



**Stadt Leipzig**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.2**

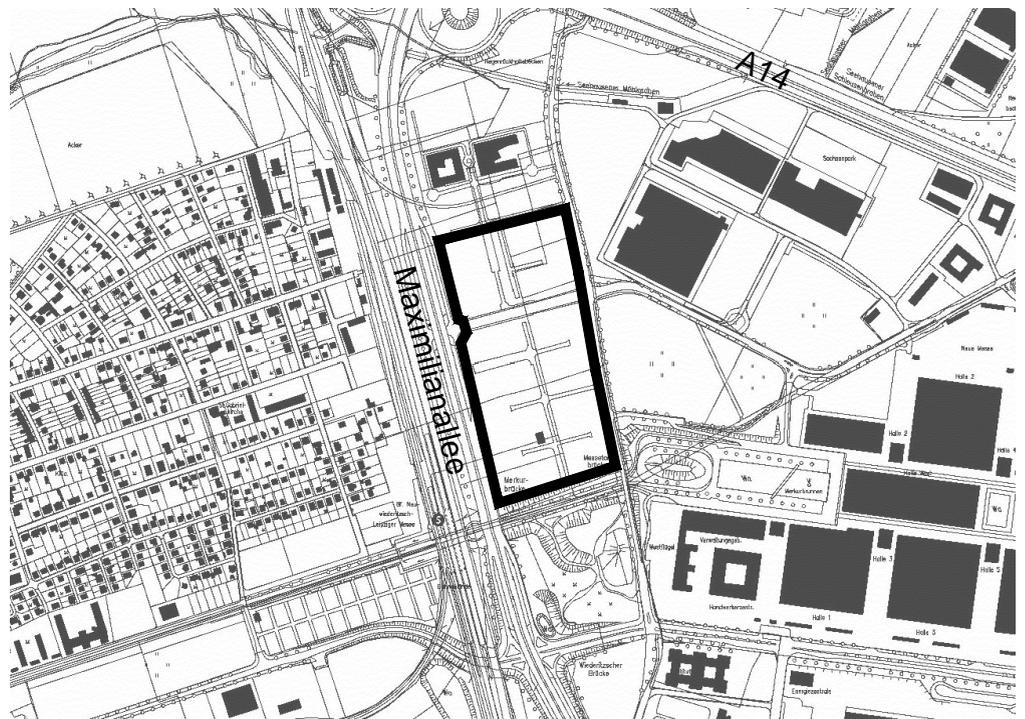
### **"Neues Messegelände" - Teil 2 "Dübener Landstraße Nord", 2. Änderung (Entwurf)**

**Stadtbezirk: Nord**

**Ortsteil: Wiederitzsch**

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

**ICL**  
Ingenieur Consult  
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 5  
D-04207 Leipzig  
T +49 341 41541-0  
F +49 341 41541-11  
E office@icl-ing.com

20.04.2015  
geändert: 03.06.2015

## Inhaltsverzeichnis

### A Einleitung

1.	Lage und Größe des Plangebietes .....	4
2.	Planungsanlass und -erforderniss.....	4
3.	Ziele und Zwecke des Planes.....	5
4.	Verfahren.....	5

### B Grundlagen der Planung.....

5.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	6
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse.....	6
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	6
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	6
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	6
5.5	Soziale Infrastruktur.....	7
5.6	Technische Infrastruktur.....	7
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur.....	7
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	9
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	10
6.1.3	Landschaftsplan.....	11
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	11
6.2	Sonstige Planungen.....	12
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo).....	12
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“.....	12
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Zentren“.....	12
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“.....	13
6.2.5	Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“.....	13
7.	Umweltbericht.....	14
7.1	Einleitung.....	14
7.1.1	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung) .....	15
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	16
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange .....	22
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	24
7.2.1	Boden/ Altlasten .....	24
7.2.2	Wasser .....	28
7.2.3	Klima .....	32
7.2.4	Luft .....	35
7.2.5	Tiere.....	39
7.2.6	Biologische Vielfalt .....	50
7.2.7	Landschaft .....	55
7.2.8	Menschen .....	59
7.2.9	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen.....	66
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	67
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	67
7.5	Zusammenfassung .....	68
8.	Ergebnisse der Beteiligung.....	69
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	69
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	80

9.	Städtebauliches Konzept.....	83
9.1	Gliederung des Gebietes/ Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	83
9.2	Erschließungskonzept.....	85
9.2.1	Verkehrerschließung.....	85
9.2.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	89
9.3	Landschaftsgestalterisches Konzept.....	89
9.4	Städtebaulicher Vertrag.....	91

