisdreieck für eine natürliche Entwicklung.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 24
	15.07.2005	09.12.2005	

2.2 Boden

Rechtsgrundlage:

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004.

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Die Bodenfunktionen sind zu sichern und wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Datengrundlage:

Bodenstruktur:

- GOP, Stand 07.12.2005. Bestandserfassung. Bewertung der Auswirkungen.
- Baugrunduntersuchung zum „Wohn- und Mischgebiet“ Nördlich Seehausener Straße, Stand 30.05.1996.

Altlastverdachtsflächen:

- Schreiben des Amtes für Umweltschutz (AfU) der Stadt Leipzig vom 16.03.2005, Hausmitteilung.
- Protokoll der Ämterberatung vom 04.05.2005.

Versiegelung:

- GOP, Stand 07.12.2005. Flächendaten der Biotopkartierung (aktueller Bestand vor Ort).
- Flächendaten der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (genehmigter B-Plan, B-Plan-Änderung), Stand 07.12.2005.

2.2.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Bodenstruktur

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht, 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 Planungsgebiet sind weitgehend anthropogen überformt. Selbst im Bereich der Ausgleichsfläche im Gleisdreieck wurde mit der Anlage des künstlichen Holzschwemnteiches in die natürlichen Bodenverhältnisse eingegriffen.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 25
	15.07.2005	09.12.2005	

Altlasten

Zur Altlastensituation werden im genehmigten B-Plan die folgenden Aussagen getroffen:

Bei dem Standort handelt es sich um ein Gelände, das seit den 20-er Jahren des 20. Jh. zur Verarbeitung und Veredelung von Holz diente. Die Produktionsanlagen und Gebäude des Betriebes wurden seit Anfang 1993 systematisch abgerissen und zurückgebaut.

Bodenverunreinigungen durch Heizöl wurden im südlichen bis südöstlichen Umfeld des ehemaligen Heizöllagers sowie bei einzelnen Abschnitten unterirdischer Leitungssysteme festgestellt.

Sanierungsbedarf für festgestellte Bodenkontaminationen (mineralölartige Substanzen) besteht gemäß Gutachten für den Bereich südlich der ehemaligen Heizöltanks und für den Bereich zwischen der ehemaligen Siebmühle und der Spanerei.

Eine direkte Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch die festgestellten Bodenkontaminationen ist bei Belassung des Geländes ohne Umnutzung und Baumaßnahmen nach dem ermittelten Kenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Aussagen des rechtskräftigen B-Planes zur Altlastensituation sind nicht mehr relevant, da zwischenzeitlich eine Sanierung erfolgte. Eine abschließende Bewertung zum Tiefbrunnen TB 8 steht noch aus.

Versiegelung

Die Bestimmung des Versiegelungsgrades erfolgt nach den in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelten Flächenwerten. Dabei werden die Flächen angesetzt, denen beim Schutzgut Boden die Wertpunkte 0 und 5 (entspricht stark versiegelten und versiegelten Flächen) zugeordnet wurden.

Bei den Bauflächen wurde nicht nur die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) angesetzt. Es wurde die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ebenfalls berücksichtigt, so dass der höchstmögliche Versiegelungsgrad der Flächen über der festgesetzten GRZ liegen kann. Damit liegen die ermittelten Werte der versiegelten Flächen über den unter Punkt D der Begründung zur B-Plan-Änderung dargestellten Zahlen.

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Versiegelungsgrad	Versiegelte Fläche in m ²
Straßenbahn	1.056	1	1.056
Straßenverkehrsflächen	30.468	1	30.468
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	35.269	0,6	21.161
Gewerbegebiet GRZ 0,6 / 0,8	72.686	0,8	58.149
Fläche für Gemeinbedarf	7.394	0,8	5.915
Mischgebiet GRZ 0,9	21.369	0,9	19.232
Mischgebiet GRZ 0,6	9.906	0,8	7.925

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 26
	15.07.2005	09.12.2005	

Geh- und Radweg	11.916	1	11.916
Versorgungsanlage	125	1	125
Verkehrsberuhigung	18.195	1	18.195
Bahnanlage	7.445	1	7.445
Summe			181.587

Tab.1 Versiegelungsgrad genehmigter B-Plan

Der rechtskräftige B-Plan weist eine mögliche Versiegelung von ca. 18,1 ha aus. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 61 %.

Bestandsaufnahme des aktuellen Zustandes vor Ort

Bodenstruktur

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind bereits weitgehend zerstört und anthropogen überformt.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind zum derzeitigen Stand die folgenden Altlasten bekannt (Schreiben des AfU vom 16.03.2005):

- Die Flurstücke Nr. 37/20 (Fläche des künftigen P+R-Platzes) 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 sich auf der Fläche des P+R-Platzes befindliche Tiefbrunnen TB 8 wurde zurückgebaut. Eine abschließende Bewertung zum Tiefbrunnen TB 8 steht noch aus.

Nach Aussagen der Behörden im Rahmen der Ämterberatung am 04.05.2005 wurden alle bekannten Altlasten saniert. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Versiegelung

Die Bestimmung des Versiegelungsgrades erfolgt nach den unter Pkt. 2.6.1 des Grünordnungsplanes erfassten Biotoptypen gemäß des Sächsischen Biotoptypenschlüssels.

Eine Zuordnung zu den Wertegruppen nach dem Leipziger Bewertungsmodell erfolgte nicht, so dass der Vergleich mit dem Versiegelungsgrad des rechtskräftigen B-Planes und der B-Plan-Änderung eher überschlägig zu werten ist.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 27
	15.07.2005	09.12.2005	

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Versiegelungsgrad	Versiegelte Fläche in m ²
Straßenverkehrsflächen (Asphaltstraße, Fahrradweg, Betonplattenstraße)	32.495	1	32.495
Platzflächen (Asphalt, Beton- platten, Pflaster)	410	1	410
Parkplatz (Asphalt)	11.242	1	11.242
Gartenstadt / Wohnsiedlung	6.070	0,8	4.856
Gewerbeflächen (teil- und vollversiegelt)	15.455	0,8	12.364
Gebäude	8.650	1	8.650
Summe			70.017

Tab.2 Versiegelungsgrad Bestand vor Ort

Mit dem Abriss der Gebäude und Anlagen des ehemaligen Holzveredelungswerkes und der schleppenden Umsetzung der geplanten Bebauung weist das Planungsgebiet zum derzeitigen Stand für einen innerstädtischen Bereich eine geringere Versiegelung auf.

