



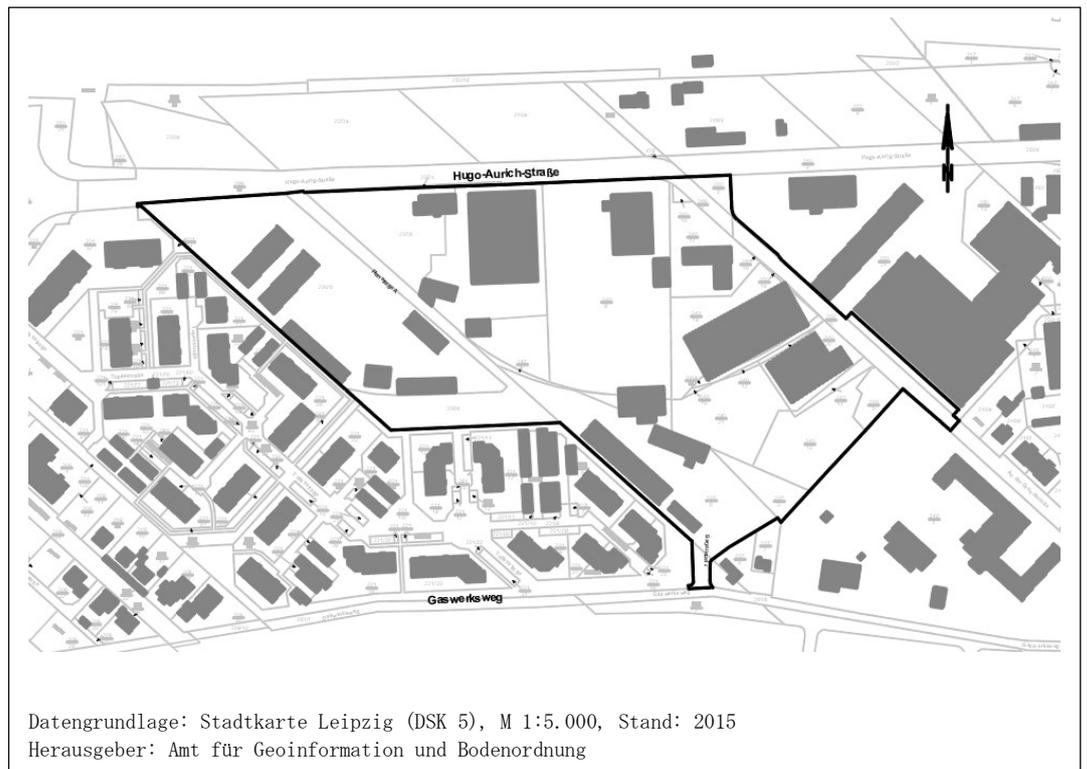
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“ (Entwurf)

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Engelsdorf

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Datengrundlage: Stadtkarte Leipzig (DSK 5), M 1:5.000, Stand: 2015
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

 **seecon**
Ingenieure
Spinnereistraße 7, Halle 14
04179 Leipzig
www.seecon.de

22.10.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Verfahrensdurchführung	6
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	6
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	6
5.1	Topografie	6
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	6
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	7
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	7
5.5	Soziale Infrastruktur.....	7
5.6	Technische Infrastruktur	8
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	8
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.1.1	Ziele der Raumordnung	8
6.1.2	Flächennutzungsplan	12
6.1.3	Landschaftsplan	12
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	12
6.2	Sonstige Planungen	13
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	13
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	13
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	14
6.2.4	Strategische Konzepte zur Wirtschaft.....	14
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	15
7.	Umweltbericht.....	15
7.1	Einleitung.....	17
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes.....	17
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	18
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange... 20	
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
7.2.1	Fläche/Boden/Altlasten.....	23
7.2.2	Wasser	28
7.2.3	Luft – Klima und Lufthygiene	32
7.2.4	Pflanzen	36
7.2.5	Tiere	40
7.2.6	Menschen.....	50
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	54
7.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	55
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	55
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	57
9.	Städtebauliches Konzept.....	58

9.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	59
9.2	Erschließungskonzept	60
9.3	Grünordnerisches Konzept	64
9.4	Energiekonzept.....	65
9.5	Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser	66
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	66
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	66
11.	Gliederung des Plangebietes.....	67
12.	Baugebiete	67
12.1	Art der baulichen Nutzung	67
12.1.1	Allgemeine Wohngebiete.....	67
12.1.2	Sondergebiet (SO) „Zentrale Versorgung“	69
12.1.3	Mischgebiet	73
12.1.4	Eingeschränktes Gewerbegebiet	74
12.1.5	Gemeinbedarfsfläche.....	77
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	77
12.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	77
12.2.2	Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung	78
12.2.3	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	79
12.2.4	Verkaufsflächenzahl für das Sondergebiet (SO) „Zentrale Versorgung“.....	80
12.3	Überbaubare Grundstücksflächen	81
12.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	83
13.	Stellplätze.....	83
14.	Verkehrsflächen.....	84
15.	Grünflächen.....	85
16.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	86
17.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	87
18.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	88
18.1	Befestigung von Oberflächen.....	88
18.2	Versickerung von Niederschlagswasser	89
18.3	Überdeckung und Begrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen	89
18.4	Artenschutzmaßnahmen.....	90
19.	Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt	90
19.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	91
19.2	Begrünung der Multifunktionsfläche, von Dächern, Fassaden und nicht überbauten Grundstücksflächen	91
19.3	Erhalt von Bäumen, Sträuchern, Fassadenpflanzen und Dachbegrünung	93
20.	Örtliche Bauvorschriften	93
20.1	Staffelgeschosse	93
20.2	Dachformen.....	94
20.3	Solaranlagen	94
20.4	Werbeanlagen	94
20.5	Stellplätze.....	94
21.	Nachrichtliche Übernahmen.....	95

- Anhang I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Städtebauliche Kalkulation
IV: Quellen

A. EINLEITUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen auf einem etwa sechs Hektar großen Gebiet verschiedene Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist die Neuordnung der Fläche durch den Ausbau der bereits am Standort vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen, die Entwicklung eines Wohnquartieres sowie sozialer Infrastruktureinrichtungen. Auf dem Gelände, was bislang überwiegend gewerblich genutzt wurde, soll in Verbindung mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung eine neue Ortsmitte im Ortsteil Engelsdorf geschaffen werden.

Das unter dieser Zielstellung erarbeitete Nutzungs- und Erschließungskonzept sieht neben einer zentralen Aufenthaltsfläche und größeren Grünflächen, eine altengerechte Wohnanlage, Geschosswohnungsbau sowie die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vor.

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes (B-Planes) befindet sich im Stadtbezirk Ost und dort im Ortsteil Engelsdorf südlich der Hauptstrecke der DB AG Leipzig-Dresden an der Hugo-Aurig-Straße.

Es umfasst eine Fläche von ca. 62.200 m² und wird umgrenzt von

- der Hugo-Aurig-Straße im Norden,
- den östlich der Straße Planstraße C (Verlängerung der Straße An der Grundschule) gelegenen Gewerbeflächen,
- der nordwestlichen Grenze des Schulgeländes im Südosten sowie
- der nördlichen Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes E-161.1 „Gaswerksweg“ und die an den Gaswerksweg anbindende Fläche der Planstraße B im Süden.

Die Größe des Plangebietes wurde gegenüber der Größe des Gebietes für den Aufstellungsbeschluss um die östlich der Planstraße C gelegenen gewerblich genutzten Flächen mit einer Größe von ca. 20.000 m² reduziert. Näheres dazu siehe Kapitel C.10.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist ein ehemals überwiegend gewerblich genutztes Areal, das im Wesentlichen aus brachgefallenen Flächen einer ehemaligen Wellpappenfabrik sowie einigen baulich genutzten Flächen besteht. Die Flächen befinden sich derzeit im Eigentum zweier privater Eigentümer. Einige der vorhandenen Gebäude sind seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt, für andere hat eine Umnutzung stattgefunden. So befinden sich im zentralen Bereich des Gebietes heute einige Einzelhandelseinrichtungen. Im Randbereich ist mit der ehemaligen Betriebsinhabervilla auch ein bestehendes Wohngebäude vorhanden. Um der zunehmenden Nachfrage der in Engelsdorf lebenden Bevölkerung nach Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben gerecht zu werden, beabsichtigen die Eigentümer dementsprechende Flächen des Areals als Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen zu entwickeln. Städtebauliche Untersuchungen¹ haben im Ergebnis dargelegt, dass das ehemalige Gewerbeareal südlich der Hugo-Aurig-Straße für die Entwicklung eines neuen

¹ Gutachterliche Analyse zur Entwicklung eines neuen Nahversorgungsbereiches an der Hugo-Aurig-Straße in Leipzig Engelsdorf, Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, August 2014.

Nahversorgungszentrums geeignet ist. Im Stadtentwicklungsplan Zentren wird daher auf die Entwicklung eines neuen D-Zentrums nördlich des Gaswerkswegs fokussiert².

Anlass

Anlass für die Aufstellung dieses B-Planes ist es, ein innerstädtisches, in Teilen brach gefallenes Areal zu revitalisieren, städtebauliche Missstände zu beseitigen und das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Nahversorgungszentrum zuzuführen.

In Folge der Aufstellung des B-Planes wird die Neuansiedlung von verschiedenen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und sozialer Infrastruktur sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze vorbereitet. Es ist daher sowohl von der Sicherung als auch von der Neuschaffung von Arbeitsplätzen auszugehen.

Erfordernis

Das Erfordernis für die Aufstellung des B-Planes begründet sich insbesondere daraus, dass zwar die größere Fläche des Plangebietes derzeit dem unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist, jedoch die Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gesamtareals in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt aufgrund der Größe der Fläche nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist.

Auf Grund der geplanten grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung des gesamten Gebietes, der Größe des Areales mit ca. 6,22 ha Fläche sowie der dafür zum Teil neu zu planenden und herzustellenden Erschließung ist als planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Zudem wird mit der geplanten Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben die Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. Im Verfahren sollen die Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche geprüft werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

1. Revitalisierung und Entwicklung der ca. 6,22 ha großen innerstädtischen Fläche,
2. städtebauliche, funktionale und freiräumliche Neuordnung des Areales mit dem Ziel der Schaffung eines neuen Zentrums mit breiter Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen, ortsansässiges Gewerbe, Gemeinbedarfsflächen und unterschiedlichen Naheinkaufsmöglichkeiten vor Ort,
3. Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die abschnittsweise Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Erschließungskonzeptes,
4. Definition von Teilbereichen, in denen zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig sein soll,
5. Entwicklung zweier Flächen für Wohnungsbau,
6. Schaffung der Grundlagen für geförderte Wohnungen,
7. Planung von sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Sozialstation, KITA),
8. Sicherung der notwendigen Erschließung,
9. Vernetzung mit angrenzenden Wohngebieten durch Rad- u. Gehwegverbindungen,
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie weitgehender Erhalt des Baumbestandes, Entwicklung und Vernetzung klimatisch wirksamer Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität,

² Stadtentwicklungsplan Zentren, Zentren- und Einzelhandelskonzept, Fortschreibung, Stadt Leipzig 2016

11. Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse (z.B. Dachbegrünung, Entsiegelung u.ä.),
12. Schaffung von Aufenthaltsflächen, Parkanlagen,
13. Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik auf Gebäuden).

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-01109 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2015 vom 03.10.2015	16.09.2015
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/2018 vom 07.04.2018	10.04.2018 bis 24.04.2018
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	20.04.2018

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

- **Änderung des FNP im Parallelverfahren**

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbericht.

5.1 Topografie

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Es fällt weitestgehend gleichmäßig von Nordwesten bis zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze von etwa 134 m NHN auf ca. 131 m NHN ab.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist ein ehemals überwiegend gewerblich genutztes Areal. Entsprechend der früheren Nutzung entstanden überwiegend eingeschossige Hallengebäude und ein- bis zweigeschossige Garagen-, Werks- oder andere Nebengebäude in unterschiedlichen Abmessungen.

Der zentrale Teil des Plangebietes wurde vormals durch die Leipzig Verpackung GmbH genutzt, deren Vorgängerbetriebe bereits seit Jahrzehnten auf dem Gelände ansässig waren. Nach Aufgabe der Wellpappenproduktion am Standort wurden die Maschinen abgebaut, während die Hallen und Verwaltungsgebäude erhalten geblieben sind. Einige der vorhandenen Gebäude sind seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt, für andere hat eine Umnutzung stattgefunden.

Im zentralen Bereich des Gebietes befinden sich heute einige Handelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Großhandel). Eine Halle wurde für einen Lebensmitteldiscounter umgebaut und wird seit 2016 von diesem genutzt.

Der östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Bereich wird gegenwärtig durch den Eigentümer an mehrere Gewerbetreibende überwiegend als Lager und Verwaltungsgebäude vermietet. Weiterhin besitzt ein Verein dort eine als Lager und für Ausstellungszwecke dienende Halle mit untergeordnetem Verwaltungsanbau.

Die gewerblichen Anlagen im Westen des Areals auf dem Flurstück 230 b der Gemarkung Engelsdorf wurden erst in den Jahren 2015/2016 aufgegeben. Die dortigen gewerblichen Nutzungen (ein Großhandel für Tiefbaumaterialien und ein Haustechnikhandel) sind in den zentralen und den östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich umgezogen. Die auf dem Flurstück 230 b somit leer gefallenen baulichen Anlagen sollen abgebrochen und die Fläche zukünftig für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Hugo-Aurig-Straße eine dreigeschossige ehemalige Betriebsinhabervilla, die als Büro- und Wohngebäude genutzt wird. In einem Abstand von etwa 40 m südlich zu dem Klinkerbau befinden sich noch ein ehemaliges Büro/Werkstattgebäude, welches im Jahr 2018 zu einer Sozialstation umgebaut wurde.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Innerhalb des Ortsteils Engelsdorf, indem sich das Plangebiet befindet, leben gemäß Ortsteilprofil der Stadt Leipzig ca. 9.300 Einwohner. Die rund 4.700 Haushalten teilen sich überwiegend in 1 bis 2 Personenhaushalte (Haushalt mit 1 Person 42,7% / 2 Personen 34,8% / 3 Personen 13,2% / 4-5 Personen 9,3%). Der Altersdurchschnitt liegt im Stadtteil bei 47,5 Jahren (Stand 31.12.2019). In den vergangenen Jahren hat Engelsdorf einen durchgängig positiven Wanderungssaldo registrieren können. Zuletzt im Jahr 2019 mit einem Saldo von 86³.

Das Plangebiet selbst beherbergt derzeit nur 5 Wohneinheiten in der ehemaligen Betriebsinhabervilla.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen, die auf Basis des Bebauungsplanes Nr. E-161 Wohngebiet Engelsdorf „Am Gaswerksweg“ in den 1990er Jahren entstanden sind. Direkt am Gaswerksweg befindet sich ein vorhandenes Wohnhaus. Südlich des Gaswerksweges überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser das städtebauliche Bild. Südöstlich grenzen an der Planstraße C zwei Einfamilienhäuser und drei Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet an.

Östlich des Areals, an der Kreuzung der Hugo-Aurig-Straße mit der Engelsdorfer Straße, befindet sich das 4-geschossige Gebäude der denkmalgeschützten alten Post, welches gegenwärtig als Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss genutzt wird.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Freiflächen sind aufgrund der bisher überwiegend gewerblichen Nutzung, mit Ausnahme der Betriebsinhabervilla mit Garten mit Gehölzbeständen und der dazugehörigen Grünfläche, nicht vorhanden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets selbst sind derzeit, mit Ausnahme einer Sozialstation für die Tagespflege, keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

In der näheren Umgebung (Umkreis 1 km) befinden sich folgende Einrichtungen:

Kindertagesstätten:

- die Kindertagesstätte im Waldrebenweg 9 (ca. 700 m),
- der Kindergarten „Benjamin Blümchen“ in der Arthur-Winkler-Straße 23 (ca. 900 m) und
- die Kindertagesstätte an der Engelsdorfer Straße 279 (ca. 900 m).

Schulen:

- die Christoph-Arnold-Schule (Grundschule) am Gaswerksweg (ca. 50 m),

- das Gymnasium Engelsdorf in der Arthur-Winkler-Straße 6 (ca. 900 m).
Seniorenheime:
- die Seniorenwohngemeinschaft Leipzig in der Jaspisstraße 54 (ca. 700 m).

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Anbindung für den Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Straßen Hugo-Aurig-Straße, Engelsdorfer Straße und Gaswerksweg gut erschlossen. Die genannten öffentlichen Straßen sind für den durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr hinreichend dimensioniert.

Von der Hugo-Aurig-Straße gehen mehrere Grundstückszufahrten zum Plangebiet ab.

Im Zentrum des Plangebietes ist derzeit bereits ein Parkplatz für die Kunden der ansässigen Einzelhandelsunternehmen vorhanden.

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft diagonal eine Straße zwischen Hugo-Aurig-Straße und Engelsdorfer Straße. Diese ist jedoch, um Durchgangsverkehr an der angrenzenden Christoph-Arnold-Schule zu vermeiden, durch ein ständig verschlossenes Tor für den Durchgang gesperrt. Außerhalb des Plangebietes geht sie in die Straße An der Grundschule über.

ÖPNV-Anbindung

Etwa 200 m nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der S-Bahnhof Engelsdorf. Diese Haltestelle wird von der Linie S3 (Halle-Trotha, Hauptbahnhof, Wurzen) im 30 Minuten-Takt sowie vom Regionalexpress Dresden-Leipzig (stündlich) bedient.

Auf der Hugo-Aurig-Straße verkehrt außerdem die Buslinie 72 in der Hauptverkehrszeit im 20 Minuten-Takt zum Hauptbahnhof. Die Haltestellen Hans-Weigel-Straße und Hugo-Aurig-Straße befinden sich direkt an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die Haltestelle Klempererstraße befindet sich etwa 160 m südöstlich des Plangebietes.

Im Abstand von etwa 500 m befindet sich die Haltestelle Sommerfeld, Riesaer Straße von der aus die Buslinien 72, 73, 90, 175, 197 und 691 sowie die Straßenbahnlinie 7 und 3 verkehren.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Areal war in der Vergangenheit lange baulich genutzt und ist entsprechend medientechnisch erschlossen. Auch in den angrenzenden Erschließungsstraßen sind alle Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden.

Das Plangebiet kann somit mit Trink- und Löschwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Kommunikation, Strom und Wärme ver- bzw. entsorgt werden. Innerhalb des Plangebietes sind neue Anlagen der Ver- und Entsorgung zu errichten. Die beabsichtigte Ver- und Entsorgung wird in Kapitel 9.2 beschrieben.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 (in Kraft getreten am 31.08.2013) stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

Gemäß dem Grundsatz G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums für Engelsdorf wird auf einer ehemals gewerblich genutzten und teilweise brach gefallen Fläche im Verdichtungsraum Leipzig eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung mit Aufenthaltsqualität ermöglicht. Mit der Nutzung auch als Wohnquartier wird dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung entsprochen.

Z 1.3.1: Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

In der Begründung des Ziels wird darauf hingewiesen, dass die Standortvorteile der zentralen Orte im Freistaat Sachsen insbesondere in Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur sowie als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten bestehen.

G 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

Z 2.2.1.3: Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Z 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

G 2.2.2.2: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

G 2.2.2.4: Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

Z 2.3.2.1: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Z 2.3.2.3: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

(Konzentrationsgebot der Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV/SPNV sowie Konzentrationsgebot von zentralörtlichen Einrichtungen auf die Versorgungs- und Siedlungskerne)

Z 2.3.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

G 2.3.2.6: Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Z 2.3.2.7: Die Ziele 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

G 4.1.3.2: Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 6.2.1: Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sollen so entwickelt werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können.

Die genannten Grundsätze und Ziele des LEP sind Grundlage der Planung des vorliegenden B-Planes. Der B-Plan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Regionalplan 2008

Der Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In dem Planwerk ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Als hoch gewichtete Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen. Als Umsetzungsinstrumentarien werden dafür unter anderem die Innenentwicklung von Wohnsiedlungen sowie die Revitalisierung bzw. Entsiegelung von Wohnungs-, Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen genannt.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans relevant:

G 2.1.5: Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.

Z 2.3.1: Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Z 4.4.1: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

Z 5.1.1: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

Z 5.1.2: Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung [...] ist hinzuwirken.

G 5.1.3: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 5.1.4: Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

Z 5.1.7: Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Z 5.1.8: In Siedlungen mit Zugangsstellen zum SPNV sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch die lagemäßige Zuordnung dieser Bauflächen oder -gebiete zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

Z 5.1.9: In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

Z 6.2.2: Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Z 6.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen.

Z 6.2.5: Die städtebaulich integrierten Lagen, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 6.2.1 bzw. 6.2.2 des LEP bzw. Ziel 6.2.2 bis 6.2.4 des Regionalplans zulässig sind, sind durch die Zentralen Orte abzugrenzen und zu begründen.

Die genannten Grundsätze und Ziele des Regionalplanes sind Grundlage der Planung des vorliegenden B-Planes. Der B-Plan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

In Fortschreibung befindlicher Regionalplan 2017

Im Beteiligungsentwurf des Regionalplan Westsachsen 2017 – Fassung 14.12.2017 finden sich die hier genannten relevanten Ziele und Grundsätze nahezu sinngemäß wieder.

Z 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.7: Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Z 2.2.2.1: Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind die Innenstädte und Stadtteilzentren zu stärken.

Z 2.2.2.5: In den Städten und Dörfern soll leerstehende oder leer fallende Bausubstanz bei Bedarf und Eignung wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen Wohnraumangebote für junge Menschen und Familien, gewerbliche und soziokulturelle Nutzungen sowie Angebote für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen geschaffen werden.

Die Planung entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet bis auf einen nordwestlichen Streifen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nordwestliche Streifen ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im B-Plan werden aufgrund der beabsichtigten Entwicklungen Flächen als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet, als eingeschränktes Gewerbegebiet, als Gemeinbedarfsfläche und als Sondergebiet Zentrales Versorgungszentrum festgesetzt. Da der Bebauungsplan in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann, wird der FNP daher im Parallelverfahren geändert.

6.1.3 Landschaftsplan

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

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem Teilräumlichen Leitbild LB 12 für Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen und ehemalige militärische Anlagen zugeordnet. Folgende Planungsziele werden formuliert: Schaffung von begrüntem Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation; Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr. Zudem wird auf eine Parkanlage/private Grün- und Erholungsfläche hingewiesen (näheres siehe auch Kap. 7).

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein rechtskräftiger B-Plan. Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind damit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im näheren Umfeld befinden sich die Geltungsbereiche folgender rechtskräftiger B-Pläne:

- Nr. E-161.1 „Bebauungsplan Gaswerksweg I“ (Bekanntmachung am 30.07.1993; zuletzt geändert durch 7. Änderung, Bekanntmachung am 23.06.1997)
- Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II“ (Bekanntmachung am 19.06.1996; zuletzt geändert durch 3. Änderung, Bekanntmachung am 20.06.2009)
- Nr. E-163.1 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ (Bekanntmachung am 29.07.1993; zuletzt geändert durch 2. Änderung, Bekanntmachung am 17.05.1994)

Bauvorhaben in den genannten Plangebietten sind aufgrund § 30 BauGB zulässig.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifende Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan ist aus dem Zielbild Leipzig 2030 der Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“ relevant, der insbesondere das Ziel verfolgt, die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, für Familien sowie für Senioren und Menschen mit Behinderungen zu unterstützen. Mit Blick auf die Schaffung wohnortnaher Infrastruktur und die Unterstützung kultureller Angebote ist zudem der Handlungsschwerpunkt „Quartiersnahe Kultur-, Sport und Freiraumangebote“ relevant. Auch der Handlungsschwerpunkt „Vorsorgende Klima- und Energiestrategie“ ist für die Entwicklung des Gebietes handlungsleitend, um im Sinne eines nachhaltigen Wachstums einen Beitrag zu den Klimatischen Herausforderungen leisten zu können (INSEK, s. A-11/A-16).

Das Vorhaben liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet. In der Ortsteilstrategie ist der Ortsteil Engelsdorf der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. In diesen Ortsteilen sollen Entwicklungen gestärkt und - bezogen auf den Ortsteil - die Infrastruktur und die Angebote bedarfsorientiert ergänzt werden.

Daraus ergeben sich aus der Ortsteilstrategie für den Bebauungsplan folgende relevante Handlungsansätze (INSEK, S. B-33):

- *Flächenpotenziale zur Schaffung neuen Wohnraums und wohnortnaher Infrastruktur nutzen, in Verbindung mit bedarfsgerechter Entwicklung von ÖPNV und sozialer Infrastruktur*
- *Baurecht schaffen für neues Nahversorgungszentrum/Ansiedlung eines Nahversorgers*

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Wohnen und für den Einzelhandel.

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des INSEK.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) wurde das Konzept erstmals fortgeschrieben. Der erneut fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates am 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Der STEP Zentren 2016 enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie zu sonstigen ergänzenden Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Teile des Plangebietes liegen im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Engelsdorf (D-Zentrum) für den eine „Bündelung unterschiedlicher Nahversorgungsstrukturen in angemessener Dimensionierung“ und eine „Funktionsmischung mit anderen nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen“ angestrebt wird (vgl. STEP Zentren; Kapitel 8). Ferner wird auf die planungsrechtliche Sicherung dieser Entwicklungszielstellungen über den hier vorliegenden B-Plan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“ verwiesen. Somit steht der Bebauungsplan im Einklang mit den konzeptionellen Zielen zur Einzelhandelssteuerung und ist aus diesen entwickelt.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragegerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan ist auf den Eigenheimbau ausgerichtet.

Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Da der Standort im Einzugsbereich schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs liegt, entspricht die Planung eines Wohnstandortes mit Geschosswohnungsneubau den Zielen des STEP W+S Teilplan Wohnungsbau und des Wohnungspolitischen Konzepts. Dieser entspricht auch dem Gedanken des altenfreundlichen Wohnens, wonach Wohnquartiere gemäß den generationenübergreifenden Ansprüchen entwickelt werden sollen, was u.a. im Positionspapier altenfreundliches Wohnen in Leipzig (18.08.2011) durch die größeren Wohnungsmarktakteure und die Stadt Leipzig zusammen mit Empfehlungen für die bauliche Qualitätsstandards festgehalten worden ist.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat den Beschluss (VI-A-03785 vom 23.08.2017), dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen (aktuell RL gebundener Mietwohnraum vom 22. November 2016 (SächsABI. S. 1471), die zuletzt durch Ziffer I der Richtlinie vom 10. Dezember 2019 (SächsABI. SDr. 2020 S. S 5) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABI. SDr. S. S 339) errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 3 BauGB gefasst wurde. Bei Bebauungsplänen, bei denen dieser wie bereits vorliegend gefasst wurde, soll im Zuge von Verhandlungen auf die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum hingewirkt werden.

6.2.4 Strategische Konzepte zur Wirtschaft

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP Gewerbliche Bauflächen von 1999 wurde im Jahr 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Eine erneute Fortschreibung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als

STEP Wirtschaftsflächen befindet sich gegenwärtig in Bearbeitung. Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen (Ausgabe 2005) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch als Teil des Gebietes 46 „Gewerbegebiet Hugo-Aurig-Straße“ ausgewiesen. Entsprechend der Entwicklungszielstellung ist eine Stärkung der gewerblichen Funktion durch eine Vermarktung vorgesehen. Der Widerspruch zwischen den konzeptionellen Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und den Festsetzungsinhalten des B-Plans (Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, ein Nahversorgungszentrum usw.) ist dabei eine Folge veränderter Rahmenbedingungen seit dem Jahr 2005 und den davon abgeleiteten modifizierten stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielstellungen für den konkreten Standortbereich. Somit besteht auch ein partieller Widerspruch zum (aktuelleren) Stadtratsbeschluss zum STEP Zentren (aus dem Jahre 2017), welcher ein entsprechendes Fortschreibungserfordernis des STEP Gewerbliche Bauflächen dokumentiert. Eine nachrichtliche Aktualisierung und Harmonisierung der konzeptionellen Aussagen beider Planwerke ist im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des STEP Wirtschaftsflächen vorgesehen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum wurde 2003 vom Stadtrat beschlossen und im Februar 2015 fortgeschrieben (Beschlussnummer DS-00523/14-DS-008).

Der STEP Verkehr und öffentlicher Raum bildet eine Grundlage für alle Planungen und Maßnahmen der Stadt, die den Verkehrsbereich betreffen. Übergeordnetes Ziel ist es, die Mobilitätsbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger sowie auch der Wirtschaft auf stadtverträgliche Weise umzusetzen.

Im STEP Verkehr und öffentlicher Raum wird für das Plangebiet perspektivisch eine sonstige Radverkehrsanlage (mittelfristig geplant) vorgesehen, die von der Hans-Weigel-Straße kommend zum zentralen Bereich des B-Plangebietes führen soll, wo das Nahversorgungszentrum entwickelt wird.

Die an das Plangebiet angrenzende Hugo-Aurig-Straße und die Engelsdorfer Straße sind weiterhin als Erschließungsstraßen (ES IV) klassifiziert. Laut STEP Verkehr und öffentlicher Raum ist vorgesehen, bis 2020 die Hugo-Aurig-Straße über die Kreuzung mit der Hans-Weigel-Straße zu verlängern. Weitere Aussagen, die die vorliegende Planung direkt betreffen, werden nicht getroffen.

Somit stehen die Zielstellungen des STEP Verkehr und öffentlicher Raum denen des B-Planes nicht entgegen.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Revitalisierung einer ca. 6,22 ha großen innerstädtischen, in Teilen brach gefallenen Fläche und die städtebauliche, funktionale und freiräumliche Neuordnung des Areales mit dem Ziel der Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums mit Flächen für Wohnen, sozialer Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen. Dafür sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Immissionsschutz, Grünordnung sowie Vermeidung und Ausgleich von ggf. erheblichen Beeinträchtigungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Angaben über geplante Vorhaben liegen vor. **Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben** liegen vor. Der Plan wird **nicht für UVP-pflichtige Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans sowie zu den geplanten Vorhaben siehe Kap. 7.1.1 sowie Kap 3 und Abschnitt C. dieser Begründung.

Als **fachliche Grundlagen und Ziele** liegen dem Plan vor allem zugrunde:

- Landschaftsplan
- Grünordnungsplan
- Artenschutzbeitrag
- Flächenbilanz
- Bodengutachten
- Altlastengutachten
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig
- Entwässerungskonzept / Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Näheres siehe Kap. 7.1.2.

Erhebliche Umweltauswirkungen, vertiefende Ermittlungen und die Überwachung (z.B. durch eine ökologische Baubegleitung, Besatzkontrolle gemäß Artenschutz usw.) erheblicher Umweltauswirkungen sind wie folgt zu erwarten bzw. erforderlich:

Umweltbelange, Teilaspekte von Umweltbelangen	vertiefende Ermittlungen	Überwachung
1. Fläche	Ja	Ja
2. Boden, Altlasten	Ja	Ja
3. Wasser	Ja	Ja
4. Luft, Klima	Ja	Ja
5. Pflanzen	Ja	Ja
6. Tiere	Ja	Ja
7. Biologische Vielfalt	Ja	Ja
8. Landschaft	Nein	Nein
9. Menschen: Erholungspotential	Ja	Ja
10. Menschen: Verkehrslärm	Ja	Ja
11. Menschen: Gewerbelärm	Ja	Ja
12. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nein	Nein
13. Wechselwirkungen zwischen vorgenannten Belangen	Nein	Nein
14. Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Nein	Nein
15. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i	Ja	Ja

Näheres siehe Kap. 7.1.3 zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlungen sowie 7.3. zu den Überwachungsmaßnahmen.