## C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	91
11	Gliederung des Plangebiets.....	92
12	Baugebiete.....	92
12.1	Art der baulichen Nutzung .....	92
12.2	Maß der baulichen Nutzung .....	95
12.2.1	Grundflächenzahl.....	96
12.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	96
12.2.3	Abweichendes Maß der baulichen Nutzung .....	96
12.2.4	Bezugshöhe.....	97
12.2.5	Baulinien/ Baugrenzen.....	98
12.2.6	Abweichende Bauweise.....	99
12.3	Nebenanlagen.....	100
12.3.1	Nebenanlagen in Form von Gebäuden .....	100
12.3.2	Sonstige Nebenanlagen .....	100
12.4	Andockstationen.....	101
12.5	Flächen für PKW-Stellplätze.....	101
12.6	Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen .....	102
12.7	Verkehrsflächen.....	102
12.7.1	Straßenverkehrsflächen.....	102
12.7.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	103
12.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	103
12.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	103
12.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	105
12.10.1	Maßnahmefläche M 1.1 und M 1.2.....	106
12.10.2	Maßnahmefläche M 2.....	107
12.10.3	Maßnahmefläche M 3.....	108
12.10.4	Maßnahmefläche M 4.....	109
12.10.5	Befestigung von Oberflächen.....	110
12.10.6	Befestigung von PKW-Stellplätzen.....	110
12.11	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB].....	110
12.11.1	Maßnahmefläche M 5.....	110
12.11.2	Maßnahmefläche M 6.....	111
12.11.3	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	112
12.11.4	Bepflanzung der Flächen für PKW-Stellplätze.....	114
12.11.5	Dachbegrünung/ solarenergetische Nutzung.....	115
12.11.6	Fassadenbegrünung.....	116
12.12	Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO].....	116
12.12.1	Dachneigungen.....	116
12.12.2	Werbeanlagen.....	117
12.12.3	Gestaltung der Außenwände der Gebäude.....	117
12.12.4	Optische Abschirmung von nicht begrünten Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.....	118
12.12.5	Einfriedungen.....	119

---

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

13. Flächenbilanz.....120

- Anhang I: Quellenverzeichnis
- Anhang II: Hinweise
- Anhang III: Anwendung der Eingriffsregelung
- Anhang IV: Pflanzempfehlungen

## A EINLEITUNG

### 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ - Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“ befindet sich im Stadtbezirk Nord, Ortsteil Wiederitzsch. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35.2 und überplant einen Teilbereich desselben.

Es wird umgrenzt von

- der „Pelzgasse“ und dem Flurstück 82/ 33 im Norden,
- der „Alten Dübener Landstraße“ im Osten,
- den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen („Merkurpromenade“ einschließlich der Stadtbahnlinie 16) im Süden sowie
- der „Maximilianallee“ (Bundesstraße B2) im Westen.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 11 ha. 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35.2 ist ein Teilplan aus insgesamt 12 Bebauungsplänen, die mit dem Ziel der Errichtung der „Neuen Messe“ in Leipzig und den damit verbundenen Entwicklungsabsichten im Umfeld dieses Messegeländes aufgestellt wurden.

Der Bebauungsplan trat am 14.08.1993 in Kraft, die 1. Änderung wurde am 12.02.1998 rechtskräftig. Er setzt ein Gewerbegebiet mit dem Planungsziel fest, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie private und öffentliche Verwaltungen anzusiedeln.

Auf der planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes wurden die Verkehrsanlagen zur Erschließung des Gebietes hergestellt sowie ein Hotel und ein Dienstleistungsunternehmen im Norden des Plangebietes errichtet. Darüber hinaus sind die öffentlichen Grünanlagen zwischen der „Merkurpromenade“ und der „Messe-Allee“ hergestellt worden.

Auf einem Großteil der Fläche fand dagegen keine bauliche Entwicklung statt, diese liegt brach. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ließen sich größtenteils nicht umsetzen, da sie der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung nicht entsprechen. Auch sind die Planungsziele nicht mit den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung kompatibel.