Das Planungsgebiet weist derzeit eine Versiegelung von ca. 7 ha auf. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 24 %.

2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich allgemein aus

- 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 Erschließungstrassen. 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 Erschließungstrassen.
Im Ergebnis werden die natürlichen standörtlichen Eigenschaften zerstört, die Filterkapazität des Bodens herabgesetzt und der edaphische Lebensraum verändert.
- der Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Altlastverdachtsflächen, im Rahmen der Baumaßnahmen und der geplanten Nutzungen.
- 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. mindemde Maßnahmen reduziert werden.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 28
	15.07.2005	09.12.2005	

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bodenstruktur

Das Planungsgebiet 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 Bestimmung des Versiegelungsgrades erfolgt nach den in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelten Flächenwerten. Dabei werden die Flächen angesetzt, denen beim Schutzgut Boden die Wertpunkte 0 und 5 (entspricht stark versiegelten und versiegelten Flächen) zugeordnet wurden.

Bei den Bauflächen wurde nicht nur die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) angesetzt. Es wurde die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ebenfalls berücksichtigt, so dass der höchstmögliche Versiegelungsgrad der Flächen über der festgesetzten GRZ liegen kann. Damit liegen die ermittelten Werte der versiegelten Flächen über den unter Punkt D der Begründung zur B-Plan-Änderung dargestellten Zahlen.

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Versiegelungsgrad	Versiegelte Fläche in m ²
Parkplatz (Asphalt)	11.243	1	11.243
Straßenverkehrsflächen	44.880	1	44.880
Gewerbegebiet GRZ 0,6 / 0,8	122.643	0,8	98.114
Mischgebiet GRZ 0,4	11.425	0,6	6.855
Sondergebiet GRZ 0,6	13.217	0,8	10.574
Bahnanlage	7.284	1	7.284
Parkplatz (Schotter)	18.916	1	18.916
Summe			197.866

Tab.3 Versiegelungsgrad B-Plan-Änderung

Die B-Plan-Änderung weist eine mögliche Versiegelung von ca. 19,8 ha aus. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 67 %.

Die B-Plan-Änderung lässt damit eine um 1,7 ha höhere Versiegelung zu als der rechtskräftige B-Plan. Das entspricht einer Zunahme um ca. 9 %.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 29
	15.07.2005	09.12.2005	

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Boden gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan 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.

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

Im Rahmen der B-Plan-Änderung 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.

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.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 30
	15.07.2005	09.12.2005	

2.3 Wasser

Rechtsgrundlage:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 27.07.1957, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. 8.2002 (BGBl. I 3245), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 3. 5.2005 (BGBl. I 1224).

Datengrundlage:

GOP, Stand 07.12.2005. Bestandserfassung. Bewertung der Auswirkungen.

Hydrogeologische Karten, M 1 : 5.000, Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, Stand 2000.

Baugrunduntersuchung zum „Wohn- und Mischgebiet“ Nördlich Seehausener Straße, Stand 30.05.1996.

GOP zum B-Plan „Nördlich Seehausener Straße“, Gemeinde Wiederitzsch, 24.03.1997.

Protokoll der Ämterberatung der Stadtverwaltung Leipzig vom 04.05.2005.

2.3.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Oberflächengewässer

Als einziges Oberflächengewässer ist der Teich im Gleisdreieck ausgewiesen.

Es sind im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes keine Eingriffe in das Gewässer und sein Umfeld vorgesehen.

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 aktuellen Zustandes vor Ort

Oberflächengewässer

Der künstlich angelegte Teich im Gleisdreieck (ehemals Nutzung als Holzschwemme für das Holzveredelungswerk) ist das einzige Oberflächengewässer im Planungsgebiet.

Der Teich ist als Biotop gemäß § 26 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, die Weiße Elster.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 31
	15.07.2005	09.12.2005	

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 Westsüdwest. 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. Eine abschließende fachliche Bewertung durch das RP Leipzig/ Umweltfachbereich steht noch aus.

Hochwassergefährdung

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

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.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 32
	15.07.2005	09.12.2005	

- 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 geplanten 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet nicht bekannt.

Es ist aber im Planungsgebiet mit alten Grundwasseraufschlüssen (ehemalige Pegelmessstellen) zu rechnen.

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Wasser gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan 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.

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

Im Rahmen der B-Plan-Änderung 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.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 33
	15.07.2005	09.12.2005	

2.4 Luft

Rechtsgrundlage:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.12.2004.

22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (22. BImSchV) vom 11.09.2002.

Datengrundlage:

Luftqualität:

- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG), Internet <http://www.umwelt.sachsen.de/lfug>.
- Jahresbericht zur Immissionssituation 2003, LfUG.

Verkehrsaufkommen:

- Begründung zum genehmigten B-Plan. Verkehrsprognose.
- Schallgutachten 1268-2/00, Bebauungsplan „HVW – Ehemaliges Holzveredelungswerk“, 2000.
- Schallgutachten 1985V/05, Verkehrsbetrachtung zu den Bebauungsplänen Nr. 139 „VHW Ehemaliges Holzveredelungswerk“, 1. Änderung und Nr. 135 „Nördlich Seehausener Straße“, 2. Änderung, 2005.
- Protokoll des Termins vom Planungsbüro Schneider beim Amt für Verkehrsplanung Leipzig am 12.04.2005.

2.4.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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

Zur Verkehrsbelastung der Messeallee 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 genehmigten B-Plan. 1993.

Die Prognose stützt sich auf das Gutachten durch das Ingenieurbüro Steierwald, Schönharting und Partner zum Neubau der Messeallee. Eingeflossen in die Untersuchungen ist die geplante Entwicklung des Nordraumes von Leipzig.

12.290 Kfz / 24 Std.

Schallgutachten 1268-2/00 zum genehmigten B-Plan. 2000.

Die Prognose stützt sich auf Verkehrszählungen der Jahre 1996 und 1999 und wurde auf den Prognosehorizont 2010 hochgerechnet.