Die **Liste der Quellen** ist den entsprechenden Kapiteln der Schutzgüter zu entnehmen.

7.1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und ist ausgehend von der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten.

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung durch eine überschlägige Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- b) Festlegung der Stadt Leipzig, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad,
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2)
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes

Anlass für die Aufstellung dieses B-Planes ist es, ein innerstädtisches, in Teilen brach gefallenes Areal zu revitalisieren, städtebauliche Missstände zu beseitigen, die von unterschiedlichen Nutzungen ausgehenden Störungen weitgehend zu minimieren und das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Ziel ist dabei ein neues Zentrum mit Nutzungsmischung von Wohnen, Gemeinbedarfsflächen sowie unterschiedlichen Naheinkaufsmöglichkeiten vor Ort und erhöhter Aufenthaltsqualität zu schaffen. Durch den Bebauungsplan soll die ca. 6,22 ha große Fläche revitalisiert und Teile davon zu dem beschriebenen neuen Ortsteilzentrum entwickelt werden. In Folge der Aufstellung des B-Planes wird die Neuansiedlung von verschiedenen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und sozialer Infrastruktur vorbereitet.

Die wichtigsten umweltrelevanten Inhalte zielen auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft insbesondere auf den weitgehenden Erhalt des Baumbestandes, der Entwicklung und Vernetzung klimatisch wirksamer Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität ab. Weiterhin sind Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung u.ä.) und des Artenschutzes vorgesehen.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem Vogelschutzgebiet (Special Protected Area – SPA) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen SPA („Leipziger Auwald“) beträgt rund 7 km.

b) Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie (FFH)

Der Geltungsbereich ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Nächstgelegenen in westlicher Richtung ist das FFH-Gebiet „Bläulingswiesen südöstlich Leipzig“ und das FFH-Gebiet „Partheaue“ in östlicher Richtung. Beide FFH-Gebiete sind ca. 2,5 km entfernt.

c) Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Naturschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen Naturschutzgebiet („Elster- und Pleiße-Auwald“) beträgt rund 8 km.

d) Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Landschaftsschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen Landschaftsschutzgebiet („Paunsdorfer Wäldchen Heiterblick“) beträgt rund 2,5 km.

e) Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

f) Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende nach § 21 SächsNatSchG geschützte Biotope, welche alle erhalten werden: Höhlenreiche Einzelbäume: (Nr. 39 – Apfelbaum, Nr. 56 – Platane, Nr. 74 – Platane, Nr. 79 – Linde, Nr. 93 – Trauerweide, Nr. 152 – Pyramidenpappel)

7.1.2.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 7 SächsNatSchG wurde für die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Stadt Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan wurde am 16. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossen (RBV-1806/13). Er enthält neben Zielen die dafür erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt.

Der Geltungsbereich ist im IEKO als gewerbliche Fläche dargestellt, die von Wohngebieten im Süden umgeben ist. Landschaftsplanerische Ziele im Rahmen des IEKO sind:

- die Schaffung von Grünflächen an geplanten Gewerbestandorten und deren verkehrliche Erschließung
- die Einbindung von Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr
- die stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation

Im Geltungsbereich ist zudem die Entwicklung und die Anreicherung von Lebensräumen für den Arten- und Biotopschutz bedeutsam. Die landschaftsplanerischen Vorgaben sind besonders zu berücksichtigen und Kompensationsmöglichkeiten im Gebiet sind zu nutzen.

Bei der Planung ist aufgrund der stadträumlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre nicht mehr die Entwicklung als reine gewerbliche Fläche vorgesehen (s. Kap. 3), jedoch sind einige der aufgeführten Ziele auch für die vorliegende Planung zu berücksichtigen: Vor allem die stadtklimatische Entlastung durch einen erhöhten Durchgrünungsgrad und die Schaffung von Grünflächen sowie die Einbindung von Geh- und Radverkehr der angrenzenden Wohnsiedlungen zum neuen Nahversorgungszentrum sind auch für die vorgesehene Entwicklung des Areals anzustreben. Mit einer gezielten, soweit möglich zusammenhängenden Begrünung kann auch die Anreicherung von Lebensräumen für den Biotopschutz gewährleistet werden.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) aufgestellt. Seine Inhalte bilden die fachliche Grundlage für diesen Bebauungsplan, um ökologische und gestalterische Ziele zu verwirklichen. Vordringlicher Zweck des Grünordnungsplans sind zum einen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu vermindern oder zu kompensieren. Weiterhin soll die Verbindung von unterschiedlichen Nutzungs- und Funktionsräumen durch Wegeverbindungen sowie der Erhalt und die Schaffung von Grünflächen erreicht werden. Die zentrale Grünfläche weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf und soll als öffentliche Grünanlage (öG) in das städtische Bild eingegliedert werden. Freiräume schaffen einen kleinklimatischen Ausgleich. Baum- und Strauchpflanzungen sind aus landschaftsgestalterischer Sicht als auch aus ökologischen Belangen in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Diese werden vornehmlich im Bereich des allgemeinen Wohnens integriert, um ein angenehmes Wohnumfeld und einen harmonischen Übergang zur südlich angrenzenden Topasstraße zu schaffen, die bereits gut durchgrünt ist. Auch der multifunktionale Bereich der „neuen Mitte“ (Hybridfläche) soll mit Gehölzpflanzungen angereichert werden: Bäume wirken als Schattenspende, lockern das Gesamtbild auf und dienen auch der Lenkung und als Verbindung zur angrenzenden privaten Grünfläche (pG).

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall.

Zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Altlasten/Bodengutachten

Hubert Beyer Umwelt Consult: Statusbericht Altlasten. 2015.

Dr. Pietzsch & Partner Umweltservice und Beratung: Ergebnisbericht Untersuchungen zur Eingrenzung von MKW-Schadstoffbelastungen. 2015.

Altlastenkataster – Abfrage, d.h. erhaltener Datenauszug. 2015.

JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH: Bericht zur Erstbewertung eventueller Bodenbelastungen Verifizierung einer Altlastenunbedenklichkeit in umweltrelevanten Bereichen der Leipzig Verpackung GmbH. 2001.

JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH: Ist-Zustands-Bericht zur betrieblichen Umweltsituation der Leipzig Verpackung GmbH (Umwelt-Unbedenklichkeits-Gutachten). 2001.

Geophysik GGD m.b.H., Historische Erkundung Betriebsgelände der Leipziger Verpackung GmbH, 1996

b) Schalltechnische Untersuchung

goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung. Version 0.0 vom 9.8.2019 und Version 2.0 vom 22.8.2019

c) Artenschutzrechtliche Bewertung

ÖKOTOP GbR: Gehölzkartierung. 2016.

ÖKOTOP GbR: Faunistische Kartierungen. 2016.

seecon Ingenieure GmbH: Nachkartierung Gehölze Bestand 2019.

seecon Ingenieure GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

d) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Die für die Schutzgüter geltenden rechtlichen Regelungen werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert genannt.

e) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2013), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2018), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010) und das Leipziger Klimaschutzprogramm wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

f) Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung

Grundlage hierfür bildet das Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 22.11.2018 (Ingenieurbüro Hirsch).

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wird geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Fläche/Boden/Altlasten	<ul style="list-style-type: none">- Verlust von Boden und seinen Funktionen durch Versiegelung- Beeinträchtigung durch Umlagerung (Abgrabung)- Vorhandene Altlastenflächen im Plangebiet- Wiedernutzbarmachung/Entsiegelung versiegelter Flächen	Darstellung von Bestand und Planung, Auswertung geologischer Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Altlastengutachten
2. Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Verlust bzw. Beeinträchtigung der Retentionsfunktion von Landschaftsteilen und Bodenoberfläche durch Versiegelung	Darstellung von Bestand und Planung, Auswertung von Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes

Belang / Teilaspekt	Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
	- Verlust bzw. Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion durch Versiegelung	für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
3. Klima/Luft	- Verlust von klimawirksamer Vegetationsfläche durch Neuversiegelung (Luftregenerationsfunktion) - Veränderung der Biotopstrukturen durch Entfernung und Neupflanzung von Gehölzstrukturen - Luftschadstoffemissionen und damit verbundene Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	Luftbildauswertung, Kartierung, Erstellung eines Baumkatasters Verkehrsprognose, Auswertung des Luftreinhalteplans und der Stadtklimauntersuchung
4. Pflanzen	- Verlust von Vegetationsbeständen - bauzeitliche Beeinträchtigung - Verlust hochwertiger Einzelbäume - Schaffung hochwertiger Vegetationsbestände	Luftbildauswertung, Kartierung, Erstellung eines Baumkatasters
5. Tiere	- anlagebedingter Verlust von Lebensräumen - baubedingte und nutzungsbedingte Beeinträchtigung von Lebensräumen - Schaffung von neuen, zusammenhängenden Lebensräumen für Tierarten	Kartierung von möglichen Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
6. Biologische Vielfalt	- vorübergehende Beeinträchtigung bzw. Verlust der biologischen Vielfalt durch Versiegelung und Bautätigkeit - Aufwertung der Biotopstrukturen durch Gehölz- und Strauchstrukturen	Faunistische Erkundung, Gehölzkartierung, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
7. Menschen		
7.1 Erholungspotential	- Aufwertung durch Schaffung von Wohnraum mit einem grünen Wohnumfeld - Aufwertung durch einen neuen Begegnungsraum durch das Nahversorgungszentrum im Zusammenhang mit einer kleinflächigen öffentlich zugänglichen Parkanlage und Spielangeboten für Kinder	Auswertung bestehender Datengrundlagen (topographische Karten, Kartierungen) und Planungen
7.2 Verkehrslärm	- Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) durch voraus-	Schallgutachten

Belang / Teilaspekt	Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
	sichtlich erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie der vorhandenen Bahntrassen	
7.3 Gewerbelärm	- Anlieferverkehr für das Nahversorgungszentrum und andere Gewerbe	Schallgutachten
8. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i	- vorübergehende Beeinträchtigung der Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i durch Versiegelung und Bautätigkeit	Darstellung von Bestand und Planung, Auswertung geologischer Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Altlastengutachten; Kartierung von möglichen Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages; Faunistische Erkundung, Gehölzkartierung; Auswertung bestehender Datengrundlagen (topographische Karten, Kartierungen) und Planungen; Schallgutachten

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte. Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

Belang /Teilaspekt	Begründung
1. Landschaft	Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust der innerstädtischen, brach liegenden Fläche mit Ruderalvegetation, ungenutzter Gebäude und Verwahrlosungserscheinungen. Zudem erfolgen Neuversiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung. Weiterhin werden Entsiegelungen von Befestigungen und Neupflanzungen von Gehölzstrukturen durchgeführt. Die Wiedernutzung der brach gefallenen Flächen, die Herstellung der Zugänglichkeit und die Neupflanzungen führen dazu, dass eine Verbesserung des Gebietszustandes eintritt. Damit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Landschaft zu erwarten.
2. Kulturgüter und sonst. Sachgüter	Denkmalgeschützte Gebäude, wie die Betriebsinhabervilla, bleiben erhalten. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
3. Wechselwirkungen	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

4. Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Es werden neben allgemeinen Wohngebieten und einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel lediglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Entsprechende bauliche Anlagen, die schwere Unfälle oder Katastrophen verursachen können, sind bauplanungsrechtlich nicht zulässig.
--	---

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Insgesamt kann bei Umsetzung der Planung von nicht erheblich abweichenden Verhältnissen im Vergleich zum aktuellen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Grundsätzlich besteht eine Auswirkung der Planung auf den Klimahaushalt in Form einer Neuversiegelung. Gleichzeitig werden jedoch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches im vergleichbaren Maße Beton- und Asphaltflächen zurückgebaut. Große Teile des vorhandenen Gehölzbestandes werden erhalten einschl. aller Höhlenbäume. Es entstehen neue Grünflächen mit Wiesenbereichen, zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen. Weiterhin sind großflächige Dachbegrünungen und auch Fassadenbegrünungen geplant. Die nachteiligen Umweltauswirkungen erhöhen sich somit nicht, da die Auswirkungen vergleichbar zum Ausgangszustand sind.

7.2.1 Fläche/Boden/Altlasten

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf den Teilaspekt Altlasten wurden folgende bereits vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet:

- topografische Karten
- geologische Karten
- Bericht zur Erstbewertung eventueller Bodenbelastungen, Verifizierung einer Altlastenunbedenklichkeit in umweltrelevanten Bereichen der Leipzig Verpackung GmbH, JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH, Februar 2001.
- Baugrundvoruntersuchung zum Bauvorhaben, Baugrundstück „Hugo-Aurig-Straße“ Leipzig, IUH Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH, Januar 2018

Die Bestandsbewertung erfolgt in Anlehnung an die Bestandserfassung nach dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen (LFULG Stand 03/2009). Bewertet werden in diesem Rahmen evtl. vorhandene Vorbelastungen des Bodens, die Erfüllung der Bodenteilfunktionen und die Einschätzung der potenziellen Empfindlichkeit des Bodens. Es wird jedoch aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung eine vereinfachte Bewertung gewählt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Boden

Geologische Einordnung:

Kleinräumig liegt der Standort außerhalb der Niederung der Parthe im Verbreitungsbereich der saalezeitlichen Mittelterrasse (Kies und Sand), welche weiträumig von saalekaltzeitlichem Geschiebemergel (Grundmoräne) und glazifluviatilen Sanden überlagert wird. Im Liegenden folgen Lockergesteine des Oligozäns (Tertiär).

Ingenieurgeologische Besonderheiten oder Altbergbau sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Leitbodenform: Hortisol über erodierte Parabraunerde aus gemischtem Kies führendem Schluff (Sandlöss) über glazigenem Kieslehm (Geschiebelehm)

Substrateinheit: Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten über glazialen Ablagerungen

Leitbodenassoziation: Terrestrische anthropogene Böden aus anthropogenem Skelett führendem Schluff über Skeettlehm

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Weißelsterbeckens (Leipziger Bucht), welches durch vergleichsweise mächtige Lockergesteinsserien des Känozoikums aufgebaut wird.

Schichtenfolge im Geltungsbereich gem. Gutachten zu Altlastenuntersuchung:

Schicht Nr.	Bezeichnung	Mächtigkeit (m)	Konsistenz/Lagerungsdichte	Kornverteilung	Farbe
1a	Auffüllung	0,3 bis 0,7	(teils breiig bis halbfest)/locker bis mitteldicht	Feinsand bis Kies, schwach schluffig, humos	grau bis graubraun, ocker
1b	Mutterboden	0,0-0,4	steif Feinsand	schluffig, mittelsandig, humos	grau
2a	Geschiebemergel	1,1 bis >5,5	steif, weich	Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig	grau bis graugelb, ocker
2b	Schmelzwassersand	1 bis >4,3	mitteldicht	Feinsand, mittelsandig bis schwach kiesig, teils schluffig	grau bis graugelb, rotbraun

Die schluffig-tonigen Bereiche in der Schicht 2a überdecken zu großen Teilen die Oberflächenwasser ableitenden Schichten. Demzufolge ist die Versickerung von Oberflächenwasser erschwert, d.h. die oberen Bodenschichten und der obere Grundwasserleiter wirken auf auftretendes Niederschlagswasser temporär stauend. Dies wirkt sich auch auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Laut Stellungnahme LfULG (16.05.2018, vorzeitige TÖB-Beteiligung) weist das Planungsgebiet im Regelfall aufgrund des anstehenden Geschiebemergels und -lehms eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich einzustufen.

Vorbelastung:

Es besteht eine den Geltungsbereich prägende Vorbelastung in Form der Flächenversiegelung.

Die Eigenschaften der Böden des Geltungsbereiches sind durch die intensive gewerbliche bzw. anthropogene Nutzung stark überprägt (Flächenversiegelung, Verdichtung, ehem. Gleisanlagen). Die natürlichen Bodenfunktionen sind dadurch nahezu verloren. Nur einzelne inselhafte Bereiche erscheinen unversiegelt. In der folgenden Tabelle ist die aktuelle Flächennutzung dargestellt, wobei in versiegelte und unversiegelte Bereiche unterschieden wird.

Bestand versiegelte Fläche in m ²	36.830
Bestand unversiegelte Fläche in m ²	25.411
<i>Gesamtfläche in m²</i>	<i>62.241</i>

Bewertung:

Die Flächen werden dem gemäß als stark vorbelastet eingestuft.

Altlasten

- Ist-Zustands-Bericht zur betrieblichen Umweltsituation der Leipzig Verpackung GmbH (Umwelt-Unbedenklichkeits-Gutachten), JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH, Februar 2001.
- Statusbericht Altlasten Flurstück 230b Gemarkung Engelsdorf Altlastenkennziffer 65273002, Hubert Beyer Umwelt Consult, Oktober 2015.
- Ergebnisbericht Untersuchungen zur Eingrenzung von MKW-Schadstoffbelastungen Grundstück Hugo-Aurig-Straße 7, 04319 Leipzig-Engelsdorf, Dr. Pietzsch & Partner Umweltservice und Beratung, November 2015.
- Historische Erkundung zu einer ehemaligen Hühnerfarm für die Flurstücke 237/4, 237/5, 237/6 sowie 240/14/15 und 240/6 der Gemarkung Engelsdorf, Sakosta SKB GmbH, 2016.

Die Berichte und Untersuchungen zu Altlasten liegen für verschiedene Teilflächen des Geltungsbereiches vor. So umfasst der Bericht zur Erstbewertung eventueller Bodenbelastungen im Bereich der Leipziger Verpackung GmbH die gesamte östliche Hälfte des Geltungsbereichs (Flurstücke 240/3, 240/6, 240/11-21 sowie 237/5, 250/5, 250/13-21) und 289/4; ebenso der Ist-Zustands-Bericht zur betrieblichen Umweltsituation (beides durch das JENA-GEOS Ingenieurbüro). Zwei weitere Untersuchungen (Statusbericht Altlasten, 2015 und Untersuchung zur Eingrenzung von MKW-Schadstoffbelastungen, 2015) untersuchten die Fläche an der westlichen Grenze auf dem Flurstück 230b, archiviert im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 6527 3002 mit der Bezeichnung „Ehem. Maschinenbauhandel Hugo-Aurig-Str. 7“. Eine dritte untersuchte Fläche ist durch eine historische Erkundung für die Flurstücke 237/4, 237/5, 237/6 sowie 240/14/15 und 240/6 beauftragt worden. Der Standort mit der Bezeichnung „Ehem. Hühnerfarm“ (AKZ 1327 3166 ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) aufgeführt. Die Untersuchung deckt somit die südliche Spitze des Geltungsbereichs ab. Lediglich für die Flurstücke 230/c, 237/b und c; 237/2, 240/8 und 240/10 liegen keine aktuellen Untersuchungen vor. Diese Flurstücke werden allerdings seit Jahren für den Einzelhandel baulich genutzt.

Zur erst genannten Fläche der Leipziger Verpackung GmbH kann zum Altlastenverdacht folgende Aussagen getroffen werden: Nach historischer Erkundung (1996) ist auf dem Flurstück-Nr. 237b die Altlastverdachtsfläche VF1 – ehem. Waschplatz mit Leichtflüssigkeitsabscheider (LFA) – mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ im SALKA registriert. Die Position der Verdachtsfläche VF1 ist über das SALKA einsehbar. Es liegen derzeit keine Kenntnisse vor, ob der LFA noch vorhanden ist. Bei Gestaltungs-/Tiefbaumaßnahmen innerhalb dieser Fläche sind baubegleitende Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Ausgehend von den Ergebnissen der durchgeführten technisch-analytischen Untersuchungsarbeiten sind keine weiteren Bodenbelastungen feststellbar, aus denen nach Einschätzung des Gutachters ein weiterer umweltrechtlicher Handlungsbedarf entsprechend der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) abzuleiten ist.

Bewertung:

Es wird eingeschätzt, dass die relevanten Schutzgüter (menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser) nicht beeinträchtigt sind.

Für die Fläche des ehemaligen Maschinenbauhandels Hugo-Aurig-Str. 7 (westliches Plangebiet) besteht eine Archivierung im Altlastenkataster. Die Analyse durch Kleinrammbohrungen ergab zum einen, dass der vorhandene Asphalt teerfrei ist. Zum anderen war der Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in den Asphaltbeimengungen in der direkt unter der Oberflächenversiegelung anstehenden Tragschicht bis 0,5 m unter Geländeoberkante in allen Proben auffällig. Im südöstlichen Teil des Flurstückes konnten die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) an eine Verwertung nicht erfüllt werden. Ursache hierfür sind die in der Auffülle enthaltenen Asphaltbruchstücke. Eine detailliertere Untersuchung der betroffenen Fläche (durch Dr. Pietzsch & Partner Umweltservice und Beratung, 2015) kam zu folgendem Ergebnis: die gemessenen Gehalte an den „leichten“ Kohlenwasserstoffen sind unbedenklich und auch Überschreitungen der Z2-Kategorie bei den weiteren Schadstoffen bestehen nicht. Dies bedeutet, dass die Massen der Auffüllungen für den Wiedereinbau unter Einhaltung von Sicherungsmaßnahmen geeignet sind. Die bisher nachgewiesenen Auffüllungen dienen als Tragschichtmaterial für den Oberbau (Parkplatz, Lagerfläche) und können für die Errichtung von Tragschichten mit untergeordneten Anforderungen (PKW-Parkplätze, befestigte Wege o. ä.) wieder eingesetzt werden. Die genannten Auffälligkeiten betreffen ausschließlich die Auffülle, wohingegen im natürlich gewachsenen Gelände keine Verunreinigungen festgestellt wurden.

Bewertung:

Für das Schutzgut Mensch können Gefahren bei Direktkontakt grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, wobei eine Gefährdung für das Grundwasser aktuell und zukünftig für diesen Bereich jedoch ausgeschlossen werden kann.

Für die dritte untersuchte Teilfläche im Bereich der ehemaligen Hühnerfarm im Süden des Plangebietes wurde durch die Stadt Leipzig eine historische Erkundung der Fläche beauftragt. Der Standort ist im Sächsischen Altlastenkataster registriert, da vermutet wurde, dass hier mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Bewertung:

Die durchgeführte Untersuchung führte jedoch nicht zu diesem Ergebnis, so dass im südlichen Teil des Plangebietes nicht mit Verunreinigungen durch Altlasten und damit zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt gerechnet werden muss.

Zusammenfassende Bewertung Fläche, Boden, Altlasten:

Ein Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen findet nicht statt. Es handelt sich um eine Planung der Innenentwicklung. Sie dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von (Außenbereichs-)Flächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient. Auch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als Ausgleichsflächen erfolgt nicht.

Aufgrund des vergleichbaren Versiegelungsgrades hinsichtlich des Bestandes und der Planung sowie der entsprechenden Vorbelastung einschl. der erfolgten gewerblichen Nutzung besteht eine hohe Vorbelastung des Bodens.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Gefährdung der Schutzgüter durch Altlasten im Plangebiet nicht zu erwarten ist. Beim Umgang mit dem Auffüllmaterial sollte jedoch der Direktkontakt von Mensch und Material vermieden werden. In Bezug auf geplante sensible Nutzungen von Teilflächen (Spielplatz, Kindergarten) ist es erforderlich, entsprechende Untersuchungen durchzuführen und

ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Der Bodenaushub und Geländegestaltungsmaßnahmen sollten baubegleitend überwacht werden.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für den Teilaspekt Boden und Altlasten beschrieben.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (z.B. Erosion, Versiegelung, Schadstoffeintrag)
- Verbesserung und Wiederherstellung des Bodenzustandes

Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5) und BNatSchG (§ 1 Abs. 3 Nr. 2)

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Sanierung von Boden und Altlasten

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Natürliche Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Zustand hinsichtlich bestehender Vorbelastungen des Bodens, der Erfüllung der Bodenteilfunktionen und der potentiellen Empfindlichkeit des Bodens nicht wesentlich ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf die Boden- und Altlastenverhältnisse besteht in Form einer Neuversiegelung im Zuge der Planung. Gleichzeitig werden jedoch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches Beton- und Asphaltflächen zurückgebaut. Hier sollen Grünflächen entstehen. Demzufolge wiegen sich die Neuversiegelung und Entsiegelung weitgehend auf.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden innerhalb des Plangebiets weitgehend eingehalten. Es ist kein Flächenverbrauch durch die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgesehen.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Belang / Teilaspekt	Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Bewertung
1. Fläche / Boden / Altlasten	Verlust von Boden und seinen Funktionen durch Versiegelung	nicht erheblich, da die Ver- und Entsiegelung in etwa zu gleichen Flächenanteilen erfolgt
	Wiedernutzbarmachung/ Entsiegelung versiegelter Flächen	nicht erheblich
	Beeinträchtigung durch Umlagerung (Abgrabung)	nicht erheblich, Boden durch anthropogene Vornutzung stark überformt

Belang / Teilaspekt	Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Bewertung
	Vorhandene Altlastenflächen im Plangebiet	nicht erheblich, siehe Ergebnisse Gutachten, d.h. entsprechende Vorgehensweise bei Bodenbearbeitung

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

- Minimierung der dauerhaft oder temporär versiegelten Grundfläche
- Minimierung von Entnahmemengen (Boden)
- Beachtung einschlägiger DIN-Normen zum Schutz des Bodens (u.a. DIN 18 915)
- Sicherung vernässter und/oder verdichtungsempfindlicher Böden vor Befahren; Befahrungen ausschließlich auf trockenen Böden ausführen; Minimierung der Befahrungshäufigkeit
- Begrenzung des Gesamtgewichtes von Maschinen; möglichst geringer Flächendruck (Verwendung spezieller Reifen, Einsatz von Kettenfahrzeugen)
- Sachgerechte (Zwischen-)Lagerung von Mutterboden (Bodenmieten < 2m hoch; Begrünung, Entwässerung; ggf. Befeuchtung; Schutz vor Befahren)
- Verzicht auf bodengefährdende Betriebsstoffe

7.2.2 Wasser

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Bestandsbeschreibung und -bewertung der Grundwasservorkommen werden folgende Parameter erfasst: Grundwasserneubildung, Grundwasserflurabstände, Grundwasserfließrichtung und Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete), Vorbelastungen (Verbauung, Schadstoffbelastung).

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf den Teilaspekt Wasser wurden folgende bereits vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet:

- topografische Karten
- geologische Karten
- Bericht zur Erstbewertung eventueller Bodenbelastungen, Verifizierung einer Altlastenunbedenklichkeit in umweltrelevanten Bereichen der Leipzig Verpackung GmbH, JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH, Februar 2001.
- Baugrundvoruntersuchung zum Bauvorhaben, Baugrundstück „Hugo-Aurig-Straße“ Leipzig, IUH Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH, Januar 2018
- LFULG interaktive Karten

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Grundwasser

Hydrogeologisch wird der Untersuchungsstandort durch die Verbreitung zweier flächenhaft ausgebildeter Grundwasserleiterstockwerke gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um den oberflächennahen GWL 3 (GWL = Grundwasserleiter), der das obere Grundwasserstockwerk 1 bildet, und den GWL 4

(Grundwasserstockwerk 2). Als Grundwasserstauer sind am Untersuchungsstandort die Grundmoränensedimente des 2. Saalevorstoßes verbreitet.

In GWL 3 ist am Untersuchungsstandort laut HK50-Kartenwerk eine saisonale, schwankende und dargebotsabhängige⁴ Grundwasserführung zu erwarten. Die während der Feldarbeiten gemessenen Wasseranschnitte waren überwiegend frei ausgebildete Grundwasserspiegel. GWL 3 ist gut hydraulisch durchlässig. In feinkornhaltigeren⁵ Bereichen kann die hydraulische Leitfähigkeit herabgesetzt sein. Anfallende Niederschlagswässer können gut aufgenommen werden, kurzzeitige Staunässebildungen sind möglich.

Im 2. Grundwasserstockwerk (GWL 4) liegt laut aktuellen Daten aus hydrogeologischem digitalem Kartenwerk des Freistaats Sachsen der Grundwasserspiegel zwischen 121 m ü. NHN und 122 m ü. NHN. Daraus resultiert ein Grundwasserflurabstand von etwa 10 m. Nach HK50-Kartenwerk ist der Grundwasserleiter dauerhaft wasserführend.

Der grundwasserstauende Geschiebemergel bietet durch zwischengeschaltete Sandlagen, Bereiche mit weniger Feinkorn und Frostspaltenfüllungen Wasserwegsamkeiten⁶, in denen sich Schichtwässer ausbilden können. Diese Grundwasserspiegel können frei oder gespannt ausgebildet sein. Die Schicht 2a im GWL 3 ist hydraulisch gering leitfähig und wirkt auf auftretendes Niederschlagswasser temporär stauend.

Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes und natürlicher Schwankungsamplituden des Grundwasserstandes in der Grundwassermessstelle Paunsdorf (ca. 1000 m nordwestlich vom Untersuchungsstandort gelegen), kann als orientierende Bemessungsgrundlage ein Grundwasserflurabstand von $> 1,7$ m (Bemessungswasserstand) angegeben werden. Der mittlere höchste Grundwasserstand MHGW wird vorläufig mit 2,3 m unter Gelände abgeschätzt.

Vorbelastung:

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen führten an keiner Stelle zu dem Ergebnis, dass mit Verunreinigungen durch Altlasten o.ä. zu rechnen war und ist.

Im gesamten Vorhabenbereich besteht ein relativer hoher Versiegelungsgrad.

Bewertung:

Gegenüber den möglichen Vorhabenswirkungen, d. h. gegenüber Stoffeinträgen aus dem Bau oder den geplanten Nutzungstypen, ist mit keiner signifikanten Veränderung im Bestandsvergleich zu rechnen. Aufgrund der geringen wasserwirtschaftlichen Bedeutung des Gebietes kann es als gering empfindlich eingestuft werden.

Eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser wird für den Geltungsbereich darum nicht angenommen.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des B-Planes bestehen keine natürlichen Gewässer. Einzig ein ehemaliger Feuerlöschteich ist als technisches Bauwerk wasserhaltend vorhanden.

Das Gebiet des B-Planes entwässert in östliche Richtung in mehrere kleine Gräben, die ihrerseits zum Zauchgraben entwässern. Der Zauchgraben mündet ca. 3 km südöstlich des Untersuchungsgebiets in die Parthe.

4 Grundwasserangebot = Summe aller positiven Wasserbilanzglieder, z.B. Grundwasserneubildung aus Niederschlag und die Zusickeung aus einem oberirdischen Gewässer, für einen Grundwasserabschnitt

5 Sedimentablagerungen mit Korngrößen kleiner als 0,063 mm, z.B. Schluffe und Tone

6 Durchlässigkeit für Wasser

Bewertung:

Gegenüber den möglichen Wirkungen die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, d. h. gegenüber Stoffeinträgen aus dem Bau oder den geplanten Nutzungen, ist mit keiner signifikanten Veränderung gegenüber dem Bestand zu rechnen. Aufgrund der geringen wasserwirtschaftlichen Bedeutung des Gebietes kann es als gering empfindlich eingestuft werden.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für den Teilaspekt Boden und Altlasten beschrieben.

Sächsisches Wassergesetz

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

- Das Wasserhaushaltsgesetz, mit dem die Wasserrahmenrichtlinie und andere EU-Richtlinien zum Thema Wasser und Gewässerschutz in unmittelbar geltendes bundesdeutsches Recht umgesetzt wurden, regelt den Umgang mit Gewässern und ihren Schutz. Zweck des Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Zu den Gewässern zählt auch das Grundwasser.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig enthalten neben Aussagen zu bestimmten Oberflächengewässern auch Ziele für den Schutz des Grundwassers. So sind u.a. die vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand weitgehend zu erhalten und der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist grundsätzlich zu vermeiden. Weitere Ziele betreffen die Entnahme von Grundwasser und den Trinkwasserschutz.