**Anlass** der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Grundstückseigentümer und potentiellen Investoren, die brach gefallenen Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das **Planungerfordernis** ergibt sich daraus, dass die Entwicklungsabsichten auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung ist folglich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient dem übergeordneten Ziel, auf der Grundlage des städtebaulichen und des landschaftsgestalterischen Konzeptes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Im Einzelnen sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Umsetzen des städtebaulichen und des landschaftsgestalterischen Konzeptes
- Herstellen von Planungssicherheit für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes,
- Mobilisierung der brachliegenden gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Unternehmen, für die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie für die Unterstützung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig,
- Anpassung der Planungsinhalte an die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt und an die aktuellen Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers,
- Ausschluss der Zulässigkeit von wesentlichen Nutzungen des ausschließlichen Warenumschlages (z.B. Verteilzentren für den Einzelhandel),
- Nutzung der guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV,
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders mit den angrenzenden Nutzungen
- städtebaulich-gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes in das Umfeld durch eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, z.B. durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- Berücksichtigung des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Ausschluss von Photovoltaikanlagen als ebenerdige Freiflächenanlagen.

### 4 Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom	19.06.2013
Beschluss Nr. RBV-1680/13,	
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2013 vom 29.06.2013	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	24.06.-08.07.2014
(§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2014 vom 21.06.2014	
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
(§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	10.06.2014

## **B GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

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

#### **5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen 126 m ü. NHN im Westen sowie 130 m ü. NHN im Osten. Das Relief des Grundstücks ist relativ eben und fällt von Osten nach Westen leicht ab.

Zur naturräumlichen Zuordnung, Geologie und zu den Baugrundverhältnissen siehe Umweltbericht, Kap. 7.2.1.

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

Das Gelände wird derzeit nicht genutzt. Es ist keine Bebauung vorhanden, sämtliche ehemaligen Bauwerke wurden abgebrochen. Auf den westlichen Baugrundstücken sind größere versiegelte Bereiche vorhanden (Betonflächen, gepflasterte Flächen).

Nördlich des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung, jedoch innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35.2, 1. Änderung schließen sich unbebaute gewerbliche Bauflächen (GEe) sowie ein Bürogebäude und ein Hotel an.

Das Gewerbe- und Sondergebiet „Sachsenpark“ liegt östlich der „Alten Dübener Landstraße“.

Südöstlich befindet sich das Messegelände mit der gläsernen Eingangshalle, den Ausstellungshallen, dem Messeturm und dem Congress Center Leipzig. An die Leipziger Messe grenzt im Süden ein großflächiges Gewerbegebiet an.

Südlich des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung, jedoch innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35.2, 1. Änderung befinden sich die öffentliche Verkehrsfläche der „Mercurpromenade“ mit der Straßenbahntrasse sowie eine unbebaute gewerbliche Baufläche (GEe).

#### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Wohnnutzung. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich westlich der „Maximilianallee“ bzw. der Bahnlinie in einer Entfernung von ca. 200 m.

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

Das Gelände ist derzeit ungenutzt, insofern sind die vorhandenen Freiflächen Brachflächen.

Feldhecken bzw. größere Grünstrukturen befinden sich am südwestlichen Rand entlang der „Maximilianallee“ sowie als rudimentärer Gebüschstreifen entlang der, von einer Baumreihe begleiteten „Alten Dübener Landstraße“.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die „Mercurpromenade“ mit der im Geländeeinschnitt verlaufenden Straßenbahntrasse. Sie ist nördlich und südlich von öffentlichen Grünflächen umgeben und mündet östlich in den großzügigen Freibereich der Leipziger Messe.

Die Flächen nördlich der Pelzgasse stellen sich wie die Plangebietsfläche als Brachfläche dar.

Zur weiteren detaillierten Beschreibung der Freiflächen siehe Umweltbericht, Kap. 7.2.

## **5.5 Soziale Infrastruktur**

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Gebiet selbst und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Sie sind auch bei der vorliegenden 2. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht von Relevanz, da es Ziel der Planung ist, ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die Beschäftigten können die sozialen Einrichtungen im Ortsteil Wiederitzsch bzw. in den angrenzenden Ortsteilen (Mockau, Eutritzsch, Seehausen) als auch im gesamten Stadtgebiet nutzen.

## **5.6 Technische Infrastruktur**

### **5.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet befindet sich verkehrsräumlich südlich der Bundesautobahn (BAB A 14) und östlich der „Maximilianallee“. Aus Richtung Osten wird das geplante Gewerbegebiet über die Anschlussstelle (AS) Leipzig- Messegelände erreicht, aus Richtung Westen über die AS Leipzig-Mitte. Verkehre aus Richtung Norden und aus dem Stadtzentrum fahren über die „Maximilianallee“ zu. Die „Maximilianallee“ weist einen zweibahnigen Querschnitt mit jeweils zwei bis drei Fahrstreifen auf, in Knotenpunktbereichen bis zu vier Fahrstreifen.