Zur Delitzscher Landstraße sind keine Belegungswerte bekannt.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 34
	15.07.2005	09.12.2005	

Die Luftbelastung im Umgriff des Bebauungsplanes (Stickoxide, Benzol, Schwebstaub) kann aufgrund des beachtlichen Verkehrsaufkommens als hoch eingeschätzt 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 aktuellen Zustandes vor Ort

Im Planungsgebiet selbst gibt es keine Messstellen zur Luftbelastung. Für die Stadt Leipzig werden im Immissionskataster des LfUG die folgenden Jahresmittelwerte für 2003 erfasst:

Luftschadstoff	Grenzwert (Jahresmittel)	Jahresmittelwert 2003 (Stadt Leipzig)
SO ₂	20 µg/m ³	4 µg/m ³ (Leipzig-Mitte)
Ozon		53 µg/m ³ (Leipzig-West)
NO ₂	40 µg/m ³	56 µg/m ³ (Leipzig-Mitte) 24 µg/m ³ (Leipzig-West)
NO	30 µg/m ³	59 µg/m ³ (Leipzig-Mitte) 5 µg/m ³ (Leipzig-West)
CO		0,9 µg/m ³ (Leipzig-Mitte)
Benzol	5 µg/m ³	3,2 µg/m ³ (Leipzig-Mitte)
PM ₁₀	40 µg/m ³	37 µg/m ³ (Leipzig-Mitte) 27 µg/m ³ (Leipzig-West)

Tab.4 Jahresmittelwerte der Luftschadstoffe 2003

Damit stellt sich die aktuelle Luftschadsituation für die Stadt Leipzig (Jahresbericht zur Immissions-situation 2003) wie folgt dar:

Schwefeldioxid (SO₂)

Nach Angaben des Umweltbundesamtes gehörte der Raum Leipzig zu Beginn der 90er Jahre zu den am stärksten durch Luftverunreinigungen belasteten Gebieten Deutschlands, vor allem traten hohe Belastungen durch SO₂ und Staub aus der Verbrennung von Braunkohle auf.

Durch Betriebsstilllegungen, Modernisierung vorhandener Feuerungsanlagen und die Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger nahm die SO₂-Belastung seit 1992 um über eine Zehnerpotenz ab. Damit hat sich die Belastung auf ein Niveau eingestellt, bei dem Einflüsse auf die menschliche Gesundheit und die Vegetation nur noch geringstens nachweisbar sind.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 35
	15.07.2005	09.12.2005	

Ozon (O_3)

Die geringste Ozonbelastung tritt im Kernbereich größerer Städte auf. Grund ist der Abbau des Ozons durch andere Schadstoffe. Die Belastung nimmt an den Stadtrandlagen zu, wobei auf der windabgewandten Seite die höchsten Spitzenwerte erreicht werden. Die Jahresmittelwerte nahmen aufgrund der warmen und sonnenscheinreichen Witterung im Jahr 2003 an allen Messstellen zu.

Für die Stadt Leipzig sind dabei die folgenden Schwellenwertüberschreitungen zu verzeichnen:

Schwellenwert zum Schutz der Vegetation	Tagesmittelwert > 65 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Leipzig-West	101 – 120 Tage
Schwellenwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit	8 Std.-Mittelwert > 110 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Leipzig-West	> 60 Tage

Stickoxide (NO_x)

Die höchsten Mittelwerte werden auf verkehrsreichen, stark befahrenen Straßen in den Zentren größerer Städte gemessen.

Die Messstellen Leipzig Lützner Straße und Leipzig-Mitte weisen in Sachsen den höchsten normierten Index (Mittel aus der mittleren und der akuten Belastung) sowohl bei der NO_2 -Belastung als auch bei der NO -Belastung auf. Der ab 2010 geltende Jahresgrenzwert von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde an der Messstelle Lützner Straße mit 56 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten.

Kohlenmonoxid (CO)

Die höchste CO -Belastung wurde im Jahresmittel in Leipzig-Mitte gemessen. Dabei wurde der 8 Std.-Grenzwert von 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht überschritten (höchster 8 Std.-Mittelwert für Leipzig-Mitte von 4,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Benzol

Hauptemissionsquellen für Benzol sind der Kfz-Verkehr und der Benzolgehalt im Kraftstoff. Auch hier weist die Messstelle Leipzig-Mitte den höchsten Jahresmittelwert innerhalb Sachsens auf, der Grenzwert wird aber nicht überschritten.

Schwebstaub (PM_{10})

Fein- und Ultrafeinstaub in der Außenluft entsteht vor allem bei Industrieproduktion (Gewerbe, Kraftwerke, Hausbrand) und durch den Straßenverkehr. Im innerstädtischen Bereich trägt vor allem der Straßenverkehr zur Staubbelastung bei (direkte Emissionen aus dem Auspuff, Reifenabrieb, Aufwirbelung von Straßenstaub).

Der ab 2005 geltende Jahresgrenzwert von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde an der Messstelle Lützner Straße mit 41 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ erstmals in Sachsen überschritten.

Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelwertes von 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$:

Leipzig-West	24 Tage
Leipzig-Mitte	64 Tage
Lützner Straße	92 Tage

(Anmerkung: Seit dem 01.01.2005 beträgt die maximal zulässige Überschreitungshäufigkeit im Jahr 35 Tage.)

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 36
	15.07.2005	09.12.2005	

Aktuelle Luftschadsituation der Stadt Leipzig (2005)

Für die Messstationen Leipzig-Mitte und Leipzig-West³ wurde für den 07.12.2005 der folgende Luftqualitätsindex ermittelt:

	Luftschadstoff	Index ⁴
Leipzig-Mitte	NO ₂	ausreichend
	CO	gut
Leipzig-West	NO ₂	befriedigend
	PM ₁₀	befriedigend

Tab.5 Aktueller Luftqualitätsindex

Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ für PM₁₀ von Januar – Oktober 2005:

Leipzig-Mitte	64 Tage
Lützner Straße	54 Tage

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration (PM₁₀) festgestellt. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde unter Federführung des LFUG ein Luftreinhalteplan (Stand 15.09.2005) erstellt, der die Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid durch mittel- und langfristige Maßnahmen sichern soll. Im Maßnahmenkatalog wurde als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme die Verankerung einer Verwendungsbeschränkung für bestimmte luftverunreinigende Stoffe in Bebauungsplänen festgeschrieben.