Ein grundlegendes Ziel ist ebenfalls eine wassersensible Planung, d.h. das eine klimangepasste Stadtentwicklung aufgrund zunehmender Starkniederschlagsereignisse und Trockenperioden. Dabei wird die Zurückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb der Quartiere angestrebt.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die hydrogeologischen/hydrologischen Verhältnisse im Untersuchungsraum nicht wesentlich verändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden sich die hydrogeologischen/hydrologischen Verhältnisse im Untersuchungsraum ebenfalls nicht wesentlich verändern.

Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf den Wasserhaushalt besteht in Form einer Neuversiegelung im Zuge der Planung. Gleichzeitig werden jedoch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches Beton- und Asphaltflächen zurückgebaut. Hier sollen Grünflächen entstehen. Demzufolge gleichen sich die Auswirkungen weitgehend aus. Ein den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Abflussspenden) betreffender neuartiger oder erhöhter stofflicher Eintrag wird nicht erwartet.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können innerhalb des Plangebiets soweit möglich eingehalten werden.

Die bzgl. des Schutzgutes Wasser relevanten Ziele des Umweltschutzes können bei Durchführung der Planung weitgehend eingehalten werden. Der Schutz vor Stoffeinträgen in das Grundwasser wird durch die festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gewährleistet. Es wird keine

Beeinträchtigung der obersten Grundwasserleiter oder die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate erwartet, da sich Versiegelungs- und Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle ausgleichen. Es sind keine schutzwürdigen Gewässer von der Planung betroffen.

Eine Versickerung vorort ist jedoch in Anbetracht der Bodenverhältnisse gem. Baugrundgutachten nur schwer möglich. Dennoch werden verschiedene Alternativen wie z.B. die Anlage von Zisternen als Möglichkeit einer reduzierten Wasserableitung aufgezeigt. Zudem ist die Anlage von Gründächern festgesetzt, wodurch Niederschlagswasser zurückgehalten wird und verdunsten kann.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Grundwasserneubildungsrate und damit der Grundwasserhaushalt werden sich aus quantitativer Sicht nicht erheblich verändern, da sich die örtliche Ausprägung in Hinblick auf Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen nach Umsetzung des B-Planes hinsichtlich Abflussraten, Verdunstungs- und Infiltrationsraten insgesamt nicht wesentlich ändern. Es besteht insgesamt ein geringes ökologisches Risiko innerhalb des Untersuchungsraumes.

Bezüglich der Gefährdung der Grundwasserqualität ist das ökologische Risiko als gering einzustufen, da bezüglich der geplanten Nutzungsformen im Vergleich Bestand – Planung keine wesentliche Änderung eintritt.

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

Zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind folgende Maßnahmen geplant:

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen
- Sorgfältige Wartung der Maschinen und Baustofflager
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlagebedingte Beeinträchtigungen
- Begrünung von Dachflächen

Die Begrünung von Dachflächen leistet einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung in dem hier Niederschläge dauernd bzw. zeitweise zurückgehalten werden.

Im Bebauungsplan werden festgesetzt:

Textfestsetzung Nr. 7.1

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von Aufstellflächen für die Feuerwehr ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textfestsetzung Nr. 7.2

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z. B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Es müssen erst alle alternativen Möglichkeiten geprüft bzw. ausgeschöpft werden, bevor Niederschlagswasser abgeleitet wird. An erster Stelle steht dabei die Einzelfallprüfung einer Versickerung vor Ort. Weitere Möglichkeiten zur Erhöhung der Regenwasserrückhaltung kann die Erhöhung der Substratstärke oder die Vorsehung einer zusätzlichen Speicherlamelle im Bereich der Gründächer sein oder die Anlage von Regenwasserspeichern (z.B. Zisterne).

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser verbleibt keine erhebliche Umweltauswirkung.

7.2.3 Luft – Klima und Lufthygiene

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen (insbesondere Jahresimmissionsberichte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sowie Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig) wurde die lufthygienische Situation erfasst. Hinsichtlich eines erhöhten Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten (Verkehrskonzept, seecon 2018) erarbeitet.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Laut Stadtklimauntersuchung 2010 wird die Klimafunktion im Bereich der B-Planfläche als gemäßiger städtischer Überwärmungsbereich mit mäßig erhöhten Temperaturen, mäßiger nächtlicher Abkühlung, reduzierter relativer Feuchte, eingeschränktem Luftaustausch sowie insgesamt als bioklimatisch belastend eingestuft.

Die Bewertungskarte Klima/Luft (Stadtklimauntersuchung 2010) baut auf der Klimafunktionskarte auf. Es werden hier Informationen zur Luftqualität einbezogen. Die Frei- und Siedlungsflächen werden gemäß ihrer Bedeutung als Ausgleichsflächen bzw. ihrer Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen unterschiedlich bewertet. Die B-Planfläche gehört zu den Siedlungsflächen mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung, d.h. es handelt sich hier um gering bis mäßig belastete bebaute Gebiete mit geringer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche.

Im Norden grenzt eine schadstoffbelastete Luftleitbahn an.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb von Siedlungsbereichen mit einer hohen Luftschadstoffbelastung. Das Planungsgebiet selbst erhält diesbezüglich eine mittlere Bewertung. Diese geringere Belastung der Luft begründet sich im vergleichsweise hohen Durchgrünungsgrad, d.h. es bestehen umfangreichere Gehölzstrukturen mit einer lokalen Bedeutung für Lufthygiene und Kleinklima.

Der Luftreinhalteplan (LRP) 2018 macht für das Plangebiet folgende Angaben zur Luftschadstoffbelastung als Prognose für das Jahr 2018 (Nullfall):

- für die relevanten Straßenzüge: Hugo-Aurig-Straße: von Hans-Weigel-Straße bis Engelsdorfer Straße, Engelsdorfer Straße: von Hugo-Aurig-Straße bis Gaswerksweg und Hans-Weigel-Straße: von Arthur-Winkler-Straße bis Hugo-Aurig-Straße:

- Feinstaub mit einem aerodynamischen Durchmesser kleiner als 10 Mikrometer:
PM₁₀: ≤ 20 µg/m³
- Feinstaub mit einem aerodynamischen Durchmesser kleiner als 2,5 Mikrometer:
PM_{2,5}: ≤ 13 µg/m³
- Stickstoffdioxid
NO₂: ≤ 20 µg/m³

- für das Plangebiet besteht folgende Gesamtbelastung der Luft (Rasterflächen 1 x 1 km) als Prognose für das Jahr 2018 (Nullfall):

- PM₁₀: 17-19 µg/m³
- PM_{2,5}: 11-13 µg/m³
- NO₂: 16-17 µg/m³

In einer Verursacheranalyse wurde herausgestellt, dass zu Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffoxiden (NO_x) der motorisierte Straßenverkehr und zum Teil die Kleinf Feuerungsanlagen im lokalen Bereich den größten Anteil an der gemessenen Luftschadstoffbelastung haben. Im Umfeld von Baustellen kann es zu einer erheblichen Belastung des Umfeldes mit Luftschadstoffen kommen.

Für den Luftschadstoff Ozon (O₃) können unter Heranziehung zweier Hintergrundmessstationen Aussagen getroffen werden. Nach aktueller Abfrage am 19.10.2020 liegen folgende Angaben vor (Quelle: www.umwelt.sachsen.de):

Leipzig-West: 52 µg/m³ (Jahresmittelwert 2019)

Leipzig- Thekla: 46 µg/m³ (Jahresmittelwert 2019)

Die Ozonbelastung der Luft wird für das Plangebiet dementsprechend mit ≤ 50 µg/m³ (Jahresmittelwert 2019) eingeschätzt.

Insgesamt ist von einer mittleren Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Gemäß Luftreinhalteplan und Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig sind die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder jeweiligem Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden. Folgende Tabelle zeigt Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV und Zielwerte für die Außenluft gemäß den Umweltqualitätszielen (UQZ) der Stadt Leipzig sowie jeweils zulässige Überschreitungen (ÜS) im Kalenderjahr:

Schadstoff	Kenngroße	IGW in µg/m ³ (ÜS)	Frist für Einhaltung	UQZ in µg/m ³	Frist für Einhaltung
Feinstaub (PM ₁₀)	Tagesmittelwert	50 (35)	01.01.2005	< 50	2015
	Jahresmittelwert	40		< 20	
Stickstoffdioxid (NO ₂)	Jahresmittelwert	40	01.01.2010	20	
Ozon	1-h-Mittelwert	-	-	< 100	
	8-h-Mittelwert	120 ¹ (25 ²)	01.01.2010	< 50	
	Jahresmittelwert	-	-	< 50	

1) Zielwert als höchster Achtstundenmittelwert während eines Tages

2) jeweils zulässige Anzahl an Überschreitungstagen (ÜS) pro Kalenderjahr gemittelt über drei Jahre

Die in Kapitel 7.2.3.1 b) genannten prognostizierten Werte erreichen bzw. unterschreiten die Zielwerte. Somit ist von einer relativ gering belasteten Situation auszugehen und gem. LRP handelt es sich bei den hier relevanten Straßenabschnitten auch nicht um als kritisch belastet einzustufende, bewohnte Straßenabschnitte.

Eine Ausnahme bildet die Ozonbelastung. Hier wird der Zielwert erreicht und teilweise überschritten.

Generell ist zu sichern, dass die derzeit im Plangebiet unterhalb oder im Bereich der Zielwerte liegenden Schadstoffimmissionen nicht darüber hinaus ansteigen.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die klimatischen Verhältnisse als auch die Verhältnisse im Hinblick auf die Schadstoffbelastung der Luft im Untersuchungsraum nicht verändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der LRP enthält eine Prognose für das Jahr 2020. Demnach ergibt sich keine Veränderung der PM₁₀-Gesamtbelastung und der NO₂-Gesamtbelastung für das Plangebiet und die relevanten, umliegenden Straßen (vgl. Karten 25 und 27 des LRP). In die Prognose sind bekannte und bis zum Jahr 2020 zur Realisierung stehende Entwicklungen der Straßenrandbebauung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen geplant. Dazu zählen insbesondere auch keine Anlagen, für die nach ihrer Betriebsweise und die Art und Menge der verwendeten Stoffe eine Pflicht zur Emissionserklärung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz besteht. Daher bestehen keine Anhaltspunkte für Quellen betriebsdingt zu beurteilende, wesentliche Schadstoffemissionen.

Nach Auswertung des Verkehrskonzepte ergibt sich aus der Durchführung der Planung eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Für die Durchführung der Planung beläuft sich gem. der Verkehrsprognose der Gesamtverkehr (gesamtes Gebiet) auf 4.493 Kfz/24h. Dabei wird der Großteil des Verkehrs zwischen 7 Uhr und 20 Uhr erzeugt. Die Frühspitzenstunde liegt zwischen 10 Uhr und 11 Uhr und die Spätspitzenstunde zwischen 15 Uhr und 16 Uhr. Dieser Verkehr wird sich über die wesentlichen, vorhandenen Verkehrsknotenpunkte Engelsdorfer Straße/Gaswerkerweg, Hans-Weigel-Straße/Hugo-Aurig-Straße verteilen. Das Verkehrskonzept prognostiziert die Leistungsfähigkeit dieser Punkte hinsichtlich der Wartezeit der Fahrzeuge im Kreuzungsbereich. Betrachtet wird das höchste stündliche Verkehrsaufkommen zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr. Bezogen auf diese nachmittägliche Spitzenstunde werden sich geringe Erhöhungen der Fahrzeugzahlen ergeben, die aber nicht zu einer Überschreitung der Leistungsfähigkeit der betrachteten Verkehrsknotenpunkte führt. Bezogen auf die wesentliche Betrachtungsgröße „Wartezeit des Verkehrs“ resümiert die Prognose für die Betrachtung aller o.g. Knotenpunkte, *„dass die Mehrzahl aller Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren können und sehr geringe Wartezeiten entstehen“*. Maßnahmen für die Regulierung des Verkehrs und Verstetigung des Verkehrsflusses sind nicht angezeigt. Hinsichtlich der zu erwartenden verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen kann daraus geschlussfolgert werden, dass der Verkehrsfluss von der Durchführung der Planung unbeeinträchtigt und unverändert ständig bleibt, so dass z.B. auf hinsichtlich des Schadstoffausstoßes kritische Stauungen oder Stop + Go nicht zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall würden auch bei einer z.B. 10%igen Erhöhung der Immissionswerte für Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon die Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV nicht überschritten werden. Werden die Zielwerte für die Außenluft gemäß den Umweltqualitätszielen (UQZ) der Stadt Leipzig herangezogen, ergibt sich ein anderes Bild. Bei einer leichten Erhöhung der Immissionswerte für Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon um wenige µg/m³ wäre die obere Grenze erreicht.

Bei Umsetzung der vorgesehenen Planung kann zudem von nicht erheblich abweichenden Verhältnissen im Vergleich zum aktuellen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Gleichzeitig zu den geplanten Versiegelungen werden an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches in vergleichbarem Maße Beton- und Asphaltflächen zurückgebaut. Große Teile des vorhandenen Gehölzbestandes werden erhalten einschl. aller Höhlenbäume. Es entstehen neue Grünflächen mit Wiesenbereichen, zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen. Weiterhin sind großflächige Dachbegrünungen und auch Fassadenbegrünungen geplant. Diese Maßnahmen dienen, auch gem. des Maßnahmenkataloges des LRP der Verbesserung der Luftqualität. Bei Durchführung der Planung einschl. der im vorangehenden Abschnitt genannten Maßnahmen werden sich die klimatischen Verhältnisse nicht erheblich verändern. Die im Verkehrskonzept dargelegte Zunahme des Verkehrs bewirkt einen geringen Anstieg der

Luftschadstoffemissionen. Eine mehr als nur irrelevante Erhöhung insbesondere der Feinstaub (PM10)- und Stickstoffdioxidkonzentration ist unterhalb geltender Immissionsgrenzwerte als erheblich anzusehen, zumal es keine Schwelle gibt, unterhalb derer Effekte auf die menschliche Gesundheit auszuschließen sind.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die für das Schutzgut Klima/Luft relevanten Ziele des Umweltschutzes können erreicht werden. Im vorangegangenen Unterpunkt b) wurde dies bereits dargelegt.

Unter Berücksichtigung der langfristigen Trends der Luftschadstoffbelastung im Raum Leipzig ist davon auszugehen, dass die mit den geplanten Nutzungen verbundenen zusätzlichen Schadstoffemissionen nicht zu erheblichen weiteren Beeinträchtigungen der Luftqualität führen werden. Langfristig werden die meisten Luftschadstoffe wie Feinstaub, Stickstoffdioxid oder Ozon trotz der vorhabenbedingten Zusatzbelastung weiter rückläufig sein. Im vorliegenden Fall würden auch bei leichten Erhöhungen der Immissionswerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid die Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV und Zielwerte für die Außenluft gemäß den Umweltqualitätszielen (UQZ) der Stadt Leipzig voraussichtlich nicht überschritten werden.

Das Ziel des BNatSchG, Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung zu schützen, kann im vorliegenden Fall erreicht werden. Es werden Festsetzungen zur Schaffung von Grünflächen, Begrünung der Park- und Tiefgaragenflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen im Rahmen der B-Planung getroffen, die die nachteiligen Wirkungen des B-Plans auf die Lufthygiene mindern.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Planung ist mit einem geringen ökologischen Risiko für das Schutzgut Klima/Luft verbunden, da die Vorbelastung weitgehend im Rahmen der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig liegt. Für Auswirkungen der verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen auf die menschliche Gesundheit können erhebliche Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

Die Planung bezieht sich auf einen Standort, welcher in das bestehende ÖPNV-Netz eingebunden ist, was den Zielen des Luftreinhalteplanes Leipzig 2018 hinsichtlich der nachhaltigen Mobilität entspricht. Darüber hinaus ist der Standort prinzipiell geeignet für Carsharing und Elektroladestationen. Die Vorgaben des Bebauungsplans stehen etwaigen konzeptionellen Ansätzen nicht entgegen. Hiermit sind wesentliche Grundlagen geschaffen, um Auswirkungen verkehrsbedingter Schadstoffemissionen zu vermeiden.

Zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind folgende Maßnahmen geplant:

- Neupflanzungen
- Begrünung und Eingrünung des Geltungsbereiches mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Begrünung von Dachflächen

Die Begrünung von Dachflächen kann einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung leisten, weil Niederschläge auf den Dächern dauerhaft bzw. zeitweise zurückgehalten werden. Dies wirkt sich vorteilhaft auf das Mikroklima aus. Es erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung.

- Begrünung von Fassaden

Die Fassadenbegrünung kann die städtischen Räume ökologisch aufwerten. Es kann ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Die Pflanzenmasse bindet Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft und bildet Sauerstoff. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht zudem die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Absorption von Staubteilchen auf der Blattoberfläche wird zudem die Luftbelastung verringert, womit eine mittlere Wirkung hinsichtlich der $\text{NO}_{x/2}$ - und der PM_{10} Belastungen erzielt wird. Das Blattwerk kann als sommerlicher Wärmeschutz und winterliche Wärmedämmung fungieren. Eine begrünte Wand stellt einen wertvollen Lebensraum (Biotop) für verschiedene Insekten und Vögel dar. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft verbleibt keine erhebliche Umweltauswirkung.

7.2.4 Pflanzen

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf den Teilaspekt Pflanzen wurden folgende bereits vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet:

- Gehölzkartierung im Geltungsbereich eines B-Plans in Leipzig-Engelsdorf/Hugo-Aurich-Straße – Kurzdokumentation, ÖKOTOP GbR, Mai 2016
- Begehung zwecks Überprüfung und ggf. Ergänzung des aktuellen Zustandes auf Basis der Bestandsvermessung, 12.10.2018, seecon

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich gliedert sich in verschiedene Bereiche mit Versiegelungen unterschiedlichster Ausprägungen. Die konkreten Flächengrößen der verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen wurden im Zuge der Aufstellung des Grünordnungsplanes ermittelt.

Flächen	m ²
versiegelte Flächen:	
Zier- und Feuerlöschteich	58
Einzelgebäude ohne Begrünung	10.277
Straßenfläche	4.384
Lagerplatz (vegetationsfrei)	472
Parkplatz	4.983
Sonstige versiegelte Fläche	15.933
Sonstiger befestigter Weg	723
Bestand versiegelte Fläche in m²	36.830
Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen	602
Scherrasenfläche ohne Gehölze - krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	9.313
Sonstige flächige Gehölzpflanzung mit überwiegend gebietsheimischen Baumarten	1.400
Sonstige Grünanlage	4.910
Sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen	4.328

Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche - Schotterrassen	1.064
Strauchhecke	43
Überwiegender Ziergarten ohne Altbaumbestand	2.907
Vegetationsarme Kies- und Schotterfläche	241
Anderweitige Abstandsfläche - gestaltet	253
Einzelbaum (Solitär) - Baumgruppe	350
Bestand unversiegelte Fläche in m²	25.411
Gesamtfläche in m²	62.241

Der westliche Teil des Plangebietes besteht vorrangig aus voll- und teilversiegelten Flächen zwischen Lagerhallen. An der westlichen Grenze des Plangebietes befinden sich verschiedene Gehölze. Südlich der versiegelten Flächen liegt eine Rasenfläche, welche durch einen schmalen Gehölzstreifen von den Wohnanlagen südlich des Geltungsbereiches abgegrenzt wird.

Die Mitte des Plangebietes ist vornehmlich durch Gewerbeflächen und dazugehörige Parkplätze charakterisiert. Daran grenzt direkt eine Fläche mit einem einzelnen Gebäude sowie mehrere Hallen, umgeben von weiteren Brachflächen und Einzelbäumen. Eine etwas größere Brach- bzw. Grünfläche erstreckt sich südöstlich bis zum Schulgelände der Christoph-Arnold-Schule.

Bei der Gehölzkartierung (2016 ÖKOTOP GbR, aktualisiert Oktober 2018) wurden insgesamt 225 Bäume erfasst. Bei Nachkartierungen sind Gehölze ergänzt worden bzw. sind entfallen. Der Erfassung lagen folgende Kriterien zugrunde: Laub- und Nadelbäume ab 30 cm Umfang bzw. Stammdurchmesser > 10 cm, Obstbäume ab 100 cm Stammumfang, Sträucher ab 4 m Höhe, Hecken ab 1 m Höhe und Klettergehölze ab 3 m Höhe.

Folgende Baumarten konnten im Plangebiet festgestellt werden: Ahorn, Apfel, Bergahorn, Birke, Birne, Buche, Buchsbaumhecke, Douglastanne, Eberesche, Edeltanne, Eiche, Esche, Eschen-Ahorn, Feld-Ahorn, Fichten, Flieder, Gew. Traubenkirsche, Ginko, Haselhecke, Haselnuss, Haselnusshecke, Hecke unbekannter Gattung, Kiefer, Kirsche, Kirschlorbeer, undefinierte Laubbäume, Lebensbaum, Linde, Pappel, Pfirsich, Pflaume, Platane, Pyramiden-Pappel, Robinie, Rosskastanie, Rotbuche, Säulen-Lebensbaum, Säulen-Lebensbaum-Hecke, Schlehdorn, Sommer-Linde, Spätbl. Trauben-Kirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Tanne, Trauben-Eiche, Trauerweide, Weide, Weißdorn, Winder-Linde, Zitter-Pappel und unbestimmte Arten.

Darunter befinden sich ca. 44 Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 150 cm (= Durchmesser von > 50 cm), was auf ein höheres Alter dieser Bäume hindeutet. Dazu gehören vorrangig Baumarten wie Roßkastanie, Platane, Pappel, Linde, Robinie, Weide und Esche.

Der Vitalitätszustand der Bäume ist mit mittel bis gut zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende nach § 21 SächsNatSchG geschützte Biotope, welche alle erhalten werden:

Höhlenreiche Einzelbäume: (Nr. 39 – Apfelbaum, Nr. 56 – Platane, Nr. 74 – Platane, Nr. 79 – Linde, Nr. 93 – Trauerweide, Nr. 152 – Pyramidenpappel)

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bildet den rechtlichen Rahmen für die Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten. In den §§ 7, 44 und 45 BNatSchG sind auch die einschlägigen Bestimmungen europäischer Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden.

Für diejenigen Arten bzw. Artengruppen, für die eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung im Sinne des §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine detaillierte Artenschutzprüfung durchgeführt.

Ziel des BNatSchG und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) ist u. a., lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und den Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG). Zur Umsetzung dieser Ziele enthält das SächsNatSchG in Kapitel 3 Vorschriften zum allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft (§§13-19), in Kapitel 4 Vorschriften zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§20-23) und in Kapitel 5 Vorschriften zum Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope gemäß BNatSchG.

Nach den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig sollen die Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und weitest möglich erhalten werden. Gesetzlich besonders geschützte Biotope werden durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung erhalten. Alle in Leipzig existierenden Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand im Stadtgebiet von Leipzig gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume, genießen besonderen Schutz. Insbesondere zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen nach Möglichkeit wirksame Verbindungen geschaffen werden (Trittsteine, Biotopvernetzungen). Zerschneidungseffekte sollen vermieden werden.

Weitere Ziele des Umweltschutzes bzgl. des Schutzgutes Pflanzen sind in den Zielen des Umweltschutzes zum Schutzgut Tiere genannt.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bereits deutlich sichtbare Sukzession weiter fortschreiten. Hinsichtlich des zum Teil recht alten Baumbestandes ist damit zu rechnen, dass weitere Äste in den Baumkronen absterben. Durch das Ausbrechen von abgestorbenen Ästen entstehen Verletzungen an den Bäumen, die zur Bildung von Höhlen führen können. Bereits geschädigte bzw. sehr alte Bäume sind umsturzgefährdet. Auch die selbständige Vermehrung und Ausbreitung der Gehölze wird weiter voranschreiten, sodass insgesamt der Anteil gehölzbestandener Flächen zunehmen wird. Dies betrifft vor allem die umzäunte Grünfläche im zentralen Teil des Plangebietes. Ebenso wird sich der gehölzbestandene Teil im Norden angrenzend an die Villa entwickeln. Die Rasenfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes würde ohne Mahd ebenso der Sukzession unterliegen, und einzelne Gehölze könnten sich durch selbständige Vermehrung ansiedeln. Davon ist jedoch nicht auszugehen, da die Fläche bisher auch intensiv bewirtschaftet wurde.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die brach gefallen Teile des Plangebietes erfahren bei der geplanten Revitalisierung eine städtebauliche, funktionale und freiräumliche Neuordnung. Ein bisher gewerblich genutztes Grundstück soll in ein Wohngebiet mit Fuß- und Radwegen sowie Grünflächen entwickelt werden. Dabei werden die Belange von Natur und Landschaft im besonderen Maße berücksichtigt. Von den 225 vorhandenen Bäumen im Geltungsbereich können nach jetzigem Stand 136 Gehölze einschl. der 6 nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope „Höhlenreiche Einzelbäume“ erhalten werden. Weiterhin findet eine Entwicklung und Vernetzung klimatisch wirksamer Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und eine intensive Durchgrünung statt. Dabei fungieren die Gehölzstrukturen (Baumreihen) als Leitlinien.

Baumbilanz:

Bei Durchführung der Planung müssen aufgrund konkurrierender Festsetzungen (Festsetzungen von Baufenstern, Tiefgaragen, Verkehrsflächen, Flächen für die Feuerwehr) 89 Bäume beseitigt werden, 136 Bäume (Standorte in Flächen zum Erhalt von Gehölzen, privaten und öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) bleiben erhalten. Die Beseitigung der Bäume kann

durch die Anpflanzung von insgesamt ca. 300 Bäumen im Plangebiet kompensiert werden. In den Straßen- und Platzräumen sind rund 270 Bäume in den Wohngebieten weitere 30 vorgesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope (höhlenreiche Einzelbäume):

Bei der Planung fanden die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope (höhlenreiche Einzelbäume) Beachtung und bleiben vollständig erhalten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die Ziele des Umweltschutzes werden bei Durchführung der geplanten konfliktmindernden Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) erreicht:

- mittel- und langfristige Entwicklung eines prägenden Baumbestands durch Festsetzung von Baumanpflanzungen
- Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Einzelgehölzen und Gehölzflächen
- Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope (Höhlenbäume)
- Entsiegelung von Flächen, die zu Vegetationsflächen entwickelt werden
- Begrünung von Parkieranlagen
- Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen
- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste
- Minderung von Schadstoffemissionen durch Einsatz neuester Technik
- Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Gehölzen

Es werden gemäß den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig geschützte Biotope erhalten und durch Pflanzungen wirksame Verbindungen zwischen gleichartigen Biotoptypen geschaffen.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Es sind bei Einhaltung der konfliktmindernden Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) keine erheblichen Auswirkungen der Planung absehbar.

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

- mittel- und langfristige Entwicklung eines prägenden Baumbestands durch Festsetzung von Alleebaumanpflanzungen
- Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Einzelgehölzen und Gehölzflächen
- Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope (Höhlenbäume)
- Entsiegelung von Flächen, die zu Vegetationsflächen entwickelt werden
- Begrünung von Parkieranlagen
- Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen baubedingter Beeinträchtigungen
- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste
- Minderung von Schadstoffemissionen durch Einsatz neuester Technik
- Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Anlage von Blühstreifen:

Zur Erhöhung der Nahrungs- und Lebensräume für heimische Insektenarten im innerstädtischen Raum ist im Gewerbegebiet die Herstellung von Blühstreifen bzw. -säumen festgesetzt. Die Saatgutmischung setzt sich aus blühfreudigen einjährigen Kulturarten, zweijährigen Wild- und Kulturpflanzen und langlebigen Wildstauden zusammen, die eine lange Lebensdauer der Bienenweide gewährleisten (10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen). Diese Bienenweide ist optisch sehr ansprechend und blüht von April bis November. Es ist eine angepasste Artenauswahl, d.h. als regional zertifiziertes Saatgut zu verwenden. Diese Flächen befinden sich in den Übergangsbereichen zur festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen.

- Begrünung von Dachflächen und Hausfassaden

Dachflächen können in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium Rückzugsflächen für gefährdete und seltene Pflanzen und Tiere darstellen und wirken damit mindernd auf nachteilige Auswirkungen des B-Plans (z.B. Versiegelung). Voraussetzung sind eine extensive Begrünung und ein geringer Nutzungsdruck.

Textfestsetzung Nr. 8.3.2

Bei Neubauten sind Dächer auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann bei Nebenbaukörpern mit transparenten Dacheindeckungen auf die Begrünung verzichtet werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

7.2.5 Tiere

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf den Teilaspekt Tiere wurden folgende bereits vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet:

- Begehungen, Stellungnahmen der Fachbehörden, Auswertung von Fachliteratur.
- Faunistische Kartierungen im Geltungsbereich eines B-Plans in Leipzig Engelsdorf/Hugo-Aurig-Straße, ÖKOTROP GbR, Juni 2016

Die Artenschutzthematik wird detailliert in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das gesamte B-Plan-Gebiet betrachtet, welcher als wesentliche Grundlage für die Bearbeitung des Schutzgutes Tiere dient. Folgende Tiergruppen wurden kartiert und bewertet: Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Heuschrecken. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass mit dem ursprünglichen Untersuchungsraum eine größere Fläche kartiert wurde. Dies betrifft einen nordöstlich gelegenen Bereich, welcher nun bis zur Planstraße C weggefallen ist. Die entsprechenden Kartierungsergebnisse entfallen damit für die aktuelle B-Planung.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst überwiegend Gewerbeflächen, zumeist Lagerhallen verschiedener Größen, die zumeist noch in Nutzung befindlich sind. Weiterhin finden sich verschiedene kleinere Gebäude älteren Baujahrs sowie die Betriebsinhabervilla im UG.

Das Umfeld der Hallen und Handelsflächen ist großflächig mit Asphalt, Beton oder Pflaster versiegelt. Grünflächen finden sich in der Westhälfte des Untersuchungsgebietes (überwiegend Rasen mit Einzelgehölzen) sowie südlich und westlich des denkmalgeschützten Klinkerbaus (mit dichteren Gehölzbeständen und auch Altbäumen), die hier direkt in den Gartenbereich des Wohngebäudes übergehen und sich entlang des ehemaligen Schienenanschlusses bis an die Nordgrenze des Untersuchungsgebietes ziehen. Weitere dichtere Baum- und Strauchbestände finden sich in linienhafter Form entlang der Grenzen des Untersuchungsgebietes im Westen und Südosten.

Vögel

Die insgesamt vier Begehungen des Plangebietes zwischen April und Juni 2016 ergaben einen Nachweis von insgesamt 22 Vogelarten. 16 davon treten dort als Brutvögel (B), 4 als Nahrungsgäste (NG) und 2 als Überflieger (Üfl) auf.

Folgende Vogelarten wurden im Gebiet nachgewiesen: Graureiher (Üfl), Turmfalke (Üfl), Ringeltaube (B), Mauersegler (NG), Elster (B), Blaumeise (B), Kohlmeise (B), Mehlschwalbe (NG), Zilpzalp (B), Mönchsgrasmücke (B), Klappergrasmücke (B), Star (B), Amsel (B), Trauerschnäpper (NG), Nachtigall (B), Hausrotschwanz (B), Haussperling (B), Feldsperling (NG), Bachstelze (B), Girlitz (B), Grünfink (B) und Stieglitz (B).

Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze stellen die einzigen gebäudebrütenden Vogelarten im Untersuchungsgebiet dar. Es wurden folgende 9 Brutnachweise erbracht:

Anzahl	Art	Gebäude
1	Hausrotschwanz	Halle 2 (siehe Karte 1 „Brutvögel“ in Faunistische Kartierung als Anhang des Artenschutzbeitrages)
1	Hausrotschwanz	Garage südlich des Parkplatzes des Nahversorgungsunternehmens
2	Hausrotschwanz	Wohngebäude nördl. Grenze und im Südausläufer des Untersuchungsgebietes
4	Haussperling	v.a. westlicher Teil des Untersuchungsgebietes entlang Gebüschstrukturen (Höhlen und Spalten der Haus- und Gebäudefassaden)
1 (Revierzentrum)	Bachstelze	Halle nordöstlich Hallen 1 und 2 (siehe Karte 1 „Brutvögel“ in Faunistische Kartierung als Anhang des Artenschutzbeitrages)

Die folgende Tabelle stellt übersichtshalber die insgesamt 25 Brutnachweise für die Arten des Halboffenlandes bzw. der Siedlungsbereiche dar.

Anzahl	Art	Bereich
1	Ringeltaube	Innerhalb des Untersuchungsgebietes im Bereich der Gehölzstrukturen und der offenen (Grün-) Flächen
1	Elster	
3	Blaumeise	
3	Kohlmeise	
2	Zilpzalp	
3	Mönchsgrasmücke	
1	Klappergrasmücke	
1	Star	
3	Amsel	
1	Nachtigall	
1	Girlitz	
2	Grünfink	
3	Stieglitz	

Von den festgestellten Brutvogelarten ist keine im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Ebenso ist keine der Brutvogelarten in den Roten Listen Deutschlands und Sachsens (jeweils Kategorie 1-3) geführt. Erwähnenswert ist der Nachweis der Klappergrasmücke als Brutvogel, die zwar nicht unter eine Gefährdungskategorie der Roten Liste fällt, aber in der Vorwarnliste geführt wird.

Fledermäuse

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt, 8 Arten sind außerdem im Anhang II zu finden. Aus diesem Grund sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse nach §7 Abs.2 Nr.13 b) aa) BNatSchG „besonders geschützte“ und gleichzeitig „streng geschützte Arten“ nach §7 Abs.2 Nr.14 b) BNatSchG.

An acht Bäumen im Plangebiet wurden Strukturen mit Quartierpotential für Fledermäuse gefunden, wobei die Untersuchung mit dem Endoskop keine Hinweise auf die Nutzung der Höhlen durch Fledermäuse erbrachte. Ein Baum (Nr. 79) konnte aufgrund seiner Höhe nicht genauer untersucht werden, weshalb eine Nutzung im Sommerhalbjahr durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Quartierpotenzial aller begutachteten Bäume ist generell als mittel bis niedrig einzustufen. Die gefundenen Spalten/Höhlen sind klein oder nach oben offen und bieten somit keinen Schutz vor Witterung bzw. der Einflug für Fledermäuse ist im Sommer durch viel Astwerk schwierig bis unmöglich.

Die untersuchten Gebäude verfügen vereinzelt über Quartierpotentiale für Fledermäuse. Die genaueren Untersuchungen ergaben allerdings an keiner der Hallen einen Verdacht auf eine Nutzung der Strukturen durch Fledermäuse.

Mittels akustischer Erfassung wurden 7 Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen: Breitflügel-fledermaus, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mücken-fledermaus und Mopsfledermaus. Jagdaktivitäten konnten, trotz Aufzeichnung von Fledermausrufen, nicht festgestellt werden. Die meisten Rufe wurden durch gebietsüberfliegende Tiere hervorgerufen und wurden nahe der Gehölzfläche südlich der denkmalgeschützten Klinkerbauten aufgenommen.

Trotz geeigneter Quartiersstrukturen an Gebäuden und im Baumbestand wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Fledermäusen nur in geringem Maße genutzt.

Zauneidechse

Im Zuge der Erfassung erfolgten nur wenige Nachweise der Zauneidechse innerhalb des Untersuchungsgebietes. Der westliche Teil des Plangebietes weist mit seinem vielfältigen Mosaik aus verschiedensten Strukturen wie Schutthaufen, Gebäuderesten, voll und teilversiegelten sowie locker bewachsenen Flächen und zahlreichen Saumstrukturen ideale Habitate für die Zauneidechse auf. Die angrenzenden Teilflächen, in Richtung Osten, besitzen auf Grund ihrer weniger strukturierten Bereiche nur eine geringe Habitateignung. Generell ist der östliche Teil des Geltungsbereiches von versiegelten Flächen und Scherrasen dominiert, die keine oder nur eine sehr geringe Habitatqualität für die Art aufweisen. Durch das daraus resultierende Fehlen von ausreichenden Versteck- und Sonnenplätzen, fehlt die Art in diesen Bereichen. In den strukturreichen Gebieten im Westen (Industriebrache), finden sich hingegen mehrere gute Zauneidechsenhabitate, welche den Tieren genügend Versteck- und Sonnenmöglichkeiten bieten. In diesen Bereichen wurden auch die Nachweise erbracht. Bei den drei Nachweisen handelt es sich jeweils um Einzeltiere in den Saumbereichen eines Betriebsgeländes sowie im Bereich eines Gartens.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen ist die Populationsgröße der Zauneidechse im Westen des Geltungsbereiches als klein einzustufen und wird unter Zuhilfenahme des Korrekturfaktors 10 auf maximal 30 Individuen geschätzt. Aus den übrigen Teilen des Plangebietes liegen keine Nachweise vor. Hier kann in weiten

Teilen von einem Fehlen der Art ausgegangen werden. Mit kleinräumigen Vorkommen von Einzeltieren muss aber auch dort zumindest in den Saumbereichen an der Süd- und Ostgrenze des Geltungsbereiches gerechnet werden.

Heuschrecken

Im Zuge der Begehungen zur Erfassung der Heuschrecken erfolgte der zweifache Nachweis von Einzelindividuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) im Untersuchungsgebiet. Hinweise auf ein Vorkommen der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caerulans*) liegen hingegen nicht vor. Ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke wurde während der Begehungen lediglich im Bereich des Betriebsgeländes im Westen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Sie wurde dort mit wenigen Einzeltieren auf einem stillgelegten Parkplatz, der randlich schütter bewachsene, trocken-warme Säume aufweist, nachgewiesen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind diese Habitatstrukturen zwar auch andernorts großflächig in Form von Parkplätzen, Asphaltflächen, entsiegelten Flächen, Schotterfluren sowie Wegen zu finden, Nachweise der Art gelangen dort jedoch nicht. In den schattigeren Bereichen mit dichterem Vegetationsaufwuchs sowie den von Gebäuden eingenommen Flächen ist ein Vorkommen der Art hingegen auszuschließen. In Anbetracht von nur zwei Einzelnachweisen (Tagesmaximum) muss dennoch berücksichtigt werden, dass die vorgefundene Art sehr mobil ist und somit auch kurzfristig in anderen geeigneten Habitaten innerhalb des Plangebietes auftreten kann.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz

- Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
- Umsetzung der europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
- Schutz der besonders und streng geschützten Arten

Sächsisches Naturschutzgesetz

- Nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.
- Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten gerecht werden

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
- Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
- Alle in Leipzig existierenden Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand im Stadtgebiet von Leipzig gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz.
- Zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen werden (Trittsteine, Biotopvernetzungen); Zerschneidungseffekte sollen vermieden werden.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet die sichtbare Sukzession weiter fort. Der vorhandene Vegetationsbestand entwickelt sich weiter. Dabei breiten sich vor allem die Strauch- und Heckenbereiche weiter aus und werden auch bislang offene versiegelte und unversiegelte Bereiche einnehmen. Der zum Teil recht alte Baumbestand wird immer mehr Totholz bilden. Dies führt zu weiterem Ausbrechen von abgestorbenen Ästen und Entstehen von Verletzungen an den Bäumen, die zur Bildung von Höhlen führen können. Für alle betreffenden Tierarten würde dies eine Erweiterung des Lebensraumes bedeuten und die ungestörten Flächen würden im sich vergrößernden Umfang als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat dienen. Im Gegenzug verkleinern sich die freien besonnten Grün- und Ruderalflächen, was den zukünftigen Lebensraum von Tierarten wie Zauneidechse und Heuschrecken verkleinern wird. Auf Dauer wird dieser auf den unversiegelten Flächen bei ausbleibenden Schnittmaßnahmen sicher verloren gehen. Die versiegelten Zentralbereiche werden auf längere Sicht unverändert bleiben.

Hinsichtlich des teils ungenutzten Gebäudebestandes bleiben die Bedingungen nahezu unverändert. Trotz geeigneter Quartiersstrukturen für Fledermäuse an und in den Gebäuden kann man weiterhin von einer nur geringen Nutzung (kein Nachweis) für gebäudebewohnende Arten ausgehen. Für die Brutvögel wurden Brutnachweise erbracht, d.h. es besteht eine Nutzung der Gebäude. Vorausgesetzt, die Eigentümer streben eine allumfängliche Verschlussheit der Gebäudestrukturen durchgängig an, ist mit keiner signifikanten Veränderung der Bestandssituation zu rechnen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Vögel

Die geplante Ausprägung des Geländes mit seinem hohen Durchgrünungsgrad und damit der Habitatqualität soll bei Umsetzung der Planung weitestgehend erhalten bleiben. Sämtliche Höhlenbäume können zum derzeitigen Planungsstand erhalten werden. Vorhabenbedingt gehen im UG dennoch durch den Abriss, die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden und mit dem Entfernen von Gehölzbeständen die zuvor genutzten Niststellen der festgestellten Brutvogelarten verloren.

Demzufolge stehen bei der Avifauna v.a. die gebäudebrütenden Arten (Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze) sowie die Nutzer der Gehölzstrukturen im Fokus. Hier ist der gesetzliche Schutz von (dauerhaft bzw. wiederholt genutzten) Fortpflanzungsstätten zu beachten.

Insgesamt kann bei Umsetzung der Ziele und Inhalte des B-Plans (siehe Kap. 7.1.1) wie

- der weitgehende Erhalt des Baumbestandes,
- der Entwicklung und Vernetzung klimatisch wirksamer Grün- und Freiflächen sowie
- der Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung u.ä.)

eine weitgehend unveränderte Entwicklung des Bestandes angenommen werden.

Fledermäuse

Vorhabenbedingt ist im UG zum einen mit dem Abriss, der Sanierung und Umnutzung von Gebäuden und zum anderen mit dem Entfernen von Gehölzbeständen und der Überformung von Freiflächen zu rechnen. Demzufolge liegt der Schwerpunkt auf den gebäude- und höhlenbewohnenden Fledermausarten. Hier ist der gesetzliche Schutz von (dauerhaft bzw. wiederholt genutzten) Fortpflanzungsstätten zu beachten. Durch Abriss bzw. Sanierung der Gebäude und das Entfernen von Gehölzstrukturen gehen die potentiellen Lebensräume für Fledermausarten verloren.

Die Kartierungsergebnisse beschreiben ein nur potentielles Quartierpotenzial aller begutachteten Bäume mit einer generell mittleren bis niedrigen Eignung. Die untersuchten Gebäude verfügen einzeln über Quartierpotentiale für Fledermäuse. Die genaueren Untersuchungen ergaben allerdings

an bzw. in keiner der Hallen einen Verdacht auf eine Nutzung der Strukturen durch Fledermäuse. Demzufolge ist mit der Durchführung der Planung keine signifikante Änderung der Bestandsentwicklung für Fledermausarten zu erwarten.

Zauneidechse (Reptilien)

Es wurden bei Begehungen zwei Zauneidechsen im Nordwesten des Plangebietes auf dem Gebiet des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA1 und ein Exemplar auf der bestehenden privaten Grünfläche an der Betriebsinhabervilla gefunden, welche auch zukünftig als Grünfläche fortbestehen soll. Die Ergebnisse der Erfassung lassen somit darauf schließen, dass im westlichen Teil des B-Plangebietes eine kleine Zauneidechsenpopulation von maximal 30 Tieren heimisch ist. Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen den Tieren vor allem die besonnten Säume und Sonderstrukturen. Sofern in diesem Teil des Plangebietes Baumaßnahmen erfolgen, die eine Beräumung und Bodeneingriffe beinhalten, würde dies eine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit sich bringen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass - ohne die explizite Berücksichtigung der Zauneidechse beim Zielzustand der Flächen - nach der Realisierung des Bauvorhabens keine bzw. nur noch sehr kleinräumig geeignete Habitate für die Zauneidechse vorhanden sein werden, was einem dauerhaften Totalverlust der Lebensräume gleichkommt. Dadurch wäre der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes berührt.

Für diesen Verlust von Lebensräumen werden Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG beantragt. Teil der Beantragung ist neben der Darlegung der Gründe auch die Darstellung angemessener naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen auf der Ersatzfläche einschl. des Nachweises eines dauerhaften Erhaltes und einer dinglichen Sicherung der Flächen (Flächeneigentum).

Heuschrecken

Durch eine mit dem Vorhaben ggf. verbundene Baufeldfreimachung können kurzzeitig zunächst weitere Habitatflächen für die Art entstehen (z. B. im Bereich von Entsiegelungsflächen, Schaffung von Rohböden). Mit dem Beginn von umfassenden Erdarbeiten ist allerdings von einer Tötung vorhandener Individuen auszugehen. Dabei ist zwischen den adulten Tieren, die zumindest zum Teil durch Flucht in angrenzende Bereiche einer Tötung aktiv entgehen können und den weniger (Larven) bzw. nicht mobilen Entwicklungsstadien (Eier) zu differenzieren. Neben der Tötung von Individuen kommt es zudem zu einer baubedingten Zerstörung der Habitatflächen der Ödlandschrecke. In Abhängigkeit der späteren Gestaltung des Vorhabenbereiches können auch wieder adäquate Habitate für die Blauflügelige Ödlandschrecke entstehen. Dabei sind sehr locker bewachsene teilversiegelte Plätze (z. B. Schotterparkplätze etc.) besonders geeignet. Das Umfeld weist aufgrund der vorhandenen Strukturen (Bahnflächen) ein hohes Einwanderungspotenzial auf, so dass eine Wiederbesiedlung bei Vorhandensein geeigneter Habitate möglich zu sein scheint.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Vögel / Fledermäuse

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung eingehalten werden, da für die betroffenen Vogel- und Fledermausarten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen geplant werden, die darauf abzielen die Habitatbedingungen der betroffenen Arten zu erhalten und ihren Bruterfolg und ihre Bestandserhaltung zu gewährleisten (vgl. Kap. 7.2.4.3). Insbesondere die vorgesehene auf den Artenschutz abzielende Untersuchung vor Baubeginn und die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmende Kästenkonzeption gewährleisten, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen von gebäudebewohnenden- und Halboffenlandarten günstig bleibt.

Zauneidechsen

Eine Vermeidung des Auslösens des Verbotstatbestandes ist nur möglich, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein adäquater Ersatzlebensraum für die Art geschaffen und dauerhaft erhalten wird. Mit dieser vorgezogenen Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (**FCS-Maßnahme**) können die Ziele des Umweltschutzes erfüllt werden.

Heuschrecken

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu Verlusten von Biotopen, die von der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke genutzt werden. Diese Heuschreckenart kommt im Stadtgebiet Leipzigs zerstreut auf alten Brachflächen vor. Sie kommt häufiger innerhalb der in den Randgebieten verbliebenen Rohbodenstandorten der ehemaligen Tagebaue und Kiesgruben vor. Große Populationen sind in aktiven Sand- und Kiestagebauen der Leipziger Umgebung zu finden. Auf Grund der vorkommenden Populationen im Randgebiet Leipzigs, ist nicht davon auszugehen, dass durch das Verschwinden der Teilpopulation im Geltungsbereich die Metapopulation der jeweiligen Art bedroht ist. Die Art ist zudem an einen häufigen Wechsel von Lebensräumen angepasst.

Heuschrecken bevorzugen ähnliche Lebensräume wie die Zauneidechsen.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Vögel

Bezüglich der Vögel sind Auswirkungen hinsichtlich Habitatverlusten, der Zunahme von visuellen Störungen sowie mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm zu berücksichtigen. Bau- und anlagebedingt werden einerseits Lebensräume von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie verbrachte Lebensräume teilweise entwertet. Weiterhin könnten dauerhaft genutzte Brutstätten (z. B. Baumhöhlen, Gebäude) zerstört werden. Es sind erhebliche Störwirkungen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen auf die vorkommenden Vogelarten zu erwarten. Ein Ausweichen während der Bauzeit in benachbarte geeignete Lebensräume ist vor allem hinsichtlich vorhandener Gehölzstrukturen möglich.

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet.

Fledermäuse

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden Gehölzaufwuchs und Brachflächen beräumt, um Baufreiheit zu schaffen. Weiterhin werden Gebäude wieder genutzt bzw. abgerissen. Dies bedeutet für die vorkommenden Fledermausarten eine Reduzierung von geeigneten Jagdbereichen (Gehölzflächen im Wechsel mit Offenbereichen) und den unmittelbaren Eingriff in potentielle Quartierstandorte. Zudem sind bauzeitlich Störungen durch Lärm, Erschütterung und Beleuchtung des Lebensraumes zu erwarten.

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet.

Zauneidechse

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden Gehölzaufwuchs und Brachflächen beräumt, um Baufreiheit zu schaffen. Hierbei sind auch Strukturen betroffen, wie z. B. Schuttalagerungen und Schotterflächen, die der Zauneidechse als Habitat dienen. Für die Zauneidechse bedeutet das eine Entwertung des aktuellen Lebensraumes.

Durch die Baumaßnahme werden dauerhaft Habitate der Art im Gebiet beseitigt. Nach Bauabschluss ist im Geltungsbereich ein geringeres Potenzial einer Wiederansiedelung gegeben.

Heuschrecken

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden die geeigneten Flächen (stillgelegter Parkplatz mit randlich schütter bewachsenen, trocken-warmen Säumen) beräumt, um Baufreiheit zu schaffen.

Durch die Baumaßnahme werden dauerhaft Habitate der Art im Gebiet beseitigt. Nach Bauabschluss ist im Geltungsbereich aufgrund der Nähe hochwertiger Lebensräume ein mittleres Potenzial einer Wiederansiedelung gegeben.

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

Brutvögel: v.a. Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze

Während für die Gehölzbrüter Ausweichmöglichkeiten ins nähere Umfeld bestehen (ausgedehnte Einfamilienhaussiedlungen mit Gärten südlich und östlich angrenzend) sollten für die Gebäude bewohnenden Nischenbrüter zeitnah Ersatzquartiere in geeigneten Bereichen auf dem Gelände angebracht werden. Außerdem sind die Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie Entwicklungsformen oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Vereinfacht gesagt, muss sichergestellt sein, dass bei Gebäudeabriss bzw. Gehölzfällung keine Vögel (auch keine unselbständigen Vogeljungen oder Eier) zu Schaden kommen. Mit der Durchführung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten des Tötungstatbestandes sowie erheblicher Störungen von Individuen vermieden.

Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Gehölzfällung und Freistellung des Baufeldes erfolgen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Hauptbrutzeit, vor Fällungen Besatzkontrolle der Baumhöhlen einschl. Freigabe durch eine Fachperson / ökologische Baubegleitung (ÖBB) notwendig (Höhlenbrüter)
- Sanierung von Gebäuden nicht zwischen 1. März und 30. September durchführen (Gebäudebrüter), vor Baubeginn Besatzkontrolle an und in den Gebäuden einschl. Freigabe durch eine Fachperson, Ersatz bei Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Nest) in einem Verhältnis von 1:2 pro Fortpflanzungs- und Ruhestätte
- Vor Abriss Besatzkontrolle an und in den Gebäuden einschl. Freigabe durch eine Fachperson, Ersatz bei Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Nest) in einem Verhältnis von 1:2 pro Fortpflanzungs- und Ruhestätte
- bei Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind Baugerüste vor Beginn der Brutzeit (Februar) bis zum Ende der Brutzeit (30. September) in Absprache mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) abzuhängen um spontane Bruten zu verhindern (Sicherungsmaßnahme)

Zusammenfassung ökologische Baubegleitung (ÖBB):

- Besatzkontrolle Baumhöhlen einschl. Freigabe zur Fällung
- Besatzkontrolle Gebäude einschl. Freigabe zum Abriss bzw. Sanierung
- Besatzkontrolle Gebäude und Gerüste bei Sanierung während Brutzeit
- Kontrolle Durchführung Verschluss von potenziellen Quartieren an und in Gebäuden vor Brutzeit durch Netzabhängung (Sicherungsmaßnahme)
- Kontrolle Sicherungsmaßnahme während Brutzeit

Die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und den Planungsbegünstigten verbindlich vereinbart.

Für den Verlust von Lebensräumen wurde vom Amt für Umweltschutz (AfU) mit der Stellungnahme vom 07.08.2018 eine die Zulassung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG für in Aussicht gestellt. Bedingung sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form der Aufhängung von Nistkästen, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten zu können.

Mit der zukünftigen Gestaltung und Begrünung des Geländes und durch den anteiligen Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen werden die vorangehenden Beeinträchtigungen weitgehend kompensiert. Mit zunehmendem Alter der Gehölze sind zudem Steigerungen der Lebensraumqualität zu erwarten.

Weiterhin können in den Neubauten einfache Nistmöglichkeiten baulich und damit dauerhaft integriert werden.

Im B-Plan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Textfestsetzung Nr. 7.4.1

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mindestens vier gebäudeintegrierte Nistkästen für den Hausrotschwanz und vier Nistkästen für den Haussperling anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Textfestsetzung Nr. 7.4.2

Innerhalb der Sondergebiete SO2 und SO4 sind jeweils mindestens vier gebäudeintegrierte Nistkästen für den Hausrotschwanz und drei Nistkästen für den Haussperling anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Fledermäuse

Für die Fledermausarten ergeben sich folgende Maßnahmen:

Hinsichtlich des Baumes Nr. 79 sind weiterführende Kontrollen notwendig, soweit der Baum von der Planung direkt betroffen ist. Sollte im Rahmen des Vorhabens die Fällung von Baum Nr. 79 notwendig sein, ist dies entweder im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) durchzuführen oder der Baum vor der Fällung nochmal auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.

- sonstige Maßnahmen zur Gehölzfällung und Freistellung des Baufeldes erfolgen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Fortpflanzungszeit, vor Fällungen ganzjährig Besatzkontrolle der Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte einschl. Freigabe durch eine Fachperson / ökologische Baubegleitung notwendig (baumbewohnende Fledermausarten)
- Abriss und Sanierung von Gebäuden nicht zwischen 1. März und 30. September durchführen (gebäudebewohnende Fledermausarten), vor Baubeginn Besatzkontrolle an und in den Gebäuden einschl. Freigabe durch eine Fachperson / ökologische Baubegleitung notwendig (gebäudebewohnende Fledermausarten)
- bei Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind Baugerüste vor Beginn der Brutzeit (Februar) bis zum Ende der Brutzeit (30. September) in Absprache mit ökologischer Baubegleitung abzuhängen um spontane Inanspruchnahme von Lebensräumen zu verhindern (Sicherungsmaßnahme)
- bei Vorfinden besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die ökologische Baubegleitung eine Bautabuzone eingerichtet
- Ersatz bei Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte in einem Verhältnis von 1:3 pro Fortpflanzungs- und Ruhestätte
- Bauzeiten – nächtliche Bauruhe: Bauruhe während der Dämmerung und nachts, Verzicht auf nächtliche Ausleuchtung der Baustelle

Zusammenfassung ökologische Baubegleitung:

- Besatzkontrolle Baumhöhlen einschl. Freigabe zur Fällung
- Besatzkontrolle Gebäude einschl. Freigabe zum Abriss zwischen März und November
- Besatzkontrolle Gebäude einschl. Freigabe bei Sanierung für Sommer- und Winterquartiere
- Kontrolle Durchführung Verschluss bei ggf. Vorfinden von potenziellen Quartieren an und in Gebäuden für Sommer- und Winterquartiere durch Netzabhängung (Sicherungsmaßnahme)

- Kontrolle Sicherungsmaßnahme

Die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Leipzig und den Planungsbegünstigten verbindlich vereinbart.

Begründung:

Störungen der nächtlichen Jagdaktivitäten der durchgehend streng geschützten Fledermausarten sind durch Ausschluss von Bauarbeiten in der Dämmerung und nachts vermeidbar.

Eine Beeinträchtigung während der Jungenaufzucht wird ausgeschlossen. Da die Gehölze im Sommer als auch im Winter als Quartier genutzt werden können, wird für die betroffenen Gehölze jeweils zum Zeitpunkt vor der Fällung ganzjährig eine Besatzkontrolle vorgesehen, um Konflikte zu vermeiden. Mit der Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten des Tötungstatbestandes sowie erheblicher Störungen von Individuen vermieden.

Für den Verlust von Lebensräumen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dazu werden Nistkästen aufgehängt, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten zu können.

Mit der zukünftigen Gestaltung und Begrünung des Geländes und durch den anteiligen Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen werden die vorangehenden Beeinträchtigungen zum Teil kompensiert. Mit zunehmendem Alter der Gehölze sind zudem Steigerungen der Lebensraumqualität zu erwarten.

Weiterhin können in den Neubauten einfache Fledermausnischen baulich und damit dauerhaft integriert werden.

Im B-Plan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Textfestsetzung Nr. 7.4.3

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mindestens vier gebäudeintegrierte Fledermausspaltenkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Textfestsetzung Nr. 7.4.4

Innerhalb der Sondergebiete SO2 und SO4 sind jeweils mindestens drei gebäudeintegrierte Fledermausspaltenkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Zauneidechsen

Eine Vermeidung des Auslösens des Verbotstatbestandes ist nur möglich, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein adäquater Ersatzlebensraum geschaffen und dauerhaft erhalten wird. Zur Kompensation von diesen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbaren Beeinträchtigungen bzgl. des Artenschutzes (Zauneidechse) wird eine Maßnahme herangezogen, die dem Plangebiet insgesamt zugeordnet wird (FCS-Maßnahme). Dafür wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine geeignete Ersatzfläche gesichert.

Für den Verlust von Lebensräumen wurde von der Naturschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz entsprechend dem Antrag des Grundstückseigentümers die Zulassung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Art Zauneidechse mit Bescheid vom 24.02.2020 genehmigt. Die Zulassung einer Ausnahme konnte gewährt werden, da sichergestellt ist, dass den vorgefundenen drei Zauneidechsen lt. Gutachten hensen – Büro für Naturschutz vom 17.12.2019 auf einer ca. 870 m² großen Fläche des Flurstückes 99/4 der Gemarkung Lausen außerhalb des Plangebietes ein geeignetes Ersatzhabitat bereitgestellt werden kann. Die Herstellung der Fläche und Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgt vor Satzungsbeschluss dieses Bauleitplanes.

Heuschrecken

Die gleiche Verfahrensweise gilt auch für die vorhandene Heuschreckenart. Für die Blauflügelige Ödlandschrecke kann im Rahmen der oben beschriebenen FCS-Maßnahme für die Zauneidechsen ein Ersatzlebensraum geschaffen werden. Es gelten die gleichen Bedingungen.

Allgemein

Es sind umfangreiche Neupflanzungen von 255 Bäumen und Sträuchern zur Begrünung und Eingrünung des Geltungsbereiches mit heimischen standortgerechten Gehölzen sowie zur Begrünung dauerhafter Parkieranlagen mit standortgerechten einheimischen Bäumen vorgesehen. Gehölzbestände haben je nach Größe, Alter und Entwicklungszustand Bedeutung als Lebensräume für Tiere und andere Pflanzen. Sie bieten Brut-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten. Einzelgehölze haben im Vergleich zu Gehölzgruppen jedoch eine geringe Bedeutung, können jedoch Trittstein- und Verbindungsfunktionen übernehmen. Entscheidend ist die Auswahl einheimischer, standortgerechter Gehölze. Es ergibt sich außerdem ein positiver Effekt auf die unmittelbare Nahumgebung (Wurzelsbereich, bodennahe Luftschichten). Die Pflegeintensität sollte so gering wie möglich sein.

In Teilbereichen ist die Begrünung von Dachflächen und Hausfassaden geplant. Dachflächen können in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium Rückzugsflächen für gefährdete und seltene Pflanzen und Tiere darstellen. Voraussetzung sind eine extensive Begrünung und ein geringer Nutzungsdruck.

Der erforderliche planexterne artenschutzrechtliche Ausgleich für Zauneidechsen bedarf keiner weiteren Regelungen, da die Maßnahme auf der Grundlage und nach Maßgaben der Ausnahmezulassung der Naturschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz vom 24.02.2020 als vorgezogene Ersatzmaßnahme bereits vor Satzungsbeschluss dieses Bauleitplanes durchgeführt wurde.

7.2.6 Menschen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Schallschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die prognostizierte Verkehrs- und Gewerbelärmsituation wurde mit dem Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Goritzka vom Oktober 2019 aufgenommen und bewertet.

7.2.6.1 Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr)

7.2.6.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Abgesehen von den Schallimmissionen sind weitere relevante Beeinträchtigungen von Menschen durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Grundlage der Bewertung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet bildet die schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2019.

Die Ermittlung der aus dem Straßen- und Bahnverkehr zu erwartenden Geräuschimmissionen an den Baugrenzen erfolgte rechnerisch mittels eines digitalen Berechnungsmodells. Dieses Berechnungsmodell berücksichtigt die Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Teil 1.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Hugo-Aurig-Straße eine dreigeschossige ehemalige Betriebsinhabervilla, die als Büro- und Wohngebäude genutzt wird. In einem Abstand von etwa 40 m südlich zu dem Klinkerbau befinden sich noch ein ehemaliges Büro/Werkstattgebäude, welches im Jahr 2018 zu einer Sozialstation umgebaut wurde, jedoch keine Wohnnutzung aufweist.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Mensch ist die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für die maximale Verkehrslärmbelastung bei der Neuplanung von Wohngebieten.

Zudem sind für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen innerhalb der Stadt (bzw. im Einzugsbereich des öffentlichen Nahverkehrs) quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.6.1.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch das Schallgutachten wurden die Immissionen durch Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr aus nördlicher Richtung) im gesamten Plangebiet berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte für den Tages- und Nachtzeitraum. Effiziente aktive Lärmschutzmaßnahmen sind an dieser Stelle nicht umsetzbar. An die Gebäude sind daher Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß zu stellen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes können bei Plandurchführung ohne weitere Maßnahmen nicht eingehalten werden. An den straßenzugewandten Fassadenteilen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte festzustellen. Die Orientierungswerte können jedoch durch passive Maßnahmen z.B. in Form von schallgedämmten Außenbauteilen erreicht werden und somit zur Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes dienen.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Menschen-Verkehrslärm“ sind bei Umsetzung der nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2.6.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringern und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Grundrissregelungen, z.B. bei Wohnungen an der Hugo-Aurig-Straße, sind so zu gestalten, dass sie über schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen. Alternativ sind auch bauliche Maßnahmen an den dem Verkehrslärm zugewandten Seiten der Wohnungen möglich, die einen Beurteilungspegel von 40 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten.

Es liegen Überschreitungen der Orientierungswerte (ORW) für den Tages- und Nachtzeitraum vor. Auf Grundlage dessen sollen gezielte Lärminderungsmaßnahmen in einem günstigen Verhältnis von Lärminderung und Aufwand konzipiert werden.