Zusammenfassung

Das Gebiet der Stadt Leipzig weist eine hohe Belastung mit Luftschadstoffen auf, was vor allem auf den starken Kfz-Verkehr zurückzuführen ist. Die Daten der Messstelle Leipzig-Mitte weisen bei vielen Luftschadstoffen Spitzenwerte innerhalb Sachsens auf. Die Belastungen im Planungsgebiet dürften aufgrund des mittleren Verkehrsaufkommens niedriger liegen.

³ Leipzig-Mitte: Willi-Brandt-Platz / Am Hallischen Tor, Typisierung – städtisch, Straße

Leipzig-West: Nicolai-Rumjanzew-Straße 100, Typisierung – städtisch, Straße

Die Messstation Leipzig Lützner Straße erscheint aufgrund der Typisierung „Straßenschlucht“ nicht als repräsentativ für das Planungsgebiet.

⁴ Bewertung des Index:

gut	Es sind keine nachteiligen Effekte auf die menschliche Gesundheit sowohl bei kurzer als auch bei langandauernder Exposition zu erwarten.
befriedigend	Kurzfristige nachteilige Wirkungen auf die menschliche Gesundheit sind unwahrscheinlich, allerdings können Gesundheitseffekte durch die Luftschadstoffkombination und langfristige Einwirkung des Einzelstoffes nicht ausgeschlossen werden.
ausreichend	In Kombination mit weiteren Luftschadstoffen in höheren Konzentrationen oder weiteren eine Reaktion der Atemorgane auslösenden Reizen können geringgradige Gesundheitseffekte bei empfindlichen Personengruppen auftreten.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 37
	15.07.2005	09.12.2005	

2.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft ergeben sich allgemein aus

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

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Ausschlaggebend für die Luftqualität im Planungsgebiet ist auch weiterhin der Straßenverkehr. Vom Amt für Straßenplanung der Stadt Leipzig wird eine Verkehrsbelastung der Messeallee von ca. 10.000 Kfz / 24 Std. angenommen, nicht eingeschlossen das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet selbst.

Im Schallgutachten zur B-Plan-Änderung 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 Schallschutzgutachtens aus dem Jahr 2000.

Es kann eingeschätzt werden, dass das im genehmigten B-Plan prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Messeallee nicht erreicht wird. Ursachen dafür liegen aber vorrangig nicht in der veränderten B-Planung, sondern in der nur allmählichen Umsetzung der Planungsabsichten für den Leipziger Nordraum.

Errichtung und Betrieb von gewerblichen Anlagen, bei denen mit einer erheblichen Umweltbelastung zu rechnen ist, sind gemäß § 4 BImSchG genehmigungspflichtig. In der Anlage zur 4. BImSchV werden die genehmigungsbedürftigen Anlagen abschließend genannt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht entstehen (§ 5 BImSchG).

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

Resultierend aus dem Maßnahmenkatalog des Luftreinhalteplans zur Reduzierung der Feinstaubbelastung im gesamtstädtischen Raum wird für das Plangebiet eine Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden festgesetzt.

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Luft gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan kann als **gering** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend für die Luftschadstoffsituation ist vor allem der Straßenverkehr. Die Belegungszahlen hängen dabei weniger vom Verkehrsaufkommen des Planungsgebietes selbst ab, sondern orientieren sich an den überörtlichen Verkehrsströmen auf der Messeallee und der Delitzscher Landstraße. Die im genehmigten B-Plan prognostizierten Belegungswerte werden mit der B-Plan-Änderung 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, Gewerbe) erhöhen die Luftbelastung im Planungsgebiet.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 38
	15.07.2005	09.12.2005	

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

Im Rahmen der B-Plan-Änderung 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 Planungsgebiet, 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.
- Mit der Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe zur Gebäudeheizung wird eine Reduzierung der Feinstaubbelastung erreicht.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 39
	15.07.2005	09.12.2005	

2.5 *Klima*

Datengrundlage:

Stadtklimauntersuchung, Klimafunktions- und Bewertungskarte, Amt für Umweltschutz Leipzig, 1997.

GOP, Stand 07.12.2005. Bestandserfassung. Bewertung der Auswirkungen.

Deutscher Wetterdienst, Internet <http://www.dwd.de>.

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

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

Bestandsaufnahme des aktuellen Zustandes vor Ort

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.

Für die Stadt Leipzig, Wetterstation Leipzig-Schkeuditz, wurden die folgenden Normalwerte der Periode von 1961 – 1990 gemessen:

Mittlere Summe der Niederschlagshöhe in mm:

Jahresniederschlag	512 mm
Minimum	30 mm im Februar
Maximum	62 mm im Juni

Mittlere Summe der Sonnenscheindauer:

im Jahr	1.502 Stunden
Minimum	37 Stunden im Dezember
Maximum	204 Stunden im Juli

Mittel der Temperatur in 2 m über dem Erdboden:

im Jahr	8,8 °C
Minimum	- 0,4 im Januar
Maximum	14,9 im Juli

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

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 40
	15.07.2005	09.12.2005	

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

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

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.
- der Ausweitung der städtischen Wärmeinsel.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Klima gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan 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. Durch die fehlenden Kaltluftabflussbahnen hat das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für angrenzende Baugebiete. Angrenzende Luftleitbahnen sind ebenso wie die Luft im Planungsgebiet als belastet einzuschätzen.

2.5.3 *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Im Rahmen der B-Plan-Änderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Festlegung durchgehender Pflanzflächen an der nördlichen und südlichen Baugebietsgrenze zur Durchlüftung des Planungsgebietes.
- Festsetzung von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum. Große zusammenhängende Grünflächen (z.B. Biotop im Gleisdreieck) begünstigen und verbessern das Territorialklima.
- Begrenzung des Versiegelungsgrades. Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen des P+R-Platzes.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 41
	15.07.2005	09.12.2005	

2.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Datengrundlage:

GOP, Stand 07.12.2005. Bestandserfassung. Bewertung der Auswirkungen.

2.6.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Planung entstände 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 Planungsgebietes war für vierstöckigen Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Süden waren gewerbliche Ansiedlungen geplant. Den östlichen Abschluss des Bebauungsgebietes bildete ein sechs- bis achtgeschossiger Hotel- und Dienstleistungskomplex, der städtebaulich zur Neuen Messe überleiten sollte.

Die Gliederung des Planungsgebietes 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 Planungsgebiet 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 aktuellen Zustandes vor Ort

Das Landschaftsbild ist als stark beeinträchtigt zu charakterisieren. Das Planungsgebiet 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 Planungsgebietes in der Nähe der Bahntrasse. Kleinteilige Bebauungs- und Grünstrukturen haben sich nur parallel zur Delitzscher Landstraße herausgebildet.

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes 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 Planungsgebiet keinen ästhetischen Erlebnis- und Erholungswert. Es ist damit auch nicht als Naherholungsgebiet für die angrenzenden Wohngebiete zu werten.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 42
	15.07.2005	09.12.2005	

Lediglich der Teich im Gleisdreieck wird partiell zur Naherholung (Angelgewässer) genutzt. Die Folgen dieser Nutzung (Beschädigung der Uferbereiche, Vermüllung, Anlegen von Feuerstellen) stehen im Widerspruch zum Schutzstatus der Fläche als Biotop gem. § 26 SächsNatSchG. Außerdem fehlt ein gesicherter Zugang. Der jetzige Pfad führt ungesichert über die Bahngleise.

2.6.2 *Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung*

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungsfunktion ergeben sich allgemein aus

- dem Verlust von Freiraum als Erholungsraum.
- dem Verlust der derzeitigen Eigenart.
- der Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der B-Plan-Änderung entsteht ein Bebauungsgebiet, das durch großräumige Strukturen gekennzeichnet ist. Der kleinteilige Bestand parallel zur Delitzscher Landstraße wird lediglich gefasst.

Für den größten Teil des Planungsgebietes ist eine Weiterentwicklung des ehemaligen Gewerbestandes vorgesehen. Die zwei- bis viergeschossigen Verwaltungsgebäude der Gewerbebetriebe sollen sich zur Messeallee orientieren, um den Straßenraum zu fassen und städtebaulich aufzuwerten. Die Produktions- und Lagergebäude werden im straßenabgewandten Grundstücksbereich eingeordnet.

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

Mit dem Verzicht auf die sechs- bis achtgeschossige Bebauung am Ostrand des Planungsgebietes verbessert sich die städtebaulich-ästhetische Außenwirkung.

Mit den Grünzonen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze soll die landschaftsplanerische Einbindung verbessert werden.

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

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan kann als **gering-mittel** eingeschätzt werden. Ausschlaggebend dafür sind die Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die fast ausschließliche großformatige gewerbliche Bebauung und der Wegfall der potentiellen Erholungsfunktion bei der ursprünglich geplanten Wohnbebauung mit ihren Grünflächen und im Bereich des geplanten Ortszentrums.

Im Gegenzug verbessert sich die Außenwirkung partiell durch den Verzicht auf die sechs- bis achtgeschossige Randbebauung und die verbesserte Eingrünung.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 43
	15.07.2005	09.12.2005	

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 kaum eine Erholungsnutzung stattfindet.

2.6.3 *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Im Rahmen der B-Plan-Änderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Begrenzung der Gebäudehöhe, um die Außenwirkung des Planungsgebietes zu verbessern.
- Festsetzung einer Grünzone an der nördlichen Plangebietsgrenze, welche vorrangig der gestalterischen Abschirmung der gewerblichen Bebauung gegenüber der Straßenbahntrasse und den Wohn- und Mischnutzungen nördlich der Seehausener Straße dient.
- Intensive Durchgrünung des Planungsgebietes.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 44
	15.07.2005	09.12.2005	

2.7 Mensch

Rechtsgrundlage:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.12.2004.

16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. 1036).

DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987. Beiblatt 1.

Datengrundlage:

Lärminderungsplanung der Stadt Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch, November 2002.

Schallgutachten 1985K/05, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 139 „VHW Ehemaliges Holzveredelungswerk Wiederitzsch“, 1. Änderung, 2005.

Schallgutachten 1985M/05, Schallimmissionsprognose Neubau Fachmarktzentrum HVW Gelände, Leipzig-Wiederitzsch, 2005.

Schallgutachten 1985P/05, Neubau öffentlicher Parkplatz Wiederitzsch, 2005.

Schallgutachten 1985V/05, Verkehrsbetrachtung zu den Bebauungsplänen Nr. 139 „VHW Ehemaliges Holzveredelungswerk“, 1. Änderung und Nr. 135 „Nördlich Seehausener Straße“, 2. Änderung, 2005.

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 Planungsgebiet ist der Verkehr (Straße, Straßenbahn, Schiene). Emissionen der gewerblichen Produktion werden durch Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln den gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen für die im Planungsgebiet vorhandenen bzw. im Rahmen des genehmigten B-Planes und der B-Plan-Änderung festgesetzten Baugebiete können die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen werden. Diese sind aus der Sicht des Schallschutzes anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Kategorie nach BauNVO	Orientierungswerte der DIN 18005	
	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55 dB (A)	45 (40) dB (A)
Mischgebiet	60 dB (A)	50 (45) dB (A)
Gewerbegebiet	65 dB (A)	55 (50) dB (A)

Tab.7 Orientierungswerte der DIN 18005

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

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 45
	15.07.2005	09.12.2005	

Kategorie nach BauNVO	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	59 dB (A)	49 dB (A)
Mischgebiet	64 dB (A)	54 dB (A)
Gewerbegebiet	69 dB (A)	59 dB (A)

Tab.7 Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Im Rahmen der Lärminderungsplanung der Stadt Leipzig von 2002 wurden die Verkehrsemissionen, unterschieden nach Straße, Schiene und Straßenbahn ermittelt. Dabei wurden nur die schutzwürdigen Bereiche des Planungsgebietes untersucht. Das schließt das bestehende Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße und die geplanten Wohn- und Mischgebiete des genehmigten Bebauungsplanes ein. Für die geplanten gewerblichen Bauflächen im Osten und Süden des Planungsgebietes liegen keine Immissionswerte vor.