Bei Neu-, Um- und Anbauten sind Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten, soweit Gebäudefronten betroffen sind, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind.

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden gewerblich genutzten Flächen verursachen ebenfalls Verkehrslärm. Hier sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Siehe dazu Kapitel 18 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

Weiterhin sind im B-Plangebiet zum Teil schon Erholungsmöglichkeiten vorhanden, welche nachteilige Auswirkungen ausgleichen können. Vor allem vermitteln die zentral gelegenen Großbäume südlich des Haustechnikhandels eine gewachsene parkartige Struktur mit Naherholungscharakter mitten im Gewerbegebiet. Dieser Bereich wird durch Parkwege erschlossen und es werden Sitzgelegenheiten geschaffen. Darüber hinaus bietet die Freifläche nördlich der neuen Nahversorgungsmarktes gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer zentral gelegenen Marktplatzsituation, die als Treffpunkt

und Verweilmöglichkeit geeignet ist. Die vier vorhandenen linear angeordneten Bäume sind in die Planung einzubeziehen.

7.2.6.2 Gewerbelärm, Sonstige

7.2.6.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Grundlage der Bewertung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet bildet auch hier die schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2019.

Es erfolgte die Ermittlung der Emissionskontingente gemäß DIN 45691 sowie der Immissionen der Gewerbebetriebe. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bei schutzwürdigen Nutzungen bei Vollzug des Bebauungsplans Nr. 423 nicht überschritten werden. Basis der Kontingentierung ist die rechnerische Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung. Der rechnerische Nachweis bezieht sich auf repräsentative Immissionsorte.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Kapitel „Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung“ des Schallgutachtens wird das Unternehmen Bahninfrastruktur als nördlich an das Plangebiet angrenzende Vorbelastung identifiziert. Eine andere gewerbliche Vorbelastung im Umfeld wurde nicht festgestellt.

Die Emissionen entstehen aktuell durch Schweißen, Schleifen, Sägen, Rollentransport, Ab- und Aufladen pro Kran und das Hupen des Kranes. Diese Emissionsquellen befinden sich im Bereich der Gleisanlagen nördlich der Hugo-Aurig-Straße (Schienenverkehr aus nördlicher Richtung). Gemäß Schallgutachten werden die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB unterschritten, so dass die Lärmbelastung durch das Unternehmen Bahninfrastruktur nördlich der Hugo-Aurig-Straße nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Der Betriebsteil des Bahninfrastruktur-Unternehmens, der sich nun östlich der B-Plangrenze befindet, wird dem nicht störenden Gewerbe zugeordnet, da sich hier vor allem Räume für Büro und Weiterbildungen befinden, von denen keine zu bewertende Lärmbelastung ausgeht.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Mensch ist die Einhaltung der in der TA Lärm genannten Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für die maximale Gewerbelärmbelastung bei der Neuplanung von Allgemeinen Wohngebieten, um für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen und Gesundheitsgefährdungen auszuschließen. Da die Gesamtimmisionskontingente den Immissionsrichtwerten entsprechen, sind die Lärmbelastungen hier als gering zu bewerten.

7.2.6.2.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Immissionen für Gewerbelärm nicht verändern. Der Bestand bleibt unverändert.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Schallimmissionsprognose wurde das für das Plangebiet zulässige Emissionskontingent sachgerecht ermittelt. Auf Grund der gegebenen Immissionssituation - Vorbelastung des Gebietes durch die bestehenden und geplanten Nutzungen - sowie der Nähe schützenswerter Nutzungen im Umfeld der Baugebiete - machen sich zusätzliche Festsetzungen zur Quantifizierung der zulässigen Emissionen geplanter Nutzungen erforderlich. Gemäß DIN 45691 können zusätzliche Festlegungen der Emissionskontingente erfolgen, da in unterschiedlichen Richtungen unterschiedlich kritische

Immissionsorte vorliegen. Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgt demnach richtungsbezogen. Ausgehend von einem Bezugspunkt wurden mehrere Richtungssektoren festgelegt für die Zusatzkontingente bestimmt wurden, so dass im jeweiligen Richtungssektor liegende Immissionsorte die vorgegebenen Planwerte nicht überschreiten können.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Es liegen Überschreitungen der Orientierungswerte (ORW) für den Tages- und Nachtzeitraum vor. Auf Grundlage dessen sollen gezielte Lärminderungsmaßnahmen in einem günstigen Verhältnis von Lärminderung und Aufwand konzipiert werden.

Damit ist mit keinen erheblichen Auswirkungen der Planung zu rechnen. Erforderliche Mindestabstände neuer Straßen von schutzbedürftigen Nutzungen, ebenso wie die erforderlichen Abstände neuer Baugebiete von bestehenden Straßen (Heranrücken der Bebauung an Straßen) ergeben sich anhaltsweise aus den Orientierungswerten der DIN 18005.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.2.6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringern und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Emissionskontingente im Bebauungsplan gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an Gebäuden mit schutzwürdigen Nutzungen bei Vollzug der Planung nicht überschritten werden. Basis der Kontingentierung ist die Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung. Der rechnerische Nachweis bezieht sich auf repräsentative Immissionsorte (Wohnen innerhalb des B-Planes, Wohnen außerhalb des B-Planes).

Die Grundrissregelungen, z.B. bei Wohnungen an der Hugo-Aurig-Straße, sind so zu gestalten, dass sie über schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen. Alternativ sind auch bauliche Maßnahmen an den dem Verkehrslärm zugewandten Seiten der Wohnungen möglich, die einen Beurteilungspegel von 40 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten.

Bei Neu-, Um- und Anbauten sind Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten, soweit Gebäudefronten betroffen sind, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind.

Für die gewerbliche Nutzung sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Siehe dazu Kapitel 18 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

Weiterhin sind im B-Plangebiet zum Teil schon Erholungsmöglichkeiten vorhanden, welche nachteilige Auswirkungen ausgleichen können. Vor allem vermitteln die zentral gelegenen Großbäume südlich des Haustechnikhandels eine gewachsene parkartige Struktur mit Naherholungscharakter mitten im Gewerbegebiet. Dieser Bereich wird durch Parkwege erschlossen und es werden Sitzgelegenheiten geschaffen. Darüber hinaus bietet die Freifläche nördlich der neuen Nahversorgungsmarktes gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer zentral gelegenen Marktplatzsituation, die als Treffpunkt und Verweilmöglichkeit geeignet ist. Die vier vorhandenen linear angeordneten Bäume sind in die Planung einzubeziehen.

7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen.

Belang	Erhebliche Umweltauswirkungen	Überwachungsmaßnahmen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none">nachteilig: Verlust von Bäumen	ökologische Bauüberwachung einschließlich der Kontrolle der Anpflanzung von Bäumen, gesichert im städtebaulichen Vertrag, Kontrolle der Umsetzung durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig
Tiere	<ul style="list-style-type: none">nachteilig: Verlust von Brutstätten streng geschützter Arten	ökologische Bauüberwachung einschließlich der Kontrolle der Schaffung von Brutstätten, die für streng geschützte Arten geeignet sind während der Bauphase und darüber hinaus, gesichert im städtebaulichen Vertrag, Kontrolle der Umsetzung durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig
Menschen – Verkehrs- und Gewerbelärm	<ul style="list-style-type: none">nachteilig: Überschreitung der Orientierungswerte beim geplanten Wohnungsbau im westlichen Teil bei straßenzugewandten Fassaden	Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Umnutzung vorhandener Gebäude und die Schaffung von neuen Gewerbe- und Wohnstrukturen an diesem Standort. Bei dem Bedarf an Wohngrundstücken in Leipzig würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass dem Bedarf im ungünstigen Fall am Stadtrand im Außenbereich nachgekommen werden würde. Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen. Weiterhin kann nicht auf die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums für Engelsdorf verzichtet werden, da es an anderer Stelle nicht realisierbar ist.

Die Umnutzung des ehemals rein gewerblich genutzten Areals zu Wohnzwecken ergibt sich aus der Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft und der damit gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet sowie der Nachfrage nach Wohnraum.

Die Eingriffe, insbesondere während der Bauphase, auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sind auch unter der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht zu verhindern.

Unter Abwägung der vorgenannten Varianten wurde die aktuelle Planung zur Revitalisierung des ca. 6,22 ha großen innerstädtischen, in Teilen brach gefallenem Areal zu einem neuen Zentrum mit Nutzungsmischung von Wohnen, Gemeinbedarfsflächen sowie unterschiedlichen Naheinkaufsmöglichkeiten vor Ort und auch Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität favorisiert.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11.04.2018 durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes unter Beteiligung des Projektentwicklers und seiner Planer in der Aula der Grundschule Engelsdorf eine Informationsveranstaltung, bei der über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert wurde. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/2018 vom 07.04.2018 eingeladen.

Im Rahmen der Erörterung wurde die Planung von den anwesenden ca. 60 Bürgern begrüßt und folgende Anregungen geäußert:

Themenblock	Anregungen
Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	<ul style="list-style-type: none">• Vorschlag eines Ausbaus der Hugo-Aurig-Straße durch die Stadt Leipzig• eine öffentliche Kita soll nicht über eine private Erschließungsstraße erreicht werden• ausreichend Stellplätze beim Wohnungsbau vorsehen• Es werden Verkehrsprobleme am Gaswerksweg an der Schule durch die Eltern angesprochen, die im Gaswerksweg zum Bringen/Abholen ihrer Kinder immer wieder kurzzeitig zu den Stoßzeiten parken.• Stellplätze können auch unter Grünflächen angeordnet werden• Frage ob es Baumaßnahmen in der Topasstraße geben wird• Frage ob es nicht ein Problem mit den Stellplätzen gibt, wenn bspw. der Wochenmarkt auf der Multifunktionsfläche stattfindet
Planungsumsetzung und Gestaltungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none">• Frage nach Baubeginn• Frage ob die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gezeigten Varianten auch gemischt werden können• Frage ob zuerst Wohnen oder Einzelhandel gebaut wird• Wunsch, dass Multifunktionsfläche nicht steril sondern lebendig gestaltet wird• Es wird ausdrücklich der Erhalt der alten Bäume auf den zwei in den Varianten dargestellten Grünflächen gewünscht.
Nutzungsmischung und Wohnbebauung	<ul style="list-style-type: none">• Frage warum keine Oberschule mehr im Geltungsbereich vorgesehen ist• Frage ob Boutiquen, Café, Friseur und insbesondere eine Meldestelle der Polizei mit möglich sind• Frage ob für Wohnbebauung schon ein Investor vorhanden ist

	<ul style="list-style-type: none"> • Wunsch, dass Geschossigkeit und Höhe der neuen Wohnbebauung wie in der Nachbarschaft schon vorhanden festgesetzt werden soll • Frage zu Abständen der Gebäude bei neuem Wohngebiet
--	---

Zusätzlich zu diesen Anregungen wurde eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch ausschließlich Belange außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes berührt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zudem mit Anschreiben vom 20.04.2018, drei Vereine beteiligt.

Von einem Umweltverband wurden folgende Anregungen gegeben:

Themenblock	Hinweis/Anregung
Belange zum Schutz der Umwelt und Flächenversiegelung und Fassadenbegrünung	<ul style="list-style-type: none"> • Im zentralen Bereich des Plangebietes sind dichte Gehölzbestände mit Altbäumen vorzufinden, so dass davon ausgegangen werden muss, dass jeder Baum mit einer größeren Höhle ein Biotopbaum und somit nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG geschützt ist. • Bei der Berechnung der Ausgleichsbilanzierung sollte die ökologische Leistung berechnet werden, um den Kompensationsumfang umweltgerecht zu ermitteln. • Aus Gründen des sorgsamsten Umgangs mit Fläche sollten kompakte und multifunktionale Bauweisen in Betracht gezogen werden, die mehrere Nutzungen funktional stapeln. • Die Pflanzempfehlungen sollen vor allem heimische Arten beinhalten und dabei nicht nur Bäume und Sträucher, sondern auch Blühsäume und –korridore. • Neben der Pflanzung sind auch die Pflegemaßnahmen festzulegen. • Um Hitzeinseln entgegen zu wirken, sollte eine Begrünung auf den geplanten Plätzen (wie z.B. Marktplatz) und auf den Parkplätzen umgesetzt werden. • Neben Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen wurde auch die Anbringung von Fassadenbegrünung vorgeschlagen. Fassaden- und Dachbegrünung bzw. Photovoltaik-Anlagen sollen auch bei den schon bestehenden Gebäuden nachgeholt werden.
Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Das geplante Gebiet ist ein sehr autoorientierter Standort und die ÖPNV-Verbindung sei nicht so gut, da der S-Bahnhof Engelsdorf 200 Meter vom Planungsgebiet entfernt liegt, wo die S1 im 30 Minuten-Takt verkehrt und die drei Bushaltestellen alle von der Buslinie 72 (in der Hauptverkehrszeit alle 20 Minuten) bedient werden. • Die Radverkehrsanbindung besteht noch nicht und ist nur mittelfristig geplant. Dies würde zu einem vermehrten Kfz-Aufkommen führen.

	<ul style="list-style-type: none">• Es sind sehr viele Stellplätze für Kfz und zu wenige Fahrradbügel vorgesehen. Fahrradbügel müssten vor jedem Eingang realisiert werden, auch vor den schon bestehenden Gebäuden.
--	--

Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft und soweit planungsrechtlich erforderlich und angemessen in die Planung integriert.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diejenigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.04.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Wichtigste Ergebnisse sind:

- Das Landesamt für Archäologie Sachsen hat auferlegt, dass drei Wochen vor Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten das Landesamt für Archäologie mit einer Baubeginnsanzeige über den Baubeginn zu informieren ist.

Aufgrund der Äußerung wurde ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen.

- Im Planungsgebiet befinden sich mit der Hugo-Aurig-Straße 7c und der Hugo-Aurig-Straße 7d zwei Kulturdenkmale, die gemäß Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen erhalten bleiben müssen.

Die Gebäude werden in der Planzeichnung als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen. Die Festsetzungen des B-Planes stehen dem Erhalt der Denkmale nicht entgegen.

- Die Landesdirektion Sachsen empfiehlt, sich noch mit den Zielen und Grundsätzen des in Fortschreibung befindlichen Regionalplanes Westsachsen in der Begründung auseinanderzusetzen.

Kapitel 6.1.1 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Natürliche Radioaktivität: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich auftreten. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LFULG) empfohlen, einen Radonenschutz bei Baumaßnahmen vorzusehen.

Die Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen.

- Weiterhin empfiehlt das LFULG eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt (Baugrundvoruntersuchung vom 24.01.2018, Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH).

- Gemäß Aussage des LFULG besteht eine Mitteilungspflicht der Bohrerergebnisse gegenüber der Abteilung 10 im Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Die Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen.

- Es wurde von der Deutschen Bahn AG auf die im Norden verlaufenden Eisenbahnstrecken und durch sie mögliche Emissionen hingewiesen.

Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt bereits die Immissionen im Plangebiet, die durch die Eisenbahn hervorgerufen werden.

- Die kommunalen Wasserwerke Leipzig haben Hinweise für eine geplante Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser und Abwasser gegeben.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Lösungen zur Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung des Gebietes in Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken erarbeitet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der vorhandene Leitungsbestand erneuert wird. Die Kapitel 5.6.2 bzw. 9.3 wurden entsprechend ergänzt.

- Die Polizeidirektion Leipzig hat bezüglich der im Vorentwurf vorgestellten unterschiedlichen Varianten angeregt, auf ein Durchfahren des Gebietes an der geplanten Kindertageseinrichtung vorbei zu verzichten.

Mit den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird dem entsprochen. Eine Durchfahrung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen ausgeschlossen. Die Anbindung zum Kindergarten erfolgt über die öffentliche Planstraße B vom Gaswerksweg aus.

- Weiterhin erfolgte der Hinweis der Stadtreinigung Leipzig die Anbindung zum Gaswerksweg mit Wendemöglichkeit auszubilden, damit Abfallsammelfahrzeuge den Abschnitt befahren können. Weiter wurde für alle Wendemöglichkeiten die Dimensionierung für das 3-achsige Müllfahrzeug gefordert.

Mit den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird dem entsprochen. Die private Planstraße A und die öffentliche Planstraße B zum Gaswerksweg erhalten wie alle anderen Wendemöglichkeiten, eine Wendeanlage gemäß gültiger Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig.

- Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH wies darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes bestehende Ver- und Versorgungsanlagen, u.a. eine Trafostation in der Planstraße C sowie auch Gashoch- und -mitteldruckleitungen befinden.

Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden ggf. erforderliche Änderungen zur Versorgung des Gebietes in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen auf Kosten der Planungsbegünstigten erarbeitet.

9. Städtebauliches Konzept

Das Gelände der ehemaligen Wellpappenfabrik sowie einiger angrenzenden Flächen soll zu dem neuen Nahversorgungszentrum in Engelsdorf werden. Die Stadt Leipzig verfolgt das Ziel, dass in diesem Zentrum neben Einkaufsmöglichkeiten auch andere Nutzungen wie beispielsweise ein Ärztehaus oder seniorengerechtes Wohnen entstehen können. Es sollen außerdem Grün- und Platzflächen und grüne Wege entstehen, die zum Aufenthalt und Spazieren einladen. In Engelsdorf sind zur Zeit mehrere kleinere Standorte mit Einkaufsmärkten vorhanden. Die vorliegende Planung soll das Handelsangebot in einem neuen Ortszentrum bündeln und damit attraktiver machen. Das Gebiet kann, da es zentral in der Ortschaft liegt, mit allen Verkehrsmitteln, insbesondere zu Fuß und mit dem Rad gut erreicht werden. Es soll so die Versorgung verbessert werden, ohne zusätzlichen Kfz-Verkehr in Engelsdorf zu erzeugen.

Das städtebauliche Konzept umfasst eine zentrale Aufenthaltsfläche sowie größere Grünflächen. Inhalt des Konzeptes ist dabei auch die Fläche des Kernbereiches, welche für altengerechtes Wohnen genutzt werden soll. Daran westlich angrenzend befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche auf der eine Kindertagesstätte realisiert werden soll.

Östlich des altengerechten Wohnens befindet sich eine ehemalige Werkshalle mit einem Fachmarkt. Zusammen mit dem südlich daran angrenzenden unbebauten Bereich wird dieses Areal einer die Wohnnutzung nicht störenden gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.

Das Projekt umfasst auch das westlich an den Kernbereich angrenzende, bisher gewerblich genutzte und etwa 1,5 ha große Areal, welches fortan für den Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, so dass das vorhandene unmittelbar angrenzende Wohngebiet an der Topasstraße sinnvoll ergänzt wird.

9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Gesamtkonzept für die Entwicklung des Areals sieht, neben der Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die Entwicklung von Wohnbebauung inklusive Sonderwohnformen für altersgerechtes Wohnen sowie von gewerblich nutzbaren Bauflächen vor. Bestandteil des Konzeptes sind dabei auch soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. eine Station für Tagespflege und eine Kindertagesstätte). Gegenstand des Konzeptes ist auch die Schaffung von privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Städtebau/Gliederung des Plangebietes in Bereiche

Es ist vorgesehen, das Gebiet zu ordnen, indem im westlichen Teil des Plangebietes ein Wohngebiet für Geschosswohnungsbau entwickelt wird, im zentralen Bereich der Nahversorgung dienende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen sowie weitere altengerechte Wohnformen vorgesehen werden und der südöstliche Teil überwiegend dem nicht störenden Gewerbe vorbehalten wird.

Um eine harmonische Integration der Neubauten in den vorhandenen Bestand räumlich und funktional-organisatorisch zu erreichen, orientiert sich die geplante Neubaustruktur weitestgehend an der Struktur des südlich und südwestlich angrenzenden Wohngebietes sowie an der gewerblich und der durch die Schule genutzten Gebäudestruktur.

Südöstlicher Bereich

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine bestehende ehemalige Werkshalle, in die ein Fachmarkt eingezogen ist. Er hat eine genehmigte Verkaufsfläche von 780 m², auf der nicht-zentrenrelevante Artikel verkauft werden dürfen. Er genießt Bestandsschutz. Nach einer evtl. für die Zukunft nicht auszuschließenden Nutzungsaufgabe sollen auf der Fläche allerdings keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mehr stattfinden dürfen, um eine Ausweitung von Einzelhandelsflächen auf dem Gesamtareal zu verhindern. Entsprechend dem Planziel und der gutachterlich ermittelten Verkaufsfläche sollen die Einzelhandelseinrichtungen in dem zentralen Versorgungsbereich des Plangebietes konzentriert werden.

Zusammen mit dem südlich angrenzenden unbebauten Bereich wird dieses Areal für die Wohnnutzung nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Daher soll dort eine weitere Gewerbehalle errichtet werden können.

Zentraler Bereich

Im zentralen nördlichen Bereich des Plangebietes bleiben die Gebäude an der Hugo-Aurig-Straße – die ehemalige Betriebsinhabervilla als Büro- und Wohnhaus zusammen mit dem separaten Büro-/Werkstattgebäude, welches als Sozialstation der Tages- und Mobilpflege umgebaut wurde sowie einem Klinkerhallenbau der durch Großhandel bzw. einen Fachmarkt genutzt wurde – bestehen. Der denkmalgeschützte Klinkerbau kann in Teilen durch einen Groß- und Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche bis zu 700 m² genutzt werden. An der Stelle des derzeit vorhandenen Gebäudekomplexes an der Hugo-Aurig-Straße, in dem sich bis zum Jahr 2016 der Lebensmitteldiscounter befand sowie gegenwärtig noch ein separater Bäcker und Metzger ansässig sind, wird ein Neubau für einen Lebensmittel-Vollversorger mit bis zu 1.455 m² Verkaufsfläche errichtet werden, der auch einen Bäcker beinhalten wird. Neben diesen Neubau wird das bestehende winkelförmige Gebäude, welches gegenwärtig leer steht, als neuer Standort für kleinteilige Ladeneinheiten (bspw. Gastronomie) mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 150 m² hergerichtet.

In einem Abstand von etwa 20 m südöstlich davon wurde 2015/2016 eine bestehende Halle als neuer Standort für einen Lebensmitteldiscounter umgebaut, welcher im September 2016 mit 800 m² Verkaufsfläche eröffnet wurde. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.145 m².

Etwas weiter südlich an der Stelle des gegenwärtig bestehenden Getränkemarktes soll zukünftig ein neues Gebäude entstehen, welches für die Nutzung als Ärztehaus und Büro vorgesehen ist. Auch dort sollen bis zu drei Ladeneinheiten mit kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Ergänzungsangeboten (Sanitätshaus, Apotheke) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 150 m² zulässig sein.

Zwischen diesen Gebäuden wird als Mittelpunkt eine Platz- und Aufenthaltsfläche als eine Art Marktplatz gestaltet, um den sich zugehörige Stellflächen anordnen. Dabei wird der Platz so gegliedert, dass sich der Marktplatz bei Bedarf auch noch auf weitere Teile der Stellplätze erstrecken kann, um bspw. für mögliche gelegentliche Veranstaltungen auch zur Verfügung zu stehen.

Im zentralen südlichen Bereich des B-Plangebietes bleibt die südlich des Lebensmitteldiscounters an der Planstraße C befindliche Halle für nicht störende gewerbliche Nutzungen erhalten. Auf dem Areal zwischen dieser Bestandshalle und der südöstlich angrenzende Christoph-Arnold-Schule wird eine weitere Halle für nicht störendes Gewerbe errichtet.

Der Gebäudebestand im zentralen südlichen Bereich des B-Plangebietes wird durch Neubauten ergänzt, die für altengerechte Wohnnutzungen (Wohnanlage mit ca. 110 Wohneinheiten) vorgesehen sind. Die Nähe zum Nahversorgungszentrum bietet ausreichend Möglichkeiten der Teilhabe am gesellschaftlichen Alltagsleben. Bei einer viergeschossigen Bebauung soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Auf dem westlich davon gelegenen Areal kann eine Kindertagesstätte (für ca. 120 Plätze) mit den zugehörigen Freiflächen errichtet werden.

Westlicher Bereich

Im Westteil des Plangebietes, zwischen der Hugo-Aurig-Straße, den vorhandenen Grünflächen und dem im Westen an das B-Plangebiet angrenzenden Wohngebiet an der Topasstraße lag bisher ein gewerblich genutztes Betriebsgelände, welches im Jahr 2015 weitestgehend geräumt worden ist. Die Firma ist in den benachbarten Klinkerbau an der Hugo-Aurig-Straße umgezogen. Die zurückgebliebenen baulichen Anlagen werden abgebrochen. Vorgesehen ist zukünftig auf dem etwa 1,5 ha großen Teilstück die Errichtung mehrerer Wohnbauten mit je nach Zuschnitt und Größe der Wohnungen bis zu 110 Wohneinheiten. Dem benachbarten, bereits vorhandenen Wohngebiet zugewandt sollen dabei vier freistehende 2-3-geschossige Wohngebäude errichtet werden. Parallel zur Hugo-Aurig-Straße und der neuen Planstraße A werden mehrere 3- bis 4-geschossige Wohnbauten errichtet, die durch einen Fuß- und Radweg sowie durch Pflanzstreifen gegliedert werden. Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Leipzig wird zudem vertraglich vereinbart, dass auf 30 % der gesamten Bruttogeschossfläche im WA1 Wohnungen entstehen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Leipzig gemäß Stadtratsbeschluss VI-A-03785 vom 23.08.2017. Hierzu siehe auch Kapitel 6.2.3.

9.2 Erschließungskonzept

Verkehr

Das Plangebiet ist im Norden durch die Hugo-Aurig-Straße und im Osten durch die private Erschließungsstraße (Planstraße C) in Verlängerung der Straße An der Grundschule begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich auf einem kurzen Teilstück an den Gaswerksweg an. Über diese angrenzenden Straßen werden die einzelnen Plangebietsteile erschlossen.

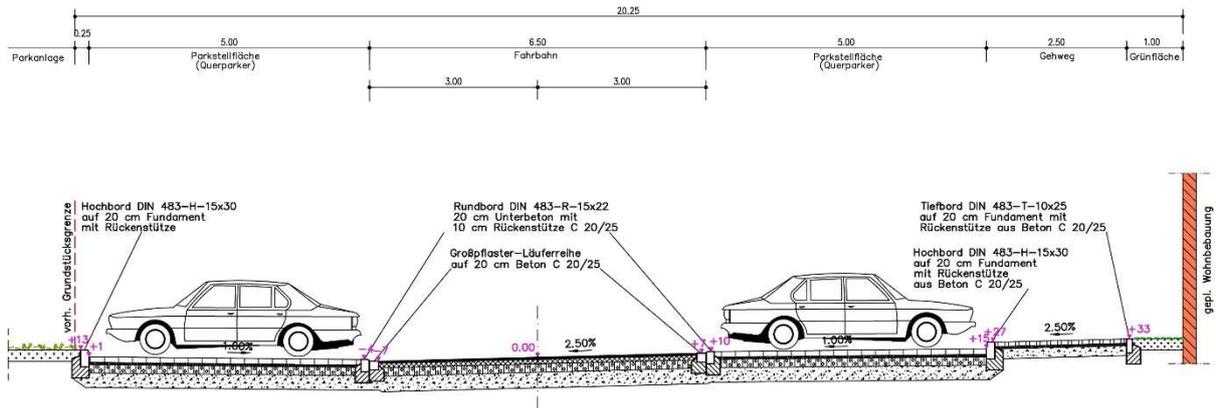
Die Anbindung an den Gaswerksweg ist dabei ausschließlich für den Fahrverkehr des im zentralen südlichen Bereich möglichen Kindergartens und des altengerechten Wohnens vorgesehen. Aufgrund

der geringen PKW-Nutzung bei Senioren und Verteilung der Fahrten über den gesamten Tag sind die zu erwartenden Fahrbewegungen für das vorhandene Straßennetz unproblematisch.

Mit Ausnahme der Anbindung an den Gaswerksweg (Planstraße B) sind die geplanten Straßenverkehrsflächen (Planstraße A und C) des Gebietes als private Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

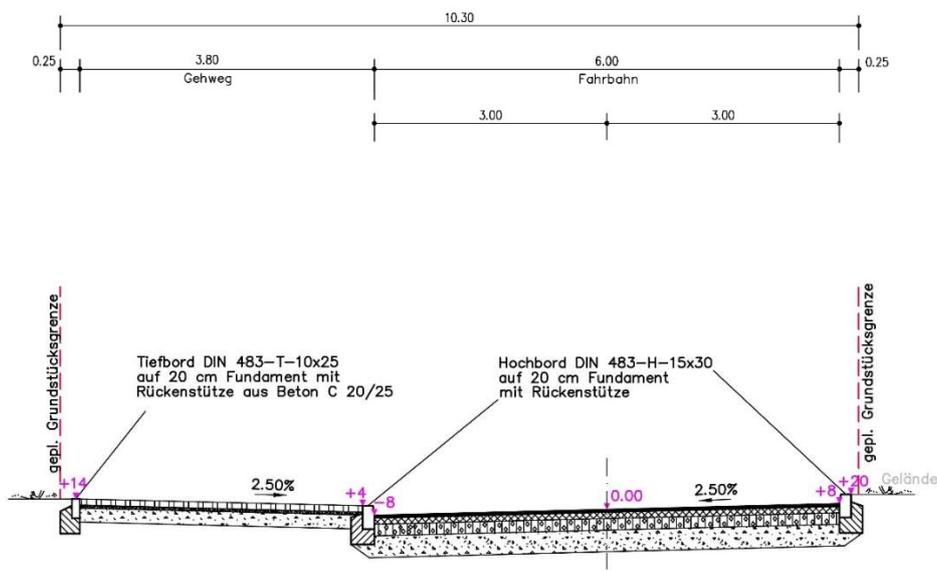
Die nachfolgend aufgeführten Regelquerschnitte sind exemplarisch und keine Festsetzungen dieses Bauleitplanes.

Regelquerschnitt
(Planstraße A)

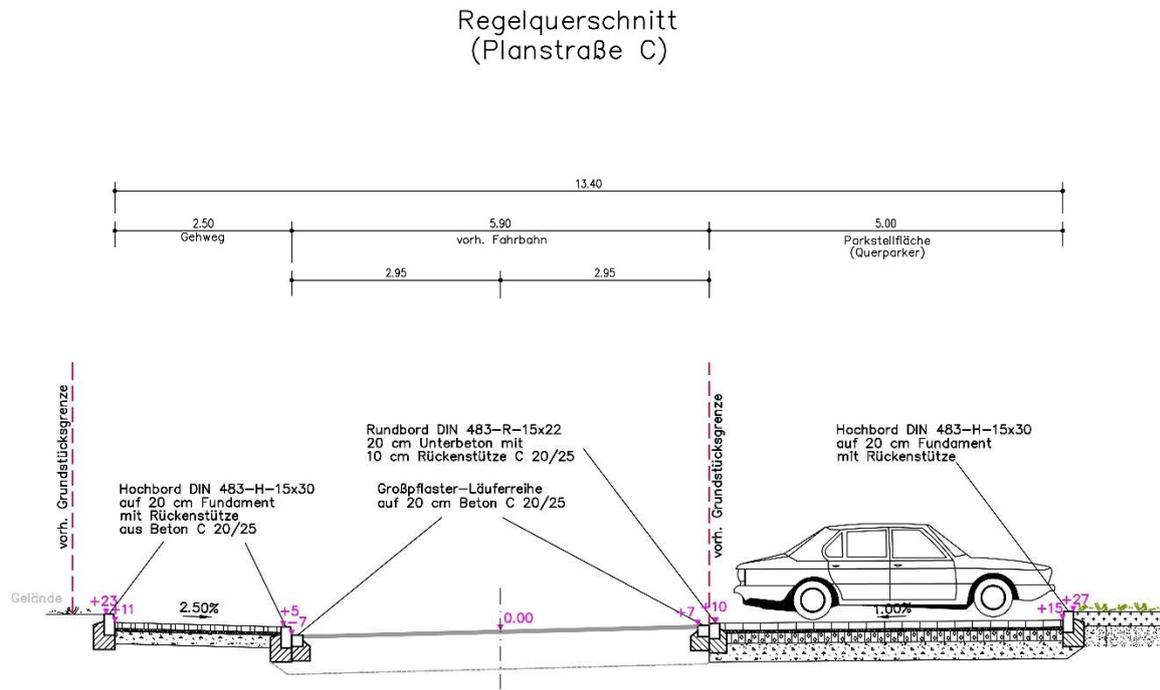


Das westlich im B-Plangebiet vorgesehene Wohngebiet WA1 wird über eine neu zu errichtende private Stichstraße (Planstraße A) mit Wendemöglichkeit von der Hugo-Aurig-Straße aus erschlossen. Von dieser Stichstraße aus gehen zwei Stichwege zur inneren Erschließung für Fußgänger und Radfahrer in das Wohngebiet und weiter bis zur Topasstraße des angrenzenden Wohngebietes.

Regelquerschnitt
(Planstraße B)



Über die Planstraße B erfolgt die südliche Anbindung des Plangebietes über den Gaswerksweg. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die mit einem begleitenden Geh- und Radweg dimensioniert wird. Dieser ist hier etwas breiter angelegt, da er als Allee von Süden aus direkt zum zentralen Platz des Nahversorgungszentrums weiterführt.



Von der Hugo-Aurig-Straße aus erfolgt die Erschließung des Sondergebietes sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes durch die verlängerte Straße An der Grundschule (im B-Plan Planstraße C). Diese ist für die Anlieferung der Einzelhandelseinrichtungen sowie für Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Die Planstraße C ist eine privat Verkehrsfläche, steht aber der Öffentlichkeit zur Verfügung. Eine Durchfahrt der Planstraße C nach Süden wird aus Gründen der Schulwegsicherheit der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Friedrich-Arnold-Grundschule ausgeschlossen. Ausgehend von der Straße An der Grundschule wird straßenbegleitend etwa 40 m entlang der Planstraße C, ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Geh- und Radweg angeordnet.

Die innere Erschließung für das Sondergebiet verläuft ebenfalls ausgehend von der Hugo-Aurig-Straße, weiterführend entlang der Stellplatzflächen bzw. der zentralen Aufenthaltsfläche und der öffentlichen Grünfläche bis zum Ärzte-/Sanitätshaus. Eine Durchfahrt zum Gaswerksweg ist für die Öffentlichkeit nicht vorgesehen, um eine Verkehrsberuhigung im B-Plangebiet zu erreichen und Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die östlich des Plangebietes vorhandenen Grundstücke besitzen bereits Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Straße Planstraße C, zur Hugo-Aurig-Straße und zur Engelsdorfer Straße, welche unverändert erhalten bleiben.

Die Erschließungsstraßen dienen neben der Nutzung durch die Feuerwehr auch der Müllentsorgung durch die Stadtreinigung.

Neben den straßenbegleitenden Fußwegen werden weitere Fuß- und Radwegverbindungen im Bebauungsplangebiet geschaffen. Mittels Geh- und Radfahrrecht von der Planstraße B aus ins Zentrum des Plangebietes wird die multifunktionale Fläche sowie der Nahversorgungsmarkt erreicht. Weiterführend wird durch ein Geh- und Fahrrecht im SO2 eine Anbindung für Radfahrer und Fußgänger bis hin zu Hugo-Aurig-Straße ermöglicht. Die an die Planstraße A angrenzende Grünfläche wird zudem mit entsprechenden Wegeverbindungen ausgestattet, so dass eine direkte Erreichbarkeit des westlich im Plangebiet liegenden Wohngebietes zu dem zentralen Multifunktionsbereich bis hin zur Straße am Gaswerksweg möglich ist. Fuß- und Radwege binden im Westen an die nach dem Bebauungsplan Nr. E-161.1 noch herzustellenden Fuß- und Radwege an.

Der ruhende Verkehr soll weitgehend oberirdisch angeordnet werden. Entlang der Erschließungsstraße am Wohngebiet WA1 werden oberirdisch Stellplätze für ca. 80 Pkw vorgesehen. Für die alterngerechten Wohnungen und die Kindertagesstätte sind insgesamt ca. 14 Stellplätze zu errichten. Nach den Regelungen der für den gesamten Bebauungsplan gültigen Stellplatzsatzung, sind darüber hinaus Fahrradstellplätze zu errichten.

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden an mehreren Stellen insgesamt ca. 160 oberirdische Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher der verschiedenen Gebäude, Einzelhandelseinrichtungen und des Ärzte-/Sanitätshauses angelegt. Dabei kann bei größeren Ereignissen auf Teilflächen der Platz- und Aufenthaltsfläche zur Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen zurückgegriffen werden, die als Hybridfläche/multifunktionale Fläche ausgebildet wird.

Für den vorhandenen Fachmarkt in dem Baugebiet GEE sind 15 und für die zusätzlich geplante Halle für nicht störendes Gewerbe 23 Stellplätze für Kfz vorgesehen. Im östlichen Bereich sind Stellflächen für die Nutzungen entlang der inneren Erschließung bereits vorhanden.

Gemäß VwVSächsBO Ziffer 49.1.5.1 kann für das Sondergebiet sowie das GE-Gebiet, bei einer ausreichenden Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung um bis zu 30 % erreicht werden. Das Maß der Reduzierung richtet sich dabei nach dem Ausbau und Zustand, der Entfernung (bis zu 500 m) sowie der Leistungsfähigkeit der ÖPNV-Einrichtung. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig kann zudem für das WA1 und WA2 sowie die Gemeinbedarfsfläche der Kita bei gesichertem und leistungsfähigem Anschluss an den ÖPNV in zumutbarer fußläufiger Entfernung (bis zu 500 m) die Stellplatzpflicht ebenfalls um bis zu 30 % verringert werden.

Umweltfreundliche Mobilitätsformen

Der Standort ist prinzipiell geeignet für Carsharing und Elektroladestationen. Zudem privilegiert die Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig die Realisierung von Carsharingplätzen. Gemäß der am 07.12.2019 in Kraft getretene Stellplatzsatzung kann ein Car-Sharing-Stellplatz dabei fünf Pkw-Stellplätze ersetzen. Eine Vermietung von Stellplätzen an entsprechende Anbieter wird seitens der Grundstückseigentümer positiv gesehen. Die Vorgaben des Bebauungsplans stehen etwaigen konzeptionellen Ansätzen nicht entgegen.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bestehen an allen Gebäuden entsprechend ihrer Nutzung. Eine entsprechende Verpflichtung folgt aus der Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig. Für Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung gilt die Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO).

Stadttechnische Erschließung

Für das Plangebiet soll die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung neu entstehen, da dieser Bereich neue Nutzungen erhalten wird und somit eine Nachnutzung vorhandener Leitungsmedien und Hausanschlüsse nicht zielführend ist. In diesem Zusammenhang werden alle an das Plangebiet anliegenden Medien hinsichtlich ausreichender Kapazität in einer separaten Erschließungsplanung untersucht. Die Erschließungsplanungen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geführt.

Aus den Voruntersuchungen resultiert, dass die technische Erschließung des Plangebietes möglich ist.

Die Leipziger Wasserwerke wurden zu Beginn des Planverfahrens über die Grundzüge der Planung informiert und um Aussagen zur möglichen Ver- und Entsorgung gebeten. Für die Erschließungsplanung bestehen folgende Rahmenbedingungen.

Trinkwasser:

Aufgrund der Ausdehnung des geplanten Baugebietes ist die Anordnung von Unterflurhydranten in der inneren Erschließung erforderlich. Die geplante Trinkwasserleitung wird im Straßenraum angeordnet.

Bei einer frühzeitigen Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken wurde mit Schreiben vom 12.05.2016 mitgeteilt, dass die trinkwasserseitige Erschließung des B-Plangebietes ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung im Gaswerksweg/Topasstraße geplant werden kann.

Abwasser:

Die Entsorgung des Abwassers soll innerhalb des B-Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Die Schmutz- und Regenwasserleitung aus dem Plangebiet sind vor der Einleitung über einen gemeinsamen Schacht zusammenzuführen und an das angrenzende Mischwassernetz anzubinden. Nach Aussage der Leipziger Wasserwerke kann das anfallende Schmutzwasser an den möglichen Anbindepunkten an der Hugo-Aurig-Straße, der Engelsdorfer Straße und dem Gaswerksweg abgeleitet werden. Das Regenwasser der östlichen und zentralen Bereiche kann gedrosselt in den Mischwassersammler Gaswerksweg eingeleitet werden.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Die Entwicklung des Plangebietes ist verbunden mit der Reaktivierung einer bestehenden Brachfläche und Änderungen vorhandener Nutzungen innerhalb des Gebietes. Neben dem Erhalt von Altbäumen und prägenden Gehölzen sind Neupflanzungen vorgesehen.

Das Baugebiet WA1 soll mit Baumpflanzungen und Grünflächen gegliedert werden und so auch eine Verbindung zur benachbarten Wohnsiedlung an der Topasstraße erhalten. Durch eine gezielte Begrünung der hausnahen Bereiche wird ein ruhiger, grüner Charakter erreicht. Auch die fußläufigen Verbindungen sollen von Bäumen begleitet werden.

Ebenso wird das neue Nahversorgungszentrum mit Bäumen gestaltet: Der momentan abgezaunte zentrale Grünbereich mit hochgewachsenen Bäumen unterschiedlicher Arten, soll zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterentwickelt werden. Durch diesen Park erfolgt eine Verbindung für Fußgänger/innen und Radfahrende von der Wohnbebauung im Südwesten zum Nahversorgungszentrum.

Konzeptionell wird der vorhandene Bewuchs bei der Planung der Wegeverbindungen berücksichtigt, sodass eine städtebaulich harmonische Wegeführung erreicht wird. So kann weitgehend auf einen Eingriff in den Gehölzbestand verzichtet werden. Eine der geplanten Wegachsen im Park soll entlang des ehemaligen Anliefer-Bahngleises verlaufen. Die vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin soll in dieser öffentlichen Parkanlage ein Spielplatz errichtet werden. Weitere Anpflanzungen sind als Ergänzung vorgesehen. Das Erreichen der öffentlichen Grünfläche, auch über die als private Verkehrsfläche vorgesehene Planstraße A erfolgt über eine entsprechende Grunddienstbarkeit, die Inhalt der Verpflichtungen des Vorhabenträgers im städtebaulichen Vertrag ist.

Das Areal erhält damit eine grüne Mitte mit Aufenthalts- und Spielangeboten. Diese entstehen u.a. auf der Fläche eines alten nicht mehr benötigten Löschwasserteiches, welcher rückgebaut wird.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nahe der ehemaligen Betriebsinhabervilla bleibt die dort vorhandene, eingefriedete Grünfläche als privater Garten mit Obstbäumen erhalten.

Der zentrale Marktplatz im Sondergebiet SO2 wird an der Südseite mit Bäumen begrenzt. Zwischen Winkelbau und Sondergebiet SO3 sollen die Bäume erhalten werden, die naturschutzfachlich wertvoll sind bzw. die dortige Freifläche ansprechend gliedern.

Auf den umgrenzten Flächen für oberirdische Stellplätze ist weiterhin je vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Dadurch wird die Durchgrünung des Gebietes und eine ausreichende Beschattung der Stellplatzflächen erreicht. Hierbei wird sich auf die Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig bezogen, welche am 07.12.2019 in Kraft getreten ist und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gültig ist.

Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der Einmündung der Planstraße C auf die Hugo-Aurig-Straße vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben und werden durch zusätzliche Neuanpflanzungen ergänzt.

Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes zu vorhandenen benachbarten Nutzungen werden Flächen für Baumpflanzungen vorgesehen. Dies betrifft die Flächen entlang des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes G_{Ee} zur südlich davon befindlichen Schule hin.

Um das Quartierszentrum auch von Süden attraktiv anzubinden, wird eine Allee vom Gaswerksweg zum zentralen Bereich des Sondergebietes geführt.

Aus Gründen der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse werden für alle Neubauten Flachdächer mit Dachbegrünung vorgegeben.

9.4 Energiekonzept

Um den klimapolitischen Zielen der Stadt Leipzig gerecht zu werden und um die Lebensqualität in Leipzig zu bewahren, liefert die Planung im Rahmen der Bauleitplanung einen aktiven Beitrag zu den klimatischen Herausforderungen. Folgende energetischen Rahmenbedingungen werden dazu beschrieben.

Alle im Plangebiet noch umzubauenden bzw. neu zu errichtenden Gebäude werden jeweils nach aktuell geltender Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet.

Vorgesehene Flachdächer der Neubauten, werden mit einem vorgegebenen Mindestanteil an extensiver Dachbegrünung ausgestattet. Eine Kombination von begrünten Dächern und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist technisch möglich. Solaranlagen sind in allen Baugebieten daher als Dachaufbauten zulässig.

Für die zukünftige Wärmeversorgung der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 plant der Betreiber unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes bezüglich der EnEV je ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zu errichten, welches mit Gas betrieben wird. Vom BHKW wird das neu entstehende Wohngebiet über ein Nahwärmenetz versorgt. Grundlage hierfür sind die zum Zeitpunkt der Planung/Antragstellung gültigen Rechtsvorschriften, hier insbesondere der EnEV (z.Zt. EnEV 2014 in der Fassung von 2016/2018).

Auch im zentralen Bereich des B-Plans werden die noch umzubauenden Gebäude (Klinkerbau im SO1, Winkelbau im SO2) bzw. neu zu errichtenden Gebäude (Gebäude im SO2, Ärztehaus im SO4) jeweils nach aktuell geltender Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Eine gemeinsame zentrale Energieversorgung dieser Gebäude ist aufgrund unterschiedlicher Nutzungen und Bausubstanz sowie zeitlich nicht eindeutig bestimmbarer Bauabschnitten unwirtschaftlich, daher sind dezentrale Lösungen unter Einbeziehung erneuerbarer Energien durch die Eigentümer für die Einzelobjekte beabsichtigt (v.a. Kombination von begrünten Dächern und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie). Dies gilt auch für die Kindertagesstätte und die Gewerbehalle im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee}. Die Ermittlung der Wärme- und Strombedarfe der Gebäude erfolgt ebenfalls erst zum Zeitpunkt der Objektplanung. Generell sind dafür erforderliche Anlagen als Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig (bspw. Gasbrennwerttherme in Verbindung mit Solarthermie oder Wärmepumpenlösungen).

Die bereits sanierte und durch den Lebensmitteldiscounter bezogene Halle im Sondergebiet SO3 wurde bereits entsprechend EnEV hergerichtet und mit Photovoltaik-elementen auf dem Hallendach ausgerüstet.

Begleitend zu der hier vorliegende Bauleitplanung wird durch den Vorhabenträger ein Energiekonzept erstellt, welches dann auch bei den weiteren erforderlichen Fachplanungen als Grundlage genutzt werden kann. Dieses Konzept beschreibt alle geplanten Maßnahmen zur Energieversorgung des Planbereiches wie das geplante Blockheizkraftwerk und die geplanten Photovoltaikanlagen, welche als relevante Bestandteile bereits in den obigen Angaben enthalten sind. Weiterhin wird eine Energie- und CO²-Bilanzierung ermittelt, mit einer anschließenden Einordnung in die Energieeffizienzklassen. Innerhalb des Energiekonzeptes wird auch geprüft, ob die Planung den Anforderungen des GebäudeEnergiegesetzes 2020 (GEG) gerecht wird. Zusätzlich werden im Konzept mögliche innovative Lösungen für eine zukünftige Wärmeversorgung geprüft.

9.5 Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

Für den Bebauungsplan wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Da eine Versickerung nicht in ausreichendem Maß auf den Baugrundstücken möglich sein wird, wird für alle Baugebiete, mit Ausnahme für das westlich im Plangebiet gelegene allgemeine Wohngebiet WA1 eine zentrale Regenwasserrückhaltung unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebiet sowie im südlichen Bereich des Wohngebietes WA2 vorgesehen. Diese Anlagen sind dort als Nebenanlagen zulässig und verbleiben beim jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke. Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird ein separater Rückstaukanal innerhalb der Planstraße A vorgesehen. Von den Rückhaltesystemen werden jeweils Leitungen zu den Übergabepunkten der Leipziger Wasserwerke geführt, um das Wasser gedrosselt in das außerhalb des Geltungsbereiches bestehende Netz zu übergeben. Das Oberflächenwasser der Planstraße B wird direkt dem Mischwasserkanal im Gaswerkswege zugeführt und in keiner privaten Rückhalteanlage zurückgehalten.

Grundsätzlich sollte im Zuge der Bauleitplanung der einzelnen Gewerbe- und Wohnobjekte die Möglichkeit einer dezentralen Niederschlagswasserentsorgung/-nutzung regional geprüft werden. Hierzu können insbesondere die standortbezogenen Versickerungsmöglichkeiten an den jeweiligen Einzelstandorten sowie die möglichen Nutzungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers als Gießwasser geprüft werden. Hierfür bietet sich insbesondere die Kombination von Zisternen- oder Retentionszisternen mit dezentraler Versickerung in Form von Rohr-, Kies- oder Füllkörperrigolen an. Auch eine direkte Versickerung über die belebte Bodenzone in Form einer Muldenversickerung bzw. als kombinierte Mulden-Rigolenversickerung sollte standortbedingt geprüft werden.

Entsprechend des vorliegenden Bodengutachtens liegen im Plangebiet schlechte Bodenverhältnisse in Hinblick einer dezentralen Versickerung vor. In den vorhandenen bindigen Bodenschichten können notwendige Mindestentleerungszeiten generell nicht eingehalten werden und sollten regionale Sandschichten angetroffen werden, handelt es sich lediglich um Sandlinsen unterschiedlicher Mächtigkeit deren Aufnahmekapazität jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt. Daher ist bei der Ausbildung von Versickerungsanlagen bzw. Zisternen im Plangebiet generell ein Notüberlauf an die regionale Regenentwässerung entsprechend dem vorliegendem Erschließungskonzept vorzusehen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft innerhalb der Gemarkung Engelsdorf:

- im Norden entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 289/10, 237c und 250/4,
- im Osten entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 250/21 einschließlich der Stellplätze vor der Hallenbebauung,
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 289/2, 240c, 237/7, 237/8 und 261b sowie auf einem Teil des Flurstückes 221/102 auf dem Gaswerksweg und
- im Westen entlang von Teilen sowie der nordöstlichen sowie nördlichen Grenze des Flurstückes 221/102 und entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 221/94.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sowie der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst damit eine Fläche von ca. 6,22 ha.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB umfasste der Geltungsbereich noch die östlich der Planstraße C liegenden gewerblich genutzten Flächen sowie die durch eine Wohnbebauung genutzte Fläche am Gaswerksweg. Da diese Flächen unverändert fortgenutzt werden sollen und kein weiteres Planerfordernis mehr

besteht, werden sie mit dem vorliegenden Entwurf nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 423 belassen.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- zwei allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI), ein Sondergebiet (SO) mit vier Teilgebieten, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und eine Fläche für Gemeinbedarf,
- eine private und eine öffentliche Grünfläche,
- öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das allgemeine Wohngebiet WA1 befindet sich im westlichen Teil des B-Plangebietes. Nach Osten hin, durch eine private Verkehrsfläche getrennt folgen private und öffentliche Grünflächen sowie ein Mischgebiet. Im zentralen Bereich des Plangebietes folgt ein Sondergebiet, welches in vier Teilgebieten gegliedert ist. Innerhalb des Sondergebietes, etwa mittig des Geltungsbereiches befindet sich eine zentrale Platz- und Aufenthaltsfläche. Im Osten wird das Plangebiet durch eine private Straßenverkehrsfläche begrenzt. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet WA2 und Gemeinbedarfsfläche, der südöstliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Planzeichnung

*Es werden zwei allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]*

Begründung:

Die Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung als Wohngebiet ausgerichtet. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Durch das gewählte Nutzungsspektrum wird die städtebaulich nicht gewünschte Nutzung als monofunktionales Wohngebiet ausgeschlossen

Für das Baugebiet WA1 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Textfestsetzung Nr. 1.1.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,*
- b) nicht störende Handwerksbetriebe,*
- c) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Textfestsetzung Nr. 1.1.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
- b) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,*
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

- d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- e) Anlagen für Verwaltungen,*
- f) Gartenbaubetriebe,*
- g) Tankstellen.*

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen direktem Umfeld führen könnten, zu vermeiden. Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach Anzahl, Größe und Auswirkungen die Prägung des Baugebiets durch das Wohnen nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Die zulässigen Nutzungen entsprechen der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen hat.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs sowie der ggf. auftretenden Störung der Wohnruhe im Gebiet selbst und dem westlich angrenzenden Wohngebiet des B-Planes Nr. E-161.1 sind Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die für die Entwicklungsziele unverträglichen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Die vorherrschende Nutzungsart muss das Wohnen sein, andere zulässige Nutzungen ergänzen dieses nur. Sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel Strukturen dar, die nicht ausschließlich der „Versorgung“ des Plangebietes dienen. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Ladengeschäfte sind zudem nicht zulässig, da sich die Baugebiete in direkter Nachbarschaft zu dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel befinden, in denen diese Nutzungen zulässig sind und daher aus städtebaulicher Sicht kein weiterer Bedarf für zusätzliche derartige Nutzungen besteht. Weiterhin wird durch diesen Ausschluss gewährleistet, dass die durch das Einzelhandelsgutachten ermittelten für Engelsdorf verträglichen Verkaufsflächenzahlen, die in der Sondergebietsfläche zugelassen werden kann, nicht unzulässigerweise in den benachbarten Baugebieten erweitert werden und somit das angestrebte Nahversorgungszentrum nicht ausufern lassen.

Auswirkung der Festsetzung ist weiterhin, dass Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, soweit sie von § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen und dem damit verbundenen Sportlärm (bei Freianlagen) sowie des sowohl bei kirchlichen als auch bei sportlichen Anlagen zu erwartenden erhöhten Zu- und Abgangsverkehrs, insbesondere an Wochenenden und Feiertagen, ist von wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

Für das Baugebiet WA2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Textfestsetzung Nr. 1.1.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,*
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,*
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Textfestsetzung Nr. 1.1.4

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Läden,*
- b) Handwerksbetriebe,*

- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen,
- f) Gartenbaubetriebe,
- g) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da es vorrangig dem Wohnen dienen soll. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig, da sie die Nutzung der Wohnanlage und des direkt angrenzenden Nahversorgungszentrums ggf. sinnvoll ergänzen können. Die zulässigen Nutzungen entsprechen der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen hat.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs sowie der ggf. auftretenden Störung der Wohnruhe im Gebiet selbst durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sind Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Handwerksbetriebe nicht zulässig. Die vorherrschende Nutzungsart soll das Wohnen sein, andere zulässige Nutzungen ergänzen dieses nur.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen stellen in der Regel Strukturen dar, die nicht ausschließlich der „Versorgung“ des Plangebietes dienen. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Ladengeschäfte sind zudem nicht zulässig, da sich das Baugebiet in direkter Nachbarschaft zu dem Sondergebiet für „Zentrale Versorgung“ befindet, in dem diese Nutzungen zulässig sind und daher aus städtebaulicher Sicht kein weiterer Bedarf für zusätzliche Standorte für derartige Nutzungen besteht.

Textfestsetzung Nr. 1.1.5

Abweichend zu 1.1.2 d) und 1.1.4 d) sind Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung zulässig, wenn diese auf den Dachflächen der Gebäude angebracht werden.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke für Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen. Zur Unterstützung der Nutzung regenerativer Energiequellen sollen die praktischen Anwendungsmöglichkeiten jedoch erweitert werden. So sind Solaranlagen auf den Dächern der im WA1 und WA2 zu errichtenden Gebäude als gewerbliche Nutzung zulässig.

Die Ziele des Klimaschutzes sowie der effizienten Energienutzung sind zudem in § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB formuliert. Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen ist gebietsverträglich und fördert und initiiert die Umsetzung und Weiterentwicklung von Klimaschutzaktivitäten. Für weitere Festsetzungen bzgl. der Solaranlagen siehe auch Textfestsetzung Nr. 9.2.

12.1.2 Sondergebiet (SO) „Zentrale Versorgung“

Planzeichnung

Es wird ein Sondergebiet (SO) „Zentrale Versorgung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet wird in vier Teilgebiete SO1, SO2, SO3 und SO4 gegliedert.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung:

Entwicklungsziel ist eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet durch einen zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort bietet gemäß Einzelhandelsgutachten, Entwicklungspotential zum Aufbau eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandortes der zur Sicherung wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen dient. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets und dienen zur Funktionserfüllung.

Mit der Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches geschaffen und die gemäß dem Stadtentwicklungskonzept (STEP Zentren) angestrebte Eingliederung eines zentralen Versorgungsbereiches Engelsdorf (D-Zentrum) gesichert.

Ziel ist die Bündelung unterschiedlicher Nahversorgungsstrukturen sowie eine Funktionsmischung mit anderen nahversorgungsrelevanten Dienstleistern. Um eine kleinteilige Steuerung der Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wurden daher vier Teilbaugebiete festgesetzt.

12.1.2.1 Teilgebiet SO1

Textfestsetzung Nr. 1.2.1

Das Teilgebiet SO1 dient der Unterbringung von Großhandel, Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind:

- a) nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014“ als Hauptsortiment,
- b) Großhandel,
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Leipziger Sortimentsliste 2014

zentrenrelevante Sortimente	
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Apothekenwaren (freiverkäuflich)</i> <i>Back- und Konditoreiwaren</i> <i>Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</i> <i>Fleischwaren</i> <i>Getränke¹</i> <i>Nahrungs- und Genussmittel²</i>	<i>Sanitätsartikel</i> <i>Schnittblumen</i> <i>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen</i> <i>Zeitungen/Zeitschriften</i> <i>Zoologische Artikel, lebende Tiere</i>
<i>Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Bekleidung</i> <i>Bettwaren³</i> <i>Bild- und Tonträger</i> <i>Bücher</i> <i>Camping- und Outdoorartikel⁴</i> <i>Computer und Zubehör</i> <i>Elektrogroßgeräte</i> <i>Elektrokleingeräte</i> <i>Fotoartikel</i> <i>Glas/Porzellan/Keramik⁵</i> <i>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/</i>	<i>Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel</i> <i>Künstlerartikel/Bastelzubehör,</i> <i>Sammlerbriefmarken und -münzen</i> <i>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</i> <i>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</i> <i>Musikinstrumente und Zubehör</i> <i>Optik, Augenoptik</i> <i>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</i> <i>Schuhe</i>

<p>Wolle Haushaltswaren⁶ Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen</p>	<p>Spielwaren Sportartikel/Sportgeräte⁷ Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren, Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör</p>
<p>nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung)</p>	
<p>Anglerartikel und Waffen⁸ Bauelemente, Baustoffe⁹ Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Eisenwaren/Beschläge Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenartikel und -geräte¹⁰ Kamine/Kachelöfen</p>	<p>Kfz-¹¹, Caravan-¹² und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Matratzen Möbel¹³ Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte¹⁴ Tapeten Teppiche (Einzelware</p>
<p>bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika Quelle: Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund, 2013 u. a. auf Basis der Einzelhandelserhebung, Leipzig 01/2013</p>	
<p>Erläuterungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen 2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren 3. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner 4. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör; Bekleidung und Schuhe) 5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße 6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer; Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln 7. Sportartikel/-geräte ohne Sportgroßgeräte 8. inkl. sonstigen Jagdartikeln; ohne Schuhe und Bekleidung 9. inkl. Holz 10. Gartengeräte und -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör 11. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze 12. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen 13. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen sowie antike Möbel 14. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Facheinzelhandel mit 	

Sportbooten, Yachten

Begründung:

Das Teilgebiet wird mit dem vorrangigen Ziel festgesetzt, den bestehenden Großhandel in seiner Eigenart zu erhalten und zukünftig zu sichern.

Daneben lässt der B-Plan die Ansiedlung von nichtgroßflächigen Einzelhandel entsprechend der festgesetzten Verkaufsflächenzahl zu. Diese ermöglicht eine Verkaufsfläche von 699 m² für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Diese sollen jedoch nicht die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Die zulässigen Verkaufsflächen wurden durch ein Verträglichkeitsgutachten ermittelt. In Verbindung, mit der in der Planzeichnung festgesetzten Verkaufsflächenzahl wird sichergestellt, dass durch die Summe aller Verkaufsflächen in dem Sondergebiet „Zentrale Versorgung“ negative Auswirkungen, wie bspw. Kaufkraftabzug auf andere Stadtteilgebiete sowie Nachbarkommunen oder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld vermieden werden (s. auch Kap. 12.2.4).

Durch die Festsetzung weiterer zusätzlicher Nutzungen wie Geschäfts- sowie Büro- und Verwaltungsgebäude sind auch ergänzendes Dienstleistungsgewerbe oder bspw. ein Fitnessstudio zulässig. Dies unterstützt die Zielstellung, einen Zentralen Versorgungsbereich mit einer Funktionsmischung unterschiedlicher Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil Engelsdorf zu integrieren.

12.1.2.2 Teilgebiete SO2 und SO3

Textfestsetzung Nr. 1.2.2

Die Teilgebiete SO2 und SO3, dienen der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014“ als Hauptsortiment,*
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- c) Schank- und Speisewirtschaften.*

Begründung:

Die Teilgebiete werden als Sondergebiete SO2 und SO3 vorrangig für die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment festgesetzt. Entsprechend STEP Zentren sind in randstädtischen D-Zentren großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht erforderlich und vor dem Hintergrund der Nähe zum B-Zentrum Paunsdorf auch nicht zielführend. Aufgrund dessen erfolgt eine Konkretisierung der Einzelhandelsbetriebe. Ziel ist, die zentrale Nahversorgungsfunktion bauplanungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Entwicklung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Angebote, wie beispielsweise die Neuan siedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters bieten gute Entwicklungsoption zum Aufbau eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandorts, der zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung im Ortsteil Engelsdorf beitragen kann.

Ebenfalls eignet sich das Gebiet zur Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Schank- und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzungen. Entsprechend dem Ziel der Planung, ein neues Zentrum mit breiter Nutzungsmischung und einer lebendigen Atmosphäre zu entwickeln, wird ein gewisses Maß an Diversität der Ansiedlungsmöglichkeiten angestrebt. Zugleich kann durch die zum Teil flexiblen Belegungsmöglichkeiten eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude erreicht und auf Veränderungen des Marktes reagiert werden.

12.1.2.3 Teilgebiet SO4

Textfestsetzung Nr. 1.2.3

Das Teilgebiet SO4 dient der Unterbringung von Ärzthäusern mit Einzelhandel, Büroflächen und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Arztpraxen und Büroflächen,*
- b) gesundheitsaffine Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten gemäß der „Leipziger Sortimentsliste 2014“:*

- 1. Drogeriewaren, Parfümerie und Kosmetikartikel*
- 2. Sanitätsartikel*
- 3. Apothekerwaren (freiverkäuflich)*
- 4. Hörgeräte*
- 5. Optik, Augenoptik*

Begründung:

Im SO 4 sollen durch die Festsetzung medizinische Nutzungen und Kompetenzen gebündelt werden. Ergänzend können kleinteilige Gewerbeeinheiten mit gesundheitsaffinen Einzelhandelsbetrieben angesiedelt werden. Sanitätshändlern, Apotheken oder ähnlicher Läden ermöglicht eine sinnvolle Ergänzung zur Nutzung des Ärztehauses. In den oberen Geschossen bieten sich neben Praxisräumen auch Büroflächen für Verwaltungen an.