Nach dem Gutachten wurden für die Verkehrsemissionen zum damaligen Stand die folgenden Pegelwerte ermittelt. (Eine Hochrechnung der gesamten Verkehrsemissionen auf das Prognosejahr 2010 erfolgte nicht.)

Tag	> 70 – 75 dB(A)	unmittelbar an der Delitzscher Landstraße
	> 65 – 70 dB(A)	parallel zu Delitzscher Landstraße und Messeallee, parallel zur Bahnlinie
	> 60 – 65 dB(A)	restliches Planungsgebiet
Nacht	> 65 – 70 dB(A)	parallel zur Bahnlinie
	> 60 – 65 dB(A)	parallel zu Delitzscher Landstraße und Messeallee, Flächen südlich der Messeallee
	> 55 – 60 dB(A)	restliches Planungsgebiet

Deutliche Belastungen sind durch die Emissionen von Straße und Schiene zu verzeichnen.

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt würden bei Realisierung der rechtskräftigen Planung aufgrund bestehender Verkehrsemissionen für die schutzwürdigen Baugebiete die folgenden wesentlichen Grenzwertüberschreitungen (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
	> 3 – 6 dB(A)	an der Delitzscher Landstraße und der Messeallee
Nacht	> 15 – 18 dB(A)	im Süden an der Bahnstrecke
	> 9 – 12 dB(A)	an der Delitzscher Landstraße und der Messeallee, Flächen südlich der Messeallee

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 46
	15.07.2005	09.12.2005	

Mischgebiet an der Messeallee:

Tag	> 0 – 3 dB(A)	an der Messeallee
Nacht	> 6 – 9 dB(A)	an der Messeallee
	> 3 – 6 dB(A)	im inneren Bereich

Allgemeines Wohngebiet:

Tag	> 9 – 12 dB(A)	an der Messeallee
	abstufend bis	
	> 0 – 3 dB(A)	an der Seehausener Straße
Nacht	> 12 – 15 dB(A)	an der Messeallee
	> 9 – 12 dB(A)	restliche Flächen

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

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

Bestandsaufnahme des aktuellen Zustandes vor Ort

Neben der vorhandenen Mischbebauung an der Delitzscher Landstraße gibt es im Planungsgebiet zwei Gewerbebetriebe:

WMW AG – Handel mit neuen und gebrauchten Produktionsmaschinen und Anlagen aller Art, Handel mit Industriersatzteilen, Durchführung von Betriebsauflösungen und Übernahme von Industrierestposten.

Hölscher Wasserbau GmbH Niederlassung Ost– Brunnenbau, Spezialtiefbau, Rohrvortrieb, Wasserhaltung, Umwelttechnik.

Beide 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 (s.o. Bestandsaufnahme des genehmigten Bebauungsplanes).

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.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 47
	15.07.2005	09.12.2005	

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt treten aufgrund bestehender Verkehrsemissionen für die geplanten Baugebiete die folgenden wesentlichen Grenzwertüberschreitungen (gegenüber den Grenzwerten der 16. BImSchV) auf. Lärmabschirmung durch die geplante Bebauung wurde dabei nicht berücksichtigt.

Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße:

Tag	> 6 – 9 dB(A)	im Süden an der Bahnstrecke
	> 3 – 6 dB(A)	an der Delitzscher Landstraße und der Messeallee
Nacht	> 15 – 18 dB(A)	im Süden an der Bahnstrecke
	> 9 – 12 dB(A)	an der Delitzscher Landstraße und der Messeallee, Flächen südlich der Messeallee

Gewerbegebiet:

Nacht	> 3 – 6 dB(A)	an der Messeallee, Flächen südlich der Messeallee.
-------	---------------	---

Es kann zusammengefasst werden, dass die Bauflächen an der Delitzscher Landstraße durch den Straßenverkehr stark belastet werden. Erhebliche Lärmimmissionen sind aber auch durch den Schienenverkehr, vor allem südlich der Messeallee, zu verzeichnen. Durch die Autarkie der DG Bahn besitzt die Stadt keinen Einfluss auf diese Hauptlärmquelle.

Die Flächen des Mischgebietes weisen fast durchgängig Pegelüberschreitungen auf. Vor allem in der Zeit von 22 – 6 Uhr (Nacht) werden die gesetzlichen Grenzwerte nicht eingehalten und zum Teil erheblich überschritten.

Grenzwertüberschreitungen auf den gewerblichen Bauflächen treten vor allem nachts auf und können damit aufgrund der vorrangigen Nutzung tagsüber als nicht so erheblich eingeschätzt werden.

Aussagen zur Lärmbelastung für schutzwürdige Bebauung im und angrenzend an das Planungsgebiet (Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße, Bebauung nördlich der Seehausener Straße) durch die geplanten Vorhaben werden in den Schallschutzgutachten zur B-Plan-Änderung getroffen:

- Gewerbliche Bauflächen / Sondergebiet:**
 Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten (flächenbezogene Schalleistungspegel) können schalltechnische Konflikte mit angrenzender schutzbedürftiger Bebauung ausgeschlossen werden.
- Sondergebiet Einkaufszentrum:**
 Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden dem Sondergebiet Emissionskontingente zugewiesen, die eine konfliktfreie Nachbarschaft mit den schutzwürdigen Nutzungen gewährleisten. Im Rahmen des Einzelgutachtens wurde nachgewiesen, dass die aus der Nutzung entstehenden Emissionen die festgesetzten Schalleistungspegel sowohl tags als auch nachts unterschreiten.
 Es werden organisatorische Hinweise und Anforderungen formuliert.
- P+R-Platz:**
 Durch den Neubau des öffentlichen Parkplatzes (Betrachtung der Parkflächen einschließlich Zu- und Abfahrten) ergeben sich an der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 48
	15.07.2005	09.12.2005	

- **Verkehrslärm (Straßen-, Straßenbahn- und Schienenverkehr):**
 Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße durchgehend, in den Baugebieten nördlich der Seehausener Straße weitgehend überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl tags als auch nachts durchgehend nicht eingehalten.

 Die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) ist entlang der Delitzscher Landstraße aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Erhöhung der Schalldämmung der akustisch schwachen Bauteile) kann ein ausreichender Schutz der zum ständigen Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume erreicht werden.