12.1.3 Mischgebiet

Planzeichnung

Es wird ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Für das Baugebiet MI werden folgende Festsetzungen getroffen:

Textfestsetzung Nr. 1.3.1

Im Mischgebiet MI allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,*
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,*
- c) sonstige Gewerbebetriebe,*
- d) Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Textfestsetzung Nr. 1.3.2

Im Mischgebiet MI unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Einzelhandelsbetriebe,*
- b) Schank- und Speisewirtschaften,*
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- d) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,*
- e) Gartenbaubetriebe,*
- f) Tankstellen,*
- g) Vergnügungsstätten.*

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI), mit dem vorrangigen Ziel, die bestehende Nutzung der Unterbringung von Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe zu erhalten und zukünftig zu sichern, festgesetzt.

Neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit bestehen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unterbringen zu können, um

einen ausgewogenen Nutzungsmix zu gewährleisten. Auch werden sonstiger Gewerbegebiete als zulässig festgesetzt, wodurch eine künftig angestrebte Nutzungsflexibilität und -mischung gesichert wird. Dies ermöglicht sowohl die Ansiedlung der Versorgung des Gebietes dienender Handwerksbetriebe als auch der Unterbringung von Ferienwohnungen.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten stellen in der Regel Strukturen dar, die nicht ausschließlich der „Versorgung“ des Plangebietes dienen. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme, ggf. Geruchsbelastung oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind im Baugebiet nicht zulässig. Aufgrund des bei kirchlichen und sportlichen Anlagen zu erwartenden erhöhten Zu- und Abgangsverkehrs, insbesondere an Wochenenden und Feiertagen, ist von wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

Mit dieser Festsetzung wird weiterhin gewährleistet, dass die Flächen im Mischgebiet nicht für Einzelhandel herangezogen werden können und dem Einzelhandelsgutachten für den Nahversorgungsstandort mit den verträglichen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente entsprochen wird. Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet an anderer Stelle in ausreichendem Maß als zulässig festgesetzt. Negative Auswirkungen für andere Stadtgebiete, wie bspw. Kaufkraftabzug oder erhöhtes Verkehrsaufkommen, werden dadurch vermieden.

12.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Planzeichnung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Für das Baugebiet GEe werden folgende Festsetzungen getroffen:

Textfestsetzung Nr. 1.4.1

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Textfestsetzung Nr. 1.4.2

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,*
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- c) Anlagen für sportliche Zwecke.*

Textfestsetzung Nr. 1.4.3

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Einzelhandelsbetriebe,*
- b) Wohnungen,*
- c) Lagerplätze,*
- d) Tankstellen,*
- e) Vergnügungsstätten,*
- f) Bordelle, bordellartige Betriebe und Swingerclubs.*

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Textfestsetzung Nr. 1.4.4

Abweichend von Nr. 1.4.3 ist auf den Flurstücken 240/13 und 240/20 der Gemarkung Engelsdorf die Änderung und Erneuerung des vorhandenen Fachmarktes für Angelbedarf im Rahmen der genehmigten Verkaufsfläche allgemein zulässig.

[§ 1 Abs. 10 BauNVO]

Begründung:

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, da es ausschließlich der gewerblichen Nutzung dienen soll. Die Einschränkung erfolgt, um Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen in benachbarten Gebieten auszuschließen. Nutzungen, die ein erhöhtes Störpotenzial haben, sind damit unzulässig. Einzelhandel wird ausgeschlossen, da dieser auf die in dem Sondergebiet „Zentrale Versorgung“ festgesetzten Flächen konzentriert bzw. begrenzt bleiben soll.

Die im GE oftmals zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden ebenfalls ausgeschlossen, da hierfür an dem Standort kein Bedarf vorliegt. Zudem stellte der Bebauungsplan selbst sowie die örtliche Umgebung ausreichende Wohnmöglichkeiten bereit, welche auf kurzem Wege zu erreichen sind.

Vergnügungsstätten, Lagerplätze und Tankstellen werden zudem aufgrund ihrer Flächenintensität sowie Emissionsträchtigkeit ausgeschlossen. Die Gewerbeflächen im GE sollen Nutzungen vorbehalten werden, die dem Charakter des innerstädtischen Quartiers entsprechen. Unter der Prämisse, die Nutzungen des Gebiets auf solche einzuschränken, die das Wohnen nicht wesentlich stören wurden zudem Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Swingerclubs als unzulässig festgesetzt.

Für den bestehenden Fachmarkt für Angelbedarf wird davon abweichend eine Fremdkörperklausel getroffen, wonach die dort vorhandene Nutzung auch weiterhin am Standort aus Gründen des Bestandsschutzes ausüben darf. Dadurch sind auch künftig Vorhaben des vorhandenen Fachmarktes, wie sie bei Umbauten oder geringen Erweiterungen vorkommen können, bauplanungsrechtlich abgesichert und sein Bestand langfristig geschützt. Wird die Nutzung des Fachmarktes aufgegeben:

- ist eine andere gewerbliche Nutzung der Gewerbehalle nach Maßgaben der getroffenen Festsetzungen zulässig,
- eine andere Einzelhandelsnutzung dagegen nicht zulässig.

Damit wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums in dem Sondergebiet „Zentrale Versorgung“ fokussiert werden kann.

Textfestsetzung Nr. 1.4.5

Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Teilfläche	Emissionskontingent	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
	dB	dB
GEe	55	42
SO1	62	48
SO2	56	41
SO3	51	39
SO4	53	42

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D und E (Bezugspunkt ETRS89/UTM33: Ost 324834/, Nord 5690862) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor (RS)	Richtung	Zusatzkontingent	
		$L_{EK,Zus. tags}$	$L_{EK,Zus nachts}$
		dB	dB
RS-A	0° bis 131°	+9	+9
RS-B	131° bis 180°	0	0
RS-C	180° bis 238°	+5	+4
RS-D	238° bis 265°	+1	+1
RS-E	265° bis 0°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j in Bezug auf den Immissionsort k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{ZEK,k}$ zu ersetzen ist.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass eingeschränkte gewerbliche Nutzungen im Plangebiet möglich sind, ohne die schutzwürdigen Nutzungen wie Wohnen unzulässig zu beeinflussen.

§ 1 Abs. 4 BauNVO gestattet es, eine eigenschaftsbezogene Gliederung vorzunehmen, um im Ergebnis der Planung bei bestimmten Schutzobjekten keine unzumutbaren Immissionen auftreten zu lassen. Hiervon wird durch eine Kontingentierung von Schallemissionen für die betroffenen Gebiete Gebrauch gemacht. Anlass hierfür ist die Annahme, dass auch unter Berücksichtigung der schon nutzungsbezogen vorgenommenen Gliederung und Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten innerhalb der betroffenen Gebiete Nutzungen zulässig sind, welche die für die maßgeblichen Immissionsorte relevanten Richtwerte der TA Lärm überschreiten können.

Zur konkreten Umsetzung der eigenschaftsbezogenen Gliederung und Feinsteuerung durch die Festsetzung eines Emissionskontingents wurde ein Schallgutachten erstellt.

Mit der Schallimmissionsprognose wurde das für das Plangebiet zulässige Emissionskontingent sachgerecht ermittelt. Auf Grund der gegebenen Immissionssituation - Vorbelastung des Gebietes durch die bestehenden und geplanten Nutzungen - sowie der Nähe schützenswerter Nutzungen im Umfeld der Baugebiete - machen sich zusätzliche Festsetzungen zur Quantifizierung der zulässigen Emissionen geplanter Nutzungen erforderlich. Gemäß DIN 45691 können zusätzliche Festlegungen der Emissionskontingente erfolgen, da in unterschiedlichen Richtungen unterschiedlich kritische Immissionsorte vorliegen. Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgt demnach richtungsbezogen. Ausgehend von einem Bezugspunkt wurden mehrere Richtungssektoren festgelegt für die Zusatzkontingente bestimmt wurden, so dass im jeweiligen Richtungssektor liegende Immissionsorte die vorgegebenen Planwerte nicht überschreiten können.

Mit Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben kann die Zulässigkeit von Vorhaben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) bzw. dessen Einhaltung der Immissionskontingente geprüft werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Ziel der schalltechnischen Kontingentierung ist die Einhaltung der Immissionswerte an den Gebäuden mit schutzwürdigen Nutzungen. Die Ermittlung von Emissionskontingenten LEK für die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 423 erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12.

12.1.5 Gemeinbedarfsfläche

Planzeichnung

*Es wird ein Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 BauGB mit Zweckbestimmung Kita festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]*

Begründung:

Durch die getroffene Festsetzung soll die zukünftige Errichtung einer Kindertagesstätte sichergestellt werden.

Mit der Schaffung einer neuen Ortsmitte und dem Ziel, insbesondere auch junge Familien mit diesem Gebiet anzusprechen, ist zur Sicherung einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung mit Kitaplätzen der Bau einer Kindertageseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes notwendig. Der Bedarf an Betreuungsplätzen wird sich mit der Erschließung dieses neuen Wohngebietes weiter erhöhen. In den benachbarten Ortsteilen Mölkau, Althen-Kleinpösna und Baalsdorf herrschen gegenwärtig Defizite bei der Versorgung, sodass auch hier kein Ausgleich für Engelsdorf besteht. Es ist davon auszugehen, dass auch Eltern insbesondere aus den randstädtischen Ortsteilen Althen-Kleinpösna und Baalsdorf aufgrund der Wegebeziehungen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz für ihre Kinder Plätze in Engelsdorf nachfragen.

Durch die Festsetzung der ca. 1.900m² großen Gemeinbedarfsfläche, können die Flächenanforderungen einer Kindertagesstätte (für ca. 120 Plätze) mit den zugehörigen Freiflächen gewährleistet werden. Die gewählte Fläche sichert einen verträglichen Standort im Plangebiet in Bezug auf die vorhandene stark erhöhte Lärmbelastung nördlich des Plangebietes entlang der Hugo-Aurig-Straße. Hinzu kommt, dass der Standort so gewählt ist, dass der Zugang zur Kindertageseinrichtung nicht direkt an einer verkehrsreichen Straße gelegen ist. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kann davon ausgegangen werden, dass sich im näheren Umfeld keine störenden Gewerbebetriebe oder sonstige störende Nutzungen befinden werden.

Mit der Ansiedlung einer Kindertagesstätte und dem dadurch erzeugten Fahrverkehr für das Holen und Bringen der Kinder kann gem. Schallgutachter eine Verträglichkeit gegenüber den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen bestätigt werden, wodurch keine Maßnahmen erforderlich sind.

Ein konkretes Konzept für die Planung und Realisierung der Kindertagesstätte liegt noch nicht vor. Unter anderem besteht die Möglichkeit, die gesamte Fläche an die Stadt Leipzig zu veräußern, sodass der Bau und der Betrieb der Einrichtung durch die Stadt selbst umgesetzt wird. Auch ist der Bau der Einrichtung durch den Grundstückseigentümer möglich. Die Kita könnte dann von der Stadt Leipzig oder einem freien Träger betrieben werden. Der Grundstückseigentümer hat seine Bereitschaft erklärt, das Grundstück für eine Kindergartennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Möglichkeiten der Umsetzung werden im Rahmen der Planung und Realisierung der Einrichtung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geklärt.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Planzeichnung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mit 0,4, für das Mischgebiet MI mit 0,6, für das eingeschränkten Gewerbegebiet GEE mit 0,8 und für das Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. Für

die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb der Baugebiete für die dort angestrebte Bebauung eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Die Festsetzungen ermöglichen die wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grundstücke und eine bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Die festgesetzte Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 orientiert sich an der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung und überschreitet die im § 17 der BauNVO festgeschriebene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die vorgesehene Nutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden bis zum angegebenen Maß umgesetzt werden kann.

Für das Sondergebiet sowie für das Mischgebiet MI werden von der in den Baugebieten maximal zulässigen Obergrenze vom Maß der baulichen Nutzung abweichende Regelungen getroffen und begründet (s. Kap. 12.2.2).

Durch die Ausnutzung der GRZ wird dafür Sorge getragen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und dass an anderer Stelle für diese Zwecke keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Auch mit Erreichen der Obergrenze der GRZ bleiben ausreichend Flächen zur wohnungsnahen Begrünung des Gebietes sowie ausreichend Versickerungs- und Niederschlagswasserrückhalteflächen.

Planzeichnung

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie für das Mischgebiet MI mit 1,2 festgesetzt. [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO]

Die Festsetzung einer GFZ ist ein ergänzender Faktor zur Begrenzung der baulichen Dichte und der damit verbundenen Auswirkung der Planung. Damit soll eine übermäßige Ausnutzung der Baugebiete vermieden und ein harmonisches Ortsbild gesichert werden.

12.2.2 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Textfestsetzung Nr. 2.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) überschritten werden:

- a) *in den Teilgebieten SO1 sowie SO3 bis zu einer GRZ von max. 0,95,*
 - b) *in den Teilgebieten SO2 sowie SO4 bis zu einer GRZ von max. 0,9,*
 - c) *im Mischgebiet MI bis zu einer GRZ von max. 0,7.*
- [§ 19 Abs. 4 BauNVO]*

Begründung:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können die Obergrenzen der festgesetzten Grundflächenzahl der (GRZ) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO begründet sich daraus, dass

- eine siedlungsstrukturell passende bauliche Dichte durch die behutsame städtebauliche Ergänzung durch Neubauten angestrebt wird und

- eine Reduzierung der GRZ zur Folge hätte, dass die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert werden würde, da die erforderlichen Stellplätze nicht untergebracht werden könnten.

Weiterhin wird durch diese Konzentration dafür Sorge getragen, dass an anderer Stelle für diese Zwecke keine Flächen in Anspruch genommen werden müssen und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) werden nicht beeinträchtigt.

Das **Sondergebiet** nimmt eine zentrale Stellung im neuen Ortsteilzentrum Engelsdorf ein und wird baulich stark in Anspruch genommen. Sie sind im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Auf der Fläche werden die baulichen Anlagen des geplanten Einzelhandels und der ergänzenden Nutzungen wie des Ärztehauses um die zentrale Marktplatzfläche zugelassen.

Der westlich angrenzende Grünbereich zählt als begrünter naturnaher Ort mit zum Ortsteilzentrum. Um sicher zu stellen, dass die dortigen Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden können, wird der Bereich nicht dem Sondergebiet zugeordnet, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch ist eine Anrechnung der betreffenden Grundstücksfläche auf das Baugrundstück nicht möglich. Bei einer gemeinsamen Festsetzung der Bauflächen und der Grünfläche als Sondergebiet könnte zwar eine GRZ von max. 0,8 für die dann größere Gesamtfläche eingehalten werden, eine klare Trennung der Grünflächen und der Bauflächen im Nahversorgungszentrum könnte dann aber nicht umgesetzt werden. Dies würde dazu führen, dass die nunmehr als Grünfläche festgesetzte Fläche mit baulichen Nebenanlagen bebaut werden könnte. Das steht jedoch dem städtebaulichen Konzept und dem Wunsch nach Erhalt des Grünbestandes entgegen. Auch soll die Grünfläche öffentlich zugänglich sein und nicht eingefriedet werden.

Um ein Belassen einer zusammenhängenden Grünfläche im **Mischgebiet** auszugleichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von max. 0,7 zugelassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden eine klare Gliederung und Nutzungstrennung des Plangebietes erreicht, ohne dass die beabsichtigten baulichen Nutzungen in die nahegelegene Grünfläche hineingreifen können oder im Sondergebiet nicht in beabsichtigter Weise stattfinden können. Die benachbarte Grünfläche bleibt vollumfänglich erhalten.

12.2.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie für das Teilgebiet SO4 als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Für das Baugebiet MI wird die Geschossigkeit als Höchstmaß festgelegt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]

Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb ist für die sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe eine maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in m über Bezugshöhe für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Bezugshöhe ist die jeweilige Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Begründung:

Mit den Vorgaben zum Mindest- und Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Höhenfestsetzungen der

Bestandsgebäude spiegeln die Situation mit einem zusätzlichen Spielraum für notwendige bauliche Sanierungsarbeiten wider. Bei bestehenden Gebäuden orientiert sich die Angabe der Höhenfestsetzung an dem höchsten Gebäudeteil. Die Geschossigkeit wird in dem Fall über ein Höchstmaß geregelt. Damit soll eine höhenmäßige Harmonie der Baukörper im Stadtbild bewirkt werden.

Die Höhe der Neubauten orientiert sich an der nächstgelegenen bzw. im räumlichen Zusammenhang stehenden Bebauung. Die Geschossigkeit ist in der Regel um ein Geschoss gegenüber dem Bestand erhöht. Dies begründet sich aus der unterschiedlichen lichten Raumhöhe und dem Anspruch, auch sozialen Wohnraum anteilig zu etwa einem Drittel zu ermöglichen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Geschossen zulässig. Entsprechend können sich Gebäude je nach Bauart von bis zu 14 m Höhe ergeben (Richtwert ca. 2,80 m je Geschoss zzgl. Dachdrehel, Technik und Dachbegrünung bzw. Photovoltaikanlagen). In Abhängigkeit von dem vorhandenen Geländeneiveau von derzeit etwa 131 m bis 132 m über NHN ergibt sich somit für das allgemeine Wohngebiet eine maximale Höhe der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 146 m über NHN. Da das benachbarte Gelände an der Topasstraße ein ca. drei Meter höheres Geländeneiveau von etwa 134 m NHN aufweist, werden die geplanten Riegelbauten entlang der Hugo-Aurig-Straße und der Planstraße A in etwa die Firsthöhe der Nachbarbebauung mit drei bis vier Vollgeschossen erreichen.

Im Baugebiet WA1 sind laut städtebaulichem Konzept weiterhin freistehende Häuser mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Deren Geschossigkeiten werden als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dadurch wird ein Unterschreiten, wie es sich beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergäbe, vermieden und ein einheitlicheres städtebauliches Bild gewahrt. Städtebauliches Ziel ist an dieser Stelle Geschosswohnungsbau. Auch im allgemeinen Wohngebiet WA2, im Mischgebiet sowie im Teilgebiet SO4 soll die Höhe der baulichen Anlagen dahingehend begrenzt und festgesetzt werden. Daher ergeben sich dort ähnliche Werte für Geschossanzahlen.

Im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet GEE ist davon auszugehen, dass Hallenbauten entstehen. Daher werden dort keine Geschossigkeiten festgesetzt, sondern maximale Gebäudehöhen. Vorgesehen sind dort Gebäude mit einer Höhe bis zu 10 m, die sich an der Traufhöhe der ehemaligen Betriebsinhabervilla orientieren. Somit ist sichergestellt, dass die Hallenbauten sich städtebaulich einordnen, ohne eine Dominanz gegenüber den Wohngebäuden zu entwickeln, welche höher errichtet werden dürfen.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind derzeit noch keine konkreten konzeptionellen Ansätze bekannt. Hier wird auf eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, da die getroffene Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zunächst als eine Flächensicherung für die Errichtung einer Kindertagesstätte erfolgt. Bei dem geplanten Nutzungscharakter der Einrichtung als Kita kann davon ausgegangen werden, dass die Höhe der Umgebungsbebauung nicht überschritten wird. Zudem soll so eine Flexibilität in der Umsetzung der Einrichtung gesichert werden.

12.2.4 Verkaufsflächenzahl für das Sondergebiet (SO) „Zentrale Versorgung“

Planzeichnung

Für die Teilgebiete SO1 – SO4 des Sondergebietes „Zentrale Versorgung“ werden folgende Verkaufsflächenzahlen (VKZ) festgesetzt:

SO1: 0,139

SO2: 0,139

SO3: 0,236

SO4: 0,179

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Die Verkaufsflächenzahl ist eine Verhältniszahl zum Baugrundstück. Demnach soll die VKZ, die sich an der gutachterlichen Analyse zur Entwicklung des Nahversorgungsbereiches orientiert, nicht überschritten werden. Gleichzeitig sollen die für den Nahversorgungsstandort durch das Einzelhandelsgutachten⁷ ermittelten, verträglichen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente nicht überschritten werden, um negative Auswirkungen für andere Stadtgebiete, wie bspw. Kaufkraftabzug oder erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu vermeiden. Die Verkaufsflächenzahl multipliziert mit der Grundstücksgröße des Baugebietes ergibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Baugebiet. Mit der Festsetzung einer auf das derzeit vorhandene Baugrundstück bezogenen Verkaufsflächenzahl wird eine Benachteiligung von künftigen Eigentümern bezüglich der baulichen Nutzungsmöglichkeit ihrer Baugrundstücke im Falle der Grundstückteilung ausgeschlossen. Für die Baugebiete ergeben sich in Anwendung der jeweils für das Baugebiet festgesetzten Verkaufsflächenzahl folgende Verkaufsflächen:

$$\text{SO1: } 5.025 \text{ m}^2 \times 0,139 = 699 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$$

$$\text{SO2: } 10.480 \text{ m}^2 \times 0,139 = 1.457 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$$

$$\text{SO3: } 4.840 \text{ m}^2 \times 0,236 = 1.143 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$$

$$\text{SO4: } 2.510 \text{ m}^2 \times 0,179 = 450 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche}$$

Im Vergleich zum Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2014 ergibt sich eine Abweichung der zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandel von ca. 550 m². Die Überschreitung resultiert nahezu vollständig mit 450 m² Verkaufsfläche aus den möglichen Einzelhandelseinrichtungen in dem SO4, in welchem ein Ärztehaus mit kleinteiligen Verkaufseinrichtungen im Erdgeschoss errichtet werden soll. Eine Ansiedlung kleinteiliger Ergänzungsangebote, bspw. in den Bereichen Apothekenwaren, Blumen und Zeitungen/Zeitschriften, wird im Ergebnis der 2014 erfolgten gutachterlichen Analyse zur Entwicklung eines neuen Nahversorgungsbereiches als städtebaulich unkritisch bewertet, da die Ansiedlungen unwesentlich und die genannten Sortimente nahversorgungsrelevant sind. Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Folge nicht zu erwarten. Auch ist aufgrund des seit der Analyse 2014 anhaltenden Bevölkerungszuwachses und dem Kaufkraftzuwachs diese Überschreitung städtebaulich verträglich. Die erhöhte Verkaufsfläche im Vergleich zum Gutachten hat keine Auswirkungen auf umliegende Zentren (bspw. B-Zentrum Paunsdorf Center).

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, in denen eine bauliche Nutzung zulässig ist. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden bilden die festgesetzten Baufenster den Gebäudebestand in seinen Grundflächen ab.

Um ablesbare Raumkanten zu erreichen, wurden in einigen Bereichen Baulinien festgesetzt. Hier müssen die Gebäude auf der Baulinie errichtet werden. Baulinien wurden entlang der Straßenfluchten der Hugo-Aurig-Straße sowie der Planstraße A und den entsprechenden Wegeverbindungen in die Tiefe des WA1 festgesetzt. Zudem werden Gebäudefluchten der Bebauung an der Topasstraße aufgegriffen und über die Festsetzung von Baulinien gesichert.

⁷ Gutachterliche Analyse zur Entwicklung eines neuen Nahversorgungsbereiches an der Hugo-Aurig-Straße in Leipzig Engelsdorf, Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, August 2014

Für die Definition der sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen genügt die Festsetzung von Baugrenzen, weil sich dort die festgesetzten Baufensterabmessungen eng an die jeweils in ihnen vorgesehenen Baukörper anlehnen und somit die städtebauliche Gesamtkonzeption unterstützen.

Textfestsetzung Nr. 3.1

Die im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen und Kellergeschosse, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

[§ 23 Abs. 2 BauNVO]

Textfestsetzung Nr. 3.2

Das im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 zulässige Staffelgeschoss darf bis zu 1,80 m hinter der festgesetzten Baulinie zurückbleiben.

[§ 23 Abs. 2 BauNVO]

Textfestsetzung Nr. 3.3

Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie dem Mischgebiet MI ein Vortreten von Terrassen, Treppenhäusern und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 m zulässig.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch vollständig geschlossene Baugrenzen bzw. Baulinien im B-Plan festgesetzt. Die festgesetzten Baufensterabmessungen lehnen sich eng an die jeweils vorgesehenen Baukörper an.

Die Bautiefen ergeben sich überwiegend aus dem Gebäudebestand und den Anforderungen an Bautiefen, die eine ausreichende Belichtung gewährleisten. Die Baufenster definieren die jeweiligen Hauptbaukörper, welche den städtebaulichen Raum prägen. Für die Neubauten werden überbaubare Grundstücksflächen so dimensioniert, dass die geplanten Geschosswohnungsbauten entsprechend des städtebaulichen Konzeptes realisierbar sind.

Ein Zurücktreten der Staffelgeschosse hinter der festgesetzten Baulinie orientiert sich an den abgestimmten architektonischen Entwürfen, deren Umsetzung hiermit sichergestellt werden soll. Vom Straßenraum betrachtet, hat der Versatz von 1,80 m hinter der Fassade des darunterliegenden Geschosses eine optisch zurückgesetzte Wirkung und schafft ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild. Insbesondere die Interessen der Nachbarschaft hinsichtlich des Anspruchs auf ausreichende Besonnung, Belüftung und Privatsphäre wird gewahrt. Zudem wirken Staffelgeschossen nicht abstandsflächenwirksam, da ihre Fassade weiter zurückversetzt ist. Baurechtlich zählt ein Staffelgeschoss jedoch als Vollgeschoss.

Die Regelung des Staffelgeschosses wird für die das Wohnen vorgesehenen Baugebiete getroffen, um die Aufenthaltsqualität darin und in der Umgebung zu steigern. Sie kommt erst ab einer festgesetzten Geschossigkeit von mehr als drei (also für das vierte in der Planzeichnung festgesetzte Vollgeschoss) zur Anwendung, sofern im Baugebiet die maximale Geschossigkeit durch die Bauherren ausgenutzt werden soll.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Baufelder mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen und mit maximal drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist ein Baufeld mit drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt.

Der Bau einer Tiefgarage ist optional, demnach noch ohne konkrete Lagebestimmung und Bemaßung. Da hierfür noch keine spezielle Fläche vorgesehen ist, soll bis zum Zeitpunkt des Bedarfes ein Spielraum hinsichtlich der Lage offengehalten werden. Dies betrifft auch die Kellergeschosse, welche beim Bau einer Tiefgarage gegebenenfalls aus- oder umgebaut werden müssen.

Für Balkone und Terrassen besteht mit der getroffenen Festsetzung die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen im beschränkten Maß zu überschreiten, wozu § 23 Abs. 3 BauNVO die Möglichkeit gibt.

Von dieser Regelungsmöglichkeit soll aus Gründen der späteren Flexibilität bei der architektonischen Planung der Gebäude Gebrauch gemacht werden. Eine solche Überschreitung von Gebäudeteilen entlang der Baulinien ist aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Wahrung der zur Straße gerichteten Raumkante nicht erwünscht.

12.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Textfestsetzung Nr. 4

Vor den beiden sich gegenüberliegenden Baugrenzen der im SO3 und im GEE festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betragen die Abstandsflächentiefen jeweils 2,86 m.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Begründung:

Laut § 6 Abs. 5 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten in der Regel 0,2 H (Höhe), mindestens jedoch 3 m vor der Außenwand eines Gebäudes. Höhe in diesem Sinne ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zwischen der südöstlichen Gebäudeecke der bestehenden Halle im SO3 und der nordöstlichen Gebäudeecke der bestehenden Halle im GEE kommt es zu einer leichten Unterschreitung der Abstandsfläche (Abstand beider Gebäude 5,72 m). Die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,2 H) würde je Gebäude 3,0 m und demnach 6,0 m in Summe betragen. Eine Tiefe der Abstandsfläche von 2,86 m vor den jeweiligen Außenwänden wird aus den folgenden Gründen zugelassen.

Es werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen für die in der vorhandenen Form genehmigten und genutzten Gebäude festgesetzt, um den Bestand in der vorliegenden Form zu sichern und Nutzungsänderungen in den Gebäuden ohne Eingriffe in die Bausubstanz zulassen zu können.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO sind derartige abweichende Maße der Abstandsflächentiefen zulässig, soweit dies u. a. zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung als Grundlage gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Mit den festgesetzten Abstandsflächen ist dies gegeben. Die Gebäude sind für die Feuerwehr gut erreichbar.

Bei einer Neubebauung bzw. Nutzungsänderung auf den Flächen oder in den Bestandshallen ist für die reduzierten Abstandsflächen ein bauordnungsrechtlich erforderliches Brandschutzkonzeptes mit einzubeziehen.

Eine gute und ausreichende Belichtung des Gebäudes bleibt gewährleistet, zudem sind die Hallen überwiegend fensterlos ausgebildet.

13. Stellplätze

Planzeichnung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sowie den Teilgebieten SO2 und SO3 sind die Flächen für oberirdische Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Textfestsetzung Nr. 5.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie den sonstigen Sondergebieten SO2 und SO3 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie in den Teilgebieten SO2 und SO3 werden Flächen für notwendige Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt, um eine geordnete Regelung der notwendigen Stellplätze im städtischen Raum zu erreichen.

Weitere Stellplätze sind darüber hinaus unterirdisch in Tiefgaragen in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Ausschöpfung der GRZ und der möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Damit wird das beabsichtigte Erschließungskonzept umgesetzt und weitere nicht überbaubare Flächen vom ruhenden Verkehr freigehalten. Somit wird die Aufenthaltsqualität am Nahversorgungszentrum Engelsdorf gestärkt und ein Gleichgewicht zwischen Fußgängern, Rad- und Autofahrern gewährleistet.

In allen anderen Baugebieten sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze als Nebenanlagen im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundflächen zulässig.

Planzeichnung

Innerhalb des Teilgebietes SO2 ist eine multifunktionale Fläche für Marktplatz und oberirdische nicht überdachte Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Textfestsetzung Nr. 5.2

Wird die multifunktionale Fläche nicht als Marktplatz, Veranstaltungs- oder Aufenthaltsort genutzt, ist eine temporäre Nutzung als Stellfläche für Pkw zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die primäre Nutzung der Fläche als zentraler Aufenthaltsbereich (neue Ortsmitte) und Veranstaltungsort sichergestellt. Entsprechend der vorgesehenen multifunktionalen Nutzung erhält sie unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zur Versorgung der Händler und Veranstalter. Sofern die Fläche nicht durch Veranstaltungen bespielt wird, kann sie auch als Stellplatzfläche genutzt werden. Folglich darf jedoch keine Bordausbildung etc. erfolgen. Zur Sicherstellung der Marktplatznutzung wird die Flächen für die Stellplatznutzung gesperrt. Die Fläche ist grundsätzlich nicht für den jeweiligen Stellplatznachweis erforderlich.

14. Verkehrsflächen

Planzeichnung

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Gebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche der Planstraße A stellt die Haupteinschließung des allgemeinen Wohngebietes WA1 dar und ermöglicht als Teil der inneren Erschließung des Plangebietes eine effiziente Nutzung des Plangebietes. Die Bruttobreite der Verkehrsfläche beträgt 6,50 m. Sie ist für den Begegnungsfall Lkw-Pkw dimensioniert. Eine Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ist möglich. Damit ist gewährleistet, dass die zur Realisierung einer privaten Verkehrsfläche notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert sind. Für den Unterhalt der Planstraße A sind die Eigentümer der im WA1 errichteten Wohnbebauung zuständig. Beim Kauf einer Wohneinheit erwerben die Käufer zudem Teileigentum an der Planstraße A, sind somit für deren Unterhaltung zuständig.