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

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

Die Eingriffsstärke auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Schallschutzes gegenüber dem aktuellen Zustand vor Ort kann als **mittel** eingeschätzt werden. Mit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auch gegenüber bestehenden Emissionen (Verkehrsbelastung) werden vorhandene schutzbedürftige Nutzungen (Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße) gesichert. Die absolute Belastung nimmt aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung sowie des damit verbundenen Ziel- und Quellverkehrs zu.

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

Im Rahmen der B-Plan-Änderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Weitgehender Verzicht auf die Neuausweisung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Lärmschutzes (Wohn- und Mischgebietsflächen).
- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblichen Bauflächen und das Sondergebiet zum Schutz angrenzender Wohn- und Mischgebiete. Dabei werden Teilflächen in Lage und Größe festgesetzt. Diesen Teilflächen werden Emissionskontingente zugeordnet, deren Einhaltung im gewerblichen Betrieb nachzuweisen ist.
- Beim Betrieb des Einkaufszentrum sind schallmindernde Maßnahmen (schallabsorbierende Auskleidung der Anlieferungszone, Abstellen der Motore während der Anlieferungszeit, Verwendung eines schallmindernden Belages für die Fahrgassen des Parkplatzes, Einhaltung der Emissionsdaten für die lufttechnischen Emissionsquellen) vorzusehen und einzuhalten.
- Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet an der Delitzscher Landstraße. Die zur Messeallee 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. Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 49
	15.07.2005	09.12.2005	

2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Rechtsgrundlage:

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), rechtsbereinigt mit Stand vom 23.05.2004.

Datengrundlage:

Telefonische Auskunft des Referates Denkmalschutz, Stadtverwaltung Leipzig.
Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 27.05.2005.

2.8.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes / des aktuellen Zustandes vor Ort

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

Apelstein am Straßenbahndreieck zwischen Delitzscher Landstraße und Seehausener Straße.

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

Wohnhaus Delitzscher Landstraße 45 (1913 erbaut).

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

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

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.
- der Beeinträchtigung von archäologischen Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen .

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der Apelstein ist in seinem Bestand im Plan gekennzeichnet. Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die geplante Bebauung erfolgt nicht. Es werden die vorhandenen Nutzungsstrukturen übernommen.

Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmales im Nahbereich des Planungsgebietes (Wohnhaus Delitzscher Landstraße 45) durch das Vorhaben ist ebenfalls nicht zu erkennen. Die Bebauung an der Delitzscher Landstraße wird im Rahmen der B-Plan-Änderung lediglich gefasst.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 50
	15.07.2005	09.12.2005	

Eine Beeinträchtigung von archäologischen Bodendenkmalen im Zuge von Bodenbewegungen kann weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhergehenden Bebauung des Planungsgebietes 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 rechtsverbindlichen B-Plan 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 als auch Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

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

Im Rahmen der B-Plan-Änderung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

- Kennzeichnung und Erhalt des Kulturdenkmals im B-Plan.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 51
	15.07.2005	09.12.2005	

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 Planungsgebiet 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 aber, 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 B-Planes entgegen, der mit der geplanten Bebauung immer einen Eingriff in die vorhandenen Verhältnisse darstellt.

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

Mit den im B-Plan 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.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

- **Umsetzung des rechtskräftigen B-Planes:**
Für die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Nutzungen (Ortszentrum von Wiederitzsch, umfangreicher Geschosswohnungsbau, Flächen für Büronutzungen und öffentlichen Einrichtungen) besteht mit den geänderten politischen und städtebaulichen Zielstellungen kein Bedarf mehr. Eine Umsetzung dieser Planung ist mittel- bis langfristig nicht mehr gegeben.
Damit blockiert der genehmigte B-Plan die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche.
- **Beibehaltung des Zustandes vor Ort:**
Diese Planungsvariante führt zum endgültigen Brachfallen des Planungsgebietes. Dieser Zustand ist weder städtebaulich noch aus ästhetischer Sicht wünschenswert. Die Blockierung einer so großräumigen innerörtlichen Baufläche würde zu einer weiteren Versiegelung im Außenbereich und Nutzung bisher unverbrauchter Schutzgüter führen.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 52
	15.07.2005	09.12.2005	

4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Mit den im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sollen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vermindert werden. Besonders im Bereich des Schallschutzes sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, um die Belastungen des Schutzgutes Mensch auf das gesetzliche Maß zu beschränken.

Bei der Umsetzung der Bebauungsplanung sind deshalb folgende Maßnahmen zu beachten:

Schallschutz:

- **Gewerbliche Bauflächen:**
Nachweis und Überwachung der Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel.
Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Kontingenten entsprechen, von den realen Immissionen der Gewerbebetriebe eingehalten werden. Dabei sind die Schallausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613-2 durchzuführen.
- **Sondergebiet „Einkaufszentrum“:**
Beachtung der im Gutachten festgesetzten Maßnahmen im Rahmen der Gebäudeplanung und der Planung der technischen Ausrüstung (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Anlieferungszone, Beachtung der Emissionswerte der lufttechnischen Anlagen).
Überwachung der Einhaltung der im Gutachten festgelegten organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung des gewerblichen Lärms (z.B. Abstellen der Motoren bei der Anlieferung, Verwendung von Fahrzeugen mit Gummi- oder rutschfesten Kunststoffbelägen auf der Ladebordwand).
- **Mischgebiet:**
Beachtung des objektbezogenen passiven Schallschutzes im Rahmen der Gebäudeplanung.

Grünplanung:

- **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**
Überwachung der Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen.
- **Erarbeitung eines Pflegekonzeptes für das Biotop im Gleisdreieck.**

5 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht untersucht den Eingriff der B-Plan-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter. Dabei werden als Betrachtungs- und Vergleichsgegenstand sowohl der genehmigte B-Plan als auch der aktuelle Zustand vor Ort, der sich aus der Beräumung der Fläche und der schleppenden Umsetzung des genehmigten B-Planes zwischenzeitlich eingestellt hat, herangezogen.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass im Vergleich mit dem genehmigten B-Plan die Eingriffsstärke im allgemeinen als **gering-mittel** eingeschätzt werden kann. Ausschlaggebend dafür ist die Erhöhung des zulässigen Bauungs- und Versiegelungsgrades. Mit der durch den rechtskräftigen Plan möglichen Bebauung ist aber bereits ein deutlicher Eingriff in den Naturhaushalt verbunden, der schon im alten Planungsverfahren untersucht wurde.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 53
	15.07.2005	09.12.2005	

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 Umweltauswirkungen zu erwarten. Verstärkungen der Vorbelastung durch Verkehrslärm sind durch die Planung im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan ebenfalls nicht zu erwarten. Die Belastung der Anlieger mit Gewerbelärm wird durch die vorgenommene Kontingentierung der Emissionen durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel unterhalb der Richtwerte der DIN 18005 gehalten.