Für die Planstraße A wird eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, die gewährleistet, dass die private Verkehrsfläche auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist und das Erreichen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche über das WA1 sicherstellt. Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche der Planstraße B, welche die Anbindung des südlichen Plangebietes an den Gaswerksweg sichert, wird mit einer Bruttobreite von 10,30 m für den Begegnungsfall Lkw-Pkw sowie einen begleitenden Geh- und Radweg dimensioniert.

Beide Planstraßen münden in eine Wendeanlage gemäß gültiger Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig mit einem Durchmesser von 20 m.

Östlich des Teilgebietes SO2 wird weiterhin für die Andienung mit Lkw die Verkehrsfläche der Planstraße C als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit 9,90 m vorgesehen. Dort ist eine Trennung von Fahrbahn und Gehweg geplant. Ein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht nicht.

Östlich des Baugebietes GEe beträgt die Bruttobreite der Straßenverkehrsfläche 5,90 m und des Geh- und Radweges 2,50 m, um die technisch notwendigen Bestandteile realisieren zu können.

Planzeichnung

Entlang der Planstraße A und der Planstraße C sind je eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Stellplatzfläche zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Diese Flächen befinden sich in privatem Eigentum und dienen dem Abstellen des ruhenden Verkehrs des allgemeinen Wohngebietes WA1 und des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe.

15. Grünflächen

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine Grünfläche als private Grünfläche pG zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Durch die getroffene zeichnerische Festsetzung bleibt die Grünfläche eines privaten Gartens mit Obstbäumen im nordwestlichen Bereich direkt an der Hugo-Aurig-Straße erhalten. Der Garten gehört zur ehemaligen Betriebsinhabervilla und soll unverändert bleiben.

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine Grünfläche als öffentliche Grünfläche öG mit der Zweckbestimmung Parkanlage zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Der momentan abgezaunte zentrale Grünbereich mit hochgewachsenen Bäumen unterschiedlicher Arten wird durch die getroffene zeichnerische Festsetzung als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist gewählt worden, um deutlich den städtebaulichen und übergeordneten Zielen des Erhalts freiräumlicher Strukturen zu entsprechen. Die Parkanlage bildet einen zentralen Schwerpunkt im Geltungsbereich. So soll ein Treffpunkt für Erholung und Spiel angeboten werden.

Aus diesem Grund soll in der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz errichtet werden. Um eine nicht erforderliche Selbstbindung der Stadt Leipzig zu verhindern, wird auf eine explizite Festsetzung als "Spielplatz" im Sinne einer planerischen Zurückhaltung verzichtet. Da die Fläche durch die Stadt Leipzig übernommen werden soll, ist die entsprechende Gestaltung dann verwaltungsseitig abzustimmen. Dabei kann auch geprüft werden, ob das Element Wasser, auch zur Optimierung der mikroklimatischen Verhältnisse, bei der Ausgestaltung der Anlage mit berücksichtigt werden kann. Die Übergabe mit den erforderlichen Detailregelungen der Anlage an die Stadt Leipzig wird im städtebaulichen Vertrag.

Durch die öffentliche Grünfläche soll eine fußläufige Verbindung von der Wohnbebauung zum Nahversorgungszentrum entstehen. Zudem bieten vorgesehene Baumpflanzungen schattige Aufenthaltsbereiche. Das Bebauungsplangebiet erhält damit eine grüne Mitte mit Aufenthalts- und Spielangeboten. Die Festsetzung sichert dafür den Zugang für die Allgemeinheit.

Mögliche Lärmbelastungen, die durch die Nutzung der öffentlichen Freifläche auf die umliegenden Baugebiete zu erwarten sind, wurden im Schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Es wurden für die, der lärmzugewandten Seite der Gebäude entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, siehe auch Kapitel 17.

16. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit folgenden Dienstbarkeiten zu belasten sind: Geh- und Leitungsrechten, Geh- und Radfahrrechten, Geh- und Fahrrechten, Geh-, fahr- und Leitungsrechten, Geh-, Rad- und Leitungsrechten sowie Leitungsrechten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger im Sondergebiet „Zentrale Versorgung“

Um die Erschließung von Teilen des Gebietes zu gewährleisten, werden in Ergänzung der unter Kapitel 14 genannten Verkehrsflächen die notwendigen Flächen als Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind festgesetzt. Die damit belegten Flächen erschließen die einzelnen Baugebiete.

In den Teilgebieten SO2, SO3 und SO4 sollen die Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Die Bruttobreite der mit den Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche bei 6,60 m für die Andienung und den Kunden-Pkw. Durch die Festsetzungen kann das Erschließungskonzept, wie in Kapitel 9.2 beschrieben, umgesetzt werden.

Das Leitungsrecht dient dem jeweiligen Versorgungsunternehmen dazu, die notwendige Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Zugänglichkeit im Falle der Wartung auf dem privaten Grundstück vornehmen zu können und somit die medientechnische Erschließung für die dort geplanten Vorhaben zu sichern.

Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht der Leitungsträger nördlich der Planstraße B

Mit diesem Geh- und Radfahrrecht wird von der Planstraße B aus, ins Zentrum des Plangebietes über private Grundstücksflächen, eine weiterführende Nutzbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zum Zwecke der Erreichbarkeit der multifunktionalen Fläche planungsrechtlich gesichert. Zum Leitungsrecht siehe oben. Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger im Baugebiet WA1

Die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Leitungsträger dient dem Zweck die Herstellung und Zugänglichkeit der für die Entwässerung des allgemeinen Wohngebietes WA1 erforderlichen Leitung entlang der südlichen Plangebietsgrenze bis zum Übergabepunkt des Entsorgungsunternehmens am Gaswerksweg auf dem privaten Grundstück zu ermöglichen.

Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Baugebiet WA1

Im Baugebiet WA1 soll die Allgemeinheit an zwei Wegstellen die Möglichkeit erhalten, zu Fuß oder mit dem Rad von der Verkehrsfläche der Planstraße A zur vorhandenen Wohnsiedlung an der Topasstraße zu gelangen. Der dieses Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitende Bebauungsplan Nr. E-161.1 „Gaswerksweg“ sieht an der Grenze des Geltungsbereiches bereits einen Fußweg vor, der jedoch noch nicht vollumfänglich realisiert worden ist. An diesen soll mit den Wegerechten an-

geknüpft werden. Die Verpflichtung zur vollumfänglichen Herstellung der Wege, einschl. der Anknüpfungspunkte im Bereich des angrenzenden Plangebietes des B-Planes Nr. E 161.1 wird vertraglich mit dem Vorhabenträger des Baugebietes WA1 geregelt.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Baugbiet WA1

Um das Erreichen der im WA 1 befindlichen oberirdischen Stellplätze zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies stellt die Zufahrt der Stellplatzfläche über die Planstraße A sicher.

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

Dies betrifft die parallel zur Planstraße A verlaufenden Fußwege. Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger gewährleistet die öffentliche Nutzung sowie die Anbindung an die umgebenden Gebiete.

17. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Planzeichnung

In den einzelnen Baufenstern der jeweiligen Baugebiete sind Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche, LPB) festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Textfestsetzung Nr. 6.1

In den durch Schrägschraffur (\\) festgesetzten Bereichen sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten: Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutzes vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der o.g. Norm unter Anwendung des für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen Lärmpegelbereiches zu bestimmen. Die Anwendung eines geringeren Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Außen-Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Textfestsetzung Nr. 6.2

Schutzbedürftige Räume im Sinne der o.g. Norm, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der o.g. Norm ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.

Begründung:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Schallimmissionsbelastung im Plangebiet, herrührend vom Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) sowie Gewerbelärm ermittelt. Die flächendeckenden Berechnungsergebnisse zeigen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte für den Tages- und Nachtzeitraum vorliegen. Demzufolge sind zunächst aktive und dann passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Da mit dem Bebauungsplan Wohnnutzung festgesetzt wird, sind bei der Berücksichtigung der Immissionen die gesunden Wohnbedingungen maßgeblich.

Ein maßgeblicher Anteil des Kraftfahrzeugverkehrs läuft über die angrenzende Hugo-Aurig-Straße ab und wirkt von dort in das Plangebiet lärmtechnisch hinein. Da Schall sich wellenartig ausbreitet, müsste eine Schallschutzwand, um eine effektive Abschirmung zu erzielen, eine Höhe erreichen, die städtebaulich nicht vertretbar ist. Entsprechend wird auf eine Schallschutzwand verzichtet. Ein

Abrücken der geplanten Bebauung, weg von der Straße, um einen verträglichen Abstand zu gewährleisten, ist nicht möglich da bis hin zur südlichen Geltungsbereichsgrenze über das gesamte Plangebiet deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu erkennen sind. Speziell im WA1 können durch die beabsichtigte abschottende Bebauung an der Hugo-Aurig-Straße die Orientierungswerte für die rückwärtigen Gebäude jedoch teilweise eingehalten werden. Im Ergebnis wird der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schallgedämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i. V. m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen.

Aus diesem Grund wird die Errichtung einer Schallschutzmauer und ein Alternativstandort nicht weiter untersucht, sondern der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schallgedämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i.V.m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen. Entsprechend wird auf eine theoretische Berechnung einer Schallschutzwand im schalltechnischen Gutachten verzichtet, sondern sofort auf die passiven Schallschutzmaßnahmen abgestellt.

Da die Abwägung ergeben hat, dass ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage kommen, wurden die Lärmpegelbereiche rechnerisch ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß (erf. R'_{w}) ausgewiesen. Für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

An die Baugebiete angrenzende Frei- und Aufenthaltsflächen stellen keine maßgebliche Lärmquelle dar. Vor allem nachts findet auf den Flächen nur eine sehr geringe bis keine Nutzung statt, sodass die umliegenden Flächen dennoch für eine Wohnnutzung geeignet sind.

Entlang der Hugo-Aurig-Straße sowie der Planstraßen A und C werden die schalltechnischen Orientierungswerte durch resultierenden Außenlärm (Verkehr- und Gewerbelärm) tags und nachts überschritten. Daher werden im Ergebnis für die betreffenden Bauflächen des WA1, MI sowie der SO-Teilgebiete 1,2 und 3, welche in den Lärmpegelbereich IV, V und VI fallen, passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA1, im Mischgebiet sowie in den SO-Teilgebieten sind Nutzungen zulässig, die eine Unterbringung schutzbedürftiger Räume wie etwa Schlafräume, Aufenthaltsräume sowie Büroräume zulassen. In der Planzeichnung sind entsprechend unterschiedliche Lärmpegelbereiche für die jeweiligen Fassadenseiten dargestellt worden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Wegen der hohen Verkehrslärmbelastung sollen weiterhin sämtliche schutzbedürftigen Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen oder zur öffentlichen Freifläche hin orientiert sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Diese Maßnahme dient der Lufthygiene. Damit kann eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Vorhabengebiet lebenden Menschen gegenüber dem Verkehrslärm als auch Gewerbelärm gewährleistet.

18. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

18.1 Befestigung von Oberflächen

Textfestsetzung Nr. 7.1

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von Aufstellflächen für

die Feuerwehr ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von Zufahrten und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrassen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden. Für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten gelten die in der Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung) vom 07.12.2019 getroffenen Festlegungen. Weitergehender Festsetzungen in diesem Bauleitplan bedarf es daher nicht. Die Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig ist für das gesamte Bebauungsplangebiet gültig.

Auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswässer werden aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet.

18.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Textfestsetzung Nr. 7.2

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z. B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken oder der Nutzung als Brauchwasser soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Für die Weiternutzung sowie die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Baugrundstücke bestehen verschiedene Möglichkeiten, auf die zurückgegriffen werden kann. Diese sind im Zuge der Grundstücksbeplanung und unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenbeschaffenheit zu prüfen und zu konkretisieren.

Niederschlagswasser, für welches keine andere geeignete Maßnahme gefunden werden kann, ist im Gebiet technisch zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Damit wird das Kapitel B.9.3 beschriebene Entsorgungskonzept umgesetzt.

18.3 Überdeckung und Begrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen

Textfestsetzung Nr. 7.3

Nicht mit baulichen Anlagen überbaute Teile von Tiefgaragen sind mindestens mit einer 60 cm starken, durchwurzelbaren Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Oberkante der Substratschicht der Tiefgaragen darf die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, an allen äußeren Eckpunkten der Außenwände der jeweiligen Tiefgarage, nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen durch eine ebenerdige, mindestens 60 cm mächtige, durchwurzelbare Substratschicht sichert die Begrünung der Tiefgaragen, so dass sich diese Flächen in das Stadtlandschaftsbild einfügen und als Grünflächen wahrgenommen werden, da diese bündig mit dem anstehenden Boden abschließen müssen. Zudem können so die durch die Tiefgaragen beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes teilweise wiederhergestellt werden. Teile der Zu- und Ausfahrten, welche nicht überdacht und somit nicht mit einer Substratschicht überdeckt werden, können von der Regelung abweichen. Die festgesetzte ebenerdige Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragen mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodenschicht ermöglicht eine dauerhafte und überlebensfähige Begrünung der Flächen.

18.4 Artenschutzmaßnahmen

Textfestsetzung Nr. 7.4.1

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mindestens vier gebäudeintegrierte Nistkästen für den Hausrotschwanz und vier Nistkästen für den Haussperling anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Textfestsetzung Nr. 7.4.2

Innerhalb der Sondergebiete SO2 und SO4 sind jeweils mindestens vier gebäudeintegrierte Nistkästen für den Hausrotschwanz und drei Nistkästen für den Haussperling anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Textfestsetzung Nr. 7.4.3

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mindestens vier gebäudeintegrierte Fledermausspaltenkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Textfestsetzung Nr. 7.4.4

Innerhalb der Sondergebiete SO2 und SO4 sind jeweils mindestens drei gebäudeintegrierte Fledermausspaltenkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Durch die geplanten Bau- und Sanierungsarbeiten kann es zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten kommen. Die Festsetzungen werden getroffen, um die in Kapitel 7.2.5.3 hergeleiteten und begründeten Maßnahmen zum Schutz dieser Tierarten bauplanungsrechtlich abzusichern.

Der ebenfalls in Kapitel 7.2.5.3 beschriebene, darüber hinaus notwendig werdende Ersatzlebensraum für Zauneidechsen sowie für Heuschrecken, wird extern errichtet und bereits vor Satzungsbeschluss realisiert.

Maßnahmen der ökologischen Baubegleitung, die sich aus dem Naturschutzrecht begründen, jedoch nicht über eine bauplanungsrechtliche Festsetzung abgesichert werden können, werden im städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern der Grundstücke geregelt.

19. Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt

Textfestsetzung Nr. 8.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

<i>Pflanzklasse A Straßenbäume</i>	<i>StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)</i>
<i>Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm</i>

Pflanzklasse C
Sträucher

Pflanzgröße 60-80 cm,
mindestens zwei Sträucher pro m²

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Siehe hierzu die Pflanzempfehlungen gemäß Anhang II.

19.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Planzeichnung

In einzelnen Baugebieten sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Textfestsetzung Nr. 8.2.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen sind Baumreihen mit jeweils einer Baumart, Abstand der Bäume zueinander 8 bis 10 m, in Pflanzklasse A zu pflanzen und sofern nachfolgend nicht anders bestimmt bodendeckend zu begrünen. Vorhandene Bäume, die die in Satz 1 festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen dürfen durch notwendige Zufahrten und Zuwegungen sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr unterbrochen werden.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes zu vorhandenen benachbarten Nutzungen werden, wie im Kapitel 9.4 zum grünordnerischen Konzept beschrieben, Flächen für anzupflanzende Baumreihen vorgesehen. Dies betrifft zum einen die Grenzen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE und des allgemeinen Wohngebietes WA2 zur südlich davon befindlichen Schule hin als auch der beiden Gebiete zueinander. Zum anderen wird eine Baumreihe an der nördlichen Baugebietsgrenze des allgemeinen Wohngebietes WA1 zum Fußweg entlang der Hugo-Aurig-Straße hin angeordnet, um den Eingang des Wohngebietes attraktiv zu gestalten. Um das Nahversorgungszentrum auch vom Süden Engelsdorfs aus anzubinden, wird eine Fußgängerallee vom Gaswerksweg zum zentralen Bereich des Sondergebietes geführt. Die Festsetzung dient dem Ausgleich aufgrund notwendiger Gehölzfällungen. Die Bäume wirken sich mikroklimatisch günstig aus (Staubbindung, Beschattung), übernehmen ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle, Biotopverbunde) und wirken positiv auf das Orts- und Landschaftsbild.

19.2 Begrünung der Multifunktionsfläche, von Dächern, Fassaden und nicht überbauten Grundstücksflächen

Textfestsetzung Nr. 8.3.1

Auf der Multifunktionsfläche sind 6 standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A anzupflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Fläche kann an freien Tagen als Stellfläche für Kfz genutzt werden. Entsprechend darf jedoch keine Bordausbildung etc. erfolgen. Dennoch sollen dort ebenfalls Bäume gepflanzt werden, wie dies

bei Stellplätzen üblich ist. Daher wird diese Festsetzung getroffen. Somit können sechs weitere einzelnstehende Bäume bspw. seitlich der multifunktionalen Fläche angepflanzt werden,

Textfestsetzung Nr. 8.3.2

Bei Neubauten sind Dächer auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann bei Nebenbaukörpern mit transparenten Dacheindeckungen auf die Begrünung verzichtet werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Begrünte Dächer der Neubauten verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatische, lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Zur Erhöhung der Speicherkapazität kann die minimale Substratschichtdicke erhöht werden. Dies kann im Detail zur Minimierung der technischen Regenwasserentsorgung führen. Dachbegründungen tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Mit der Festsetzung von einer Mindestsubstratstärke von 15 cm kann den Zielen der Stadt entsprochen werden, die eigens entwickelte Pflanzmischung zur Förderung von Gründächern einzusetzen. Die Kombination von Solaranlagen mit einer Dachbegrünung steht der Festsetzung nicht entgegen. Die Ausnahme ist erforderlich, weil Nebenbaukörper wie z.B. Vordächer, Wintergärten usw. mit transparenten Dacheindeckung zur Belichtung hiervon ausgenommen werden und der Nutzungszweck dieser ansonsten in Frage gestellt wäre.

Textfestsetzung Nr. 8.3.3

Auf den nicht überbaubaren Flächen im WA1 und WA2 ist je angefangene 300 m² Fläche des jeweiligen Baugrundstückes mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzklasse A zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die die vorstehend festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen, um zu gewährleisten, dass die Flächen vegetationsbedeckt sind. Eine flächenhafte Begrünung soll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine sinnvolle Durchgrünung der Baugebiete sichern. Vor allem die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen bilden dann mit der festgesetzten Straßenraumbepflanzung eine lineare Grünvernetzung. Dies gilt auch für Flächen über Tiefgaragen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Textfestsetzung Nr. 8.3.4

Bei Neu- und Umbauten sind fensterlose Fassadenteile > 30 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzenabstand: entsprechend der Kletterpflanzenart). Die Pflanzfläche pro Pflanze muss mindestens 1 m² betragen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung erfolgen in erster Linie im Interesse der stärkeren Durchgrünung des Plangebietes. Sie dienen aber auch gestalterischen Gesichtspunkten, um die bereits vorhandenen, wenig abwechslungsreich gegliederten und gestalteten Fassaden aufzulockern und deren massive Eintönigkeit abzumildern.

Neben einer gestalterischen, freiraumbezogenen Funktion haben Fassadenbegrünungen auch eine ökologische Funktion. So wirken sich Fassadenbegrünungen positiv auf das Gebäudeklima (z.B. Wärmedämmung des Luftpolsters zwischen Pflanze und Fassade, Kühlwirkung bei Sonneneinstrahlung durch Wärmeverbrauch durch Verdunstung) aus, führen sie insbesondere in der Nähe zu verkehrstechnisch stark belasteten Bereichen zu einer Verbesserung der luft-hygienischen Situation durch z.B. Ausfiltern von Staubpartikeln aus der Luft und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Ferner können sich Fassadenbegrünungen verbessernd auf den Schallschutz durch Schallabsorption auswirken.

Fassadenbegrünungen leisten zudem einen ökologisch wertvollen Beitrag zur Erhöhung der Nahrungs- und Lebensräume für heimische Insektenarten.

Im Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig von 2018 wird die Thematik ebenfalls aufgegriffen und eine Förderung der Fassadenbegrünung befürwortet. Die Maßnahme wird hier der Kategorie B, somit einer kurz- bis mittelfristig eintretenden Wirkungen zugeordnet. Mittels dieser Maßnahmen soll eine dauerhafte Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet werden. Insgesamt wirken sich die getroffenen Festsetzungen positiv auf die Lebens- und Nahrungsräume der einheimischen Tierwelt, auf die natürlichen Verdunstungsvorgänge, das Mikroklima und den Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus.

Textfestsetzung Nr. 8.3.5

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen in den nicht durch Baumscheiben ausgebildeten Bereichen auf mindestens 130 m² extensiv gepflegte Blühstreifen/Blühsäume mit einer Saatgutmischung aus blühfreudigen einjährigen Kulturarten, zweijährigen Wild- und Kulturpflanzen und langlebigen Wildstauden (10 % Gräser und 90 % Kräuter und Leguminosen) zu entwickeln. Baumscheiben werden in diesem Zusammenhang mit einem durchschnittlichen Durchmesser von 1,50 m definiert.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzungen erfolgen ebenfalls im Interesse der stärkeren Durchgrünung des Plangebietes und im Sinne eines ökologisch wertvollen Beitrages zur Erhöhung der Nahrungs- und Lebensräume für heimische Insektenarten im innerstädtischen Raum, wie bereits im Kapitel 7.2.4.3 beschrieben. Das eingeschränkte Gewerbegebiet eignet sich mit seiner Randlage im Plangebiet für eine solche Maßnahme. Gerade an seiner südlichen Grenze in Nachbarschaft zur Einzäunung der angrenzenden Grundschule ist die Anlage einer solchen Fläche, auch in Kombination mit der dortigen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sinnvoll, da dieser Bereich von Nutzern des Nahversorgungszentrums nur wenig eingesehen und begangen wird.

19.3 Erhalt von Bäumen, Strüchern, Fassadenpflanzen und Dachbegrünung

Planzeichnung

In einzelnen Baugebieten sind Flächen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. In einzelnen Baugebieten ist der Erhalt von einzelnstehenden Bäumen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Mit den Gehölzen wird ein hoher Durchgrünungsgrad im Bebauungsplangebiet und damit verbunden eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild erzielt. Zusätzlich ergeben sich günstige Wirkungen auf den Belang Klima (ausgeglichene Verdunstung) und die Tierwelt (Lebens- und Nahrungsraum für Schmetterlinge, Vögel etc.).

Die Festsetzung ermöglicht im Bebauungsplangebiet eine zusätzliche Aufenthaltsqualität für die Anwohner. Der Erhalt bereits vorhandener Bäume sichert zum einen die Nutzung vorhandener Durchgrünung als auch den Erhalt von bestehendem Lebensraum. Etablierte Bestandsbäume bieten eine höhere ökologische Wertigkeit (u. a. Blattmasse, Schattenwurf usw.) sowie vielfältigere Lebensräume als Neupflanzungen. Weiterhin fällt der Pflegebedarf geringer aus.

20. Örtliche Bauvorschriften

20.1 Staffelgeschosse

Textfestsetzung Nr. 9.1

In den Baugebieten WA1 und WA2 ist ein viertes Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zu errichten, dessen Fassade bis zu 1,80 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben muss.

Begründung:

Mit Staffelgeschossen können ggf. auch Dachterrassen oder Dachgärten ermöglicht werden. Auf diese Weise kann die Bebauung hinsichtlich der Geschosse architektonisch akzentuiert sowie die Belichtung und auch Belüftung verbessert werden.

20.2 Dachformen

Textfestsetzung Nr. 9.2

Neubauten sind nur mit Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern bis 10° zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Ausgenommen sind die zwei Kulturdenkmale in der Hugo-Aurig-Straße 7c und der Hugo-Aurig-Straße 7d. Die Dachform dieser Bestandsgebäude bleibt über den Denkmalschutz erhalten. Die Errichtung von Neubauten anstelle der vorhandenen Gebäude soll jedoch dann entsprechend den übrigen Gebäuden in dem gesamten Plangebiet mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die festgesetzte Dachform als flach geneigtes Dach bildet zudem die Grundlage, Dachbegrünungen realisieren zu können und trägt so zur Verbesserung der Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Ansiedelung von Insekten dem Plangebiet bei.

20.3 Solaranlagen

Textfestsetzung Nr. 9.3

Solaranlagen sind ausschließlich als Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung regelt das städtebauliche Erscheinungsbild und gewährleistet, dass die Solaranlagen vom Straßenraum nicht sichtbar sind. Die Dachflächenaußenkante ist in der Regel die Kante, an der die Dachhaut mit der Außenkante der Wand zusammentrifft und durch einen Ortgang, eine Traufe oder Attika definiert wird.

Mit der Festsetzung wird weiterhin dem Ziel Rechnung getragen, im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können. Die Kombination von Solaranlagen mit einer Dachbegrünung steht der Festsetzung nicht entgegen.

20.4 Werbeanlagen

Textfestsetzung Nr. 9.4

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung:

Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Plangebietes durch ungeordnete oder stark hervortretende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Anlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig. Das Plangebiet fügt sich mit der Vorschrift in das Erscheinungsbild der umgebenden Plangebiete ein. Weitere Reglementierungen, insbesondere zur zulässigen Größe von Werbeanlagen, die über die in § 10 der Sächsischen Bauordnung getroffenen Anforderungen hinausgehen, werden nicht vorgenommen, da sonstige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

20.5 Stellplätze

Textfestsetzung Nr. 9.5

Oberirdische Stellplätze sind ohne Überdachung zu errichten.

Begründung:

Eine Überdachung der oberirdischen Stellplätze ist zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Plangebietes nicht vorgesehen. Zudem soll die Entwässerung zusätzlicher Dachflächen ausgeschlossen werden. Innovative Ansätze wie beispielsweise die Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen oder durch Rankgitter können ggf. über eine Befreiung im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht werden.

21. Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind die Einzeldenkmale, die gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmalschutz unterliegen sowie Gehölze die dem BNatSchG § 30 Biotope (höhlenreiche Einzelbäume) unterliegen, durch nachrichtliche Übernahme entsprechend kenntlich gemacht.

Aufgrund dieser Festlegung können die Denkmalpflege sowie die Ortsbilderhaltung und Gestaltung unterstützt und abgesichert werden. Neben der Sicherstellung des Erhalts besagter Schutzgüter erfahren die nachrichtlich übernommenen Biotope und Einzeldenkmale eine stärkere Einbindung in die Planung und folglich die konzeptionelle Umsetzung der Vorhaben.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter

Anhang I: Hinweise

- Baubeginnsanzeige beim Landesamt für Archäologie

Das Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen, wodurch Bauverzögerungen nicht auszuschließen sind. Den mit der Untersuchung beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Bei allen anderen Maßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

- Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 16.05.2018 mitgeteilt, dass das Plangebiet nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet liegt, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Die Hinweise sind durch den Bauherrn im nachgeordneten Verfahren umzusetzen.

- Grundrissregelung von Wohnungen, zur Schaffung ruhiger Schlafräume

Zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1 muss mindestens ein schutzbedürftiger Raum in Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen) bzw. mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume (bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen) mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassaden nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ ausgerichtet sind.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Hinweis: Im Verkehrsraum kann in Sorten gepflanzt werden.

Große bzw. großkronige Bäume:

Amerik. Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Platane	Platanus acerifolia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Gew. Rosskastanie	Aesculus hippocastanum

Mittelgroße bzw. mittelkronige Bäume / Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus mongyna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

Kleine Gehölze / Sträucher:

Gemeine Hainbuche	Carpinus betula
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Hundsrose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rugosa
Sal-Weide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Hopfen	Humulus lupulus
Blauregen	Wisteria sinensis

Anhang III: Städtebauliche Kalkulation

Flächenbilanz des Plangebietes

<i>Art</i>	<i>Fläche (gerundet)</i>	<i>Anteil (gerundet)</i>
Wohngebiet WA1 und WA2	19.490 m ²	31%
Mischgebiet MI	2.800 m ²	5%
Sondergebiet SO1, SO2, SO3, SO4	22.870 m ²	37%
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	4.260 m ²	7%
Gemeinbedarfsfläche	1.970 m ²	3%
Öffentliche Verkehrsflächen	540 m ²	1%
Private Verkehrsfläche	3.420 m ²	5%
Private Parkstellflächen (einschl. Multifunktionsfläche)	940 m ²	2%
Private Grünflächen	2.170 m ²	3%
Öffentliche Grünflächen	3.770 m ²	6%
Gesamtfläche des Plangebietes	62.240 m²	100 %

Anhang IV: Quellen

Altlasten-/Bodengutachten

- Bericht zur Erstbewertung eventueller Bodenbelastungen Verifizierung einer Altlastenunbedenklichkeit in umweltrelevanten Bereichen der Leipzig Verpackung GmbH, JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH, Februar 2001.
- Ist-Zustands-Bericht zur betrieblichen Umweltsituation der Leipzig Verpackung GmbH (Umwelt-Unbedenklichkeits-Gutachten), JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH, Februar 2001.
- Statusbericht Altlasten Flurstück 230b Gemarkung Engelsdorf Altlastenkennziffer 65273002, Hubert Beyer Umwelt Consult, Oktober 2015.
- Ergebnisbericht Untersuchungen zur Eingrenzung von MKW-Schadstoffbelastungen Grundstück Hugo-Aurig-Straße 7, 04319 Leipzig-Engelsdorf, Dr. Pietzsch & Partner Umweltservice und Beratung, November 2015.
- Historische Erkundung zu einer ehemaligen Hühnerfarm für die Flurstücke 237/4, 237/5, 237/6 sowie 240/14, 240/15 und 240/6 der Gemarkung Engelsdorf, Sakosta SKB GmbH, 2016.
- Baugrundvoruntersuchung zum Bauvorhaben Baugrundstück „Hugo-Aurig-Straße“ Leipzig, Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH, 2018.

Einzelhandelsgutachten

- Gutachterliche Analyse zur Entwicklung eines neuen Nahversorgungsbereiches an der Hugo-Aurig-Straße in Leipzig Engelsdorf, Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, August 2014.

Ingenieurtechnische Leistungen

- Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hirsch, November 2018.

Umwelt/Naturschutz

- Einzelbaumkartierung, ÖKOTOP GbR, Mai 2016.
- Faunistische Kartierungen, ÖKOTOP GbR, Juni 2016.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße / Gaswerksweg“, seecon Ingenieure GmbH, November 2019.
- Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße / Gaswerksweg“, seecon Ingenieure GmbH, März 2020.

Schallschutz

- Schalltechnische Untersuchung Bericht 4022/15 Zuarbeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 423 „Nahversorgungszentrum Engelsdorf“ Leipzig, Ingenieurbüro goritzka akustik Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner, Oktober 2019

Städtebauliches Konzept

- Städtebauliches Konzept, Architekturbüro Antje Künne, September 2019.

Verkehrskonzept

- Verkehrskonzept zum B-Plan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße / Gaswerksweg“, seecon Ingenieure GmbH, Juni 2018