Mit der Festsetzung der gewerblich zu nutzenden Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ist zudem die Ansiedlung von Unternehmen, die wegen ihrer Emissionen eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz benötigen, ausgeschlossen. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe sind damit für das Plangebiet ausgeschlossen.

Im Vergleich mit dem aktuellen Zustand vor Ort kann die Eingriffstärke im allgemeinen als **mittel** eingeschätzt werden. Das Planungsgebiet ist kein bisher unberührter Außenbereich, sondern 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 besonderer 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 beansprucht und soll mit den vorgeschlagenen Grünmaßnahmen (Einbindung in ein Biotopverbundsystem, Erstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes) erhalten werden.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liegt als Bestandteil des GOP vor. Dabei wurden die Änderungen gegenüber der genehmigten Planfassung bilanziert.

In der Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Einzelbewertung wurde nachgewiesen, dass die Gesamtwertzahl im Planungsgebiet nach der B-Plan-Änderung eine Differenz von etwa – 4,8 % aufweist und damit eine geringfügige Minderung der ökologischen Funktionen ausdrückt.

Aus planerischer Sicht lässt sich mit der Durchführung der im GOP beschriebenen Pflege- und ordnungspolitischen Maßnahmen ein hinreichender Ausgleich des Eingriffs durch die B-Plan-Änderung erreichen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans werden demnach nicht festgesetzt.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 54
	15.07.2005	09.12.2005	

6 Literaturverzeichnis

GESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND FAHRZEUGMESSWESEN MBH: LÄRMMINDERUNGSPLANUNG DER STADT LEIPZIG GEMÄß § 47A BImSchG, STUFE SCHALLIMMISSIONS- UND KONFLIKTPLÄNE, QUELLENGRUPPE VERKEHR, ORTSTEIL WIEDERITZSCH. NOVEMBER 2002.

GORITZKA AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK: SCHALLGUTACHTEN 1268-2/00, BEBAUUNGSPLAN „HVW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK“. 2000.

GORITZKA AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK: SCHALLGUTACHTEN 1985K/05, SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE BEBAUUNGSPLAN NR. 139 DER STADT LEIPZIG, „VHW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK WIEDERITZSCH“, 1. ÄNDERUNG. 2005.

GORITZKA AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK: SCHALLGUTACHTEN 1985M/05, SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE NEUBAU FACHMARKTZENTRUM HVW-GELÄNDE, LEIPZIG-WIEDERITZSCH. 2005.

GORITZKA AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK: SCHALLGUTACHTEN 1985P/05, NEUBAU ÖFFENTLICHER PARKPLATZ WIEDERITZSCH. 2005.

GORITZKA AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK: SCHALLGUTACHTEN 1985V/05, VERKEHRSBETRACHTUNG ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN NR. 139 „VHW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK WIEDERITZSCH“, 1. ÄNDERUNG UND NR. 135 „NÖRDLICH SEEHAUSENER STRASSE“, 2. ÄNDERUNG DER STADT LEIPZIG. 2005.

KUEHFUSS, LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UMWELTPLANUNG: GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN „E 139 – VHW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK“ LEIPZIG-WIEDERITZSCH, 1. ÄNDERUNG. ENTWURF. STAND 07.12.2005.

KUEHFUSS, LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UMWELTPLANUNG: EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „E 139 – VHW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK“ LEIPZIG-WIEDERITZSCH, 1. ÄNDERUNG. STAND 07.12.2005.

LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE DES FREISTAATES SACHSEN: JAHRESBERICHT ZUR IMMISSIONS-SITUATION 2003. NOVEMBER 2004.

LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜRO RICHTER: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH SEEHAUSENER STRASSE“ (NÖRDLICHER UND WESTLICHER TEIL), GEMEINDE WIEDERITZSCH. 24.03.1997.

LESEFASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UNTER WWW.LEIPZIG.DE

PLANART 4: STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT „HOLZVEREDELUNGSWERK WIEDERITZSCH“. OKTOBER 2001.

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND TIERÖKOLOGIE, LEDERER, W.: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 236 DER STADT LEIPZIG. SEPTEMBER 2004.

PLANUNGSBÜRO UTA SCHNEIDER: BEBAUUNGSPLAN „E 139 – VHW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK“ LEIPZIG-WIEDERITZSCH, 1. ÄNDERUNG. ENTWURF. STAND 07.12.2005.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 55
	15.07.2005	09.12.2005	

REGIONAPLAN WESTSACHSEN. STAND 20.12.2001.

UMWELTBERICHT 2000 DER STADT LEIPZIG,
[HTTP://WWW.LEIPZIG.DE/DE/BUERGER/UMWELT/US_UMWELTBERICHT.PDF](http://www.leipzig.de/de/buerger/umwelt/us_umweltbericht.pdf).

UMWELTBUNDESAMT; HINTERGRUNDPAPIER ZUM THEMA STAUB / FEINSTAUB (PM). BERLIN, MÄRZ 2005.

VEDEWA, R. V.: BAUGRUNDUNTERSUCHUNG ZUM WOHN- UND MISCHGEBIET „NÖRDLICH SEEHAUSENER STRASSE“,
GEMEINDE WIEDERITZSCH. 30.05.1996.

WEIDLEPLAN LEIPZIG: B-PLAN „E 139 – VHW - EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK LEIPZIG-WIEDE-
RITZSCH“. GEFERTIGT AM 03.09.1993, GEÄNDERT AM 12.01.1996. EINSCHLIEßLICH BEGRÜNDUNG.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	Seite 56
	15.07.2005	09.12.2005	