Das Plangebiet wird über die öffentlich gewidmeten Straßen „Alte Dübener Landstraße“ sowie „Pelzgasse“ an das städtische Straßennetz angebunden. Von der „Alten Dübener Landstraße“ führt eine befestigte und befahrbare Zuwegung auf die südlichen Baugebiete (GE 2.1 und GE 2.2).

Auf der westlichen Straßenseite der „Alten Dübener Landstraße“ ist nördlich der „Seehausener Allee“ ein Gehweg vorhanden. Dieser steht zur gemeinsamen Nutzung mit Radfahrern zur Verfügung und ist auch für das Befahren in Gegenrichtung freigegeben. Südlich der „Seehausener Allee“ stehen beidseitig der „Alten Dübener Landstraße“ gemeinsame Fuß- und Radwege zur Verfügung. In Richtung Autobahn ist auf der südlichen Straßenseite ein gemeinsamer Fuß- und Radweg vorhanden (weiteres siehe Kap. 9.).

Das geplante Gewerbegebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Neben dem Bahnhof Leipzig Messe für Nahverkehrszüge bzw. S-Bahnen stehen die Straßenbahnlinie 16 und die Regionalbusse 85, 86, 176 und 196 zur Verfügung. Dabei verkehrt die Buslinie 85 zwischen S-Bahnhof Messe und Pelzgasse.

#### Innere Erschließung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird durch die „Seehausener Allee“, einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche in zwei Teilbereiche gegliedert. Innerhalb dieser Baugebiete werden keine öffentlichen Straßen geplant.

### **5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im Umfeld und innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vorhandene Systeme der Versorgungsunternehmen.

#### Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende wasserwirtschaftliche Anlagen:

In den Flurstücken 33/19 der Gemarkung Großwiederitzsch sowie 69/45, 69/2 2 und 69/43 der Gemarkung Kleinwiederitzsch befindet sich eine Trinkwasserleitung VW 200 GGG der KWL (Westseite der „Alten Dübener Landstraße“, „Pelzgasse“ und Nordseite „Seehausener Allee“).

Außerdem verläuft in den Flurstücken 81/9, 75/9, 69/43, 69/22 und 69/45 der Gemarkung Kleinwiederitzsch sowie im Flurstück 33/19 der Gemarkung Großwiederitzsch eine Schmutzwasserleitung DN 300 Stz der KWL („Pelzgasse“ und westliche Seite der „Alten Dübener Landstraße“).

Im westlichen Geltungsbereich parallel zur "Maximilianallee" werden die Flurstücke 69/38, 69/19 und 69/2 der Gemarkung Kleinwiederitzsch sowie 33/16, 34/14 und 35/51 der Gemarkung Großwiederitzsch von einem Regenwasserkanal DN 1600 B / DN 2000 SB der KWL gequert.

#### Gasversorgung

In der „Alten Dübener Landstraße“ westliche Seite liegt eine Leitung GLT 102/026 Kabelschutzrohr KSR DN 40 im Anlagenbestand der GasLine.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Gashochdruckleitungen TN 106 (DN 300/DP 4); TN 106.05 (DN 150/DP 4) und TN 106.05.01 (DN 100/DP 4) als Anlagen der MITNETZ GAS („Alte Dübener Landstraße“ sowie Querung des Geltungsbereich im südlichen Drittel) sowie eine Gasmitteldruckleitungen in der „Pelzgasse“ im Anlagenbestand der MITNETZ GAS.

#### Elektroenergie

Die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte betreibt im Plangebiet Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Außerdem befinden sich im Bereich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und enviaTEL GmbH.

## **6 Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Ziele der Raumordnung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.2 ist aus folgenden übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013)
- verbindlich seit dem 12.07.2013
- Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit dem 25.07.2008.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen Ziel 1.3.6 wirken die Träger der Regionalplanung grundsätzlich darauf hin, dass die Oberzentren, wie bspw. Leipzig, als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiter zu entwickeln sind. Die Bebauungsplanänderung entspricht dieser Zielsetzung.

Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere folgenden Grundsätzen der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 6 ROG) entsprochen:

- der Raum ist als eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln (G 2.2.3.1),
- die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen,
- die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen ist insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potentiale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu vermeiden (G 2.2.1.1) und
- die Entwicklung der Städte soll so erfolgen, dass die Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden und eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet ist (G 2.2.2.2),
- des Weiteren sollen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden (G 2.3.1.1).

Die Landesplanung setzt in ihrem Ziel Z 2.2.1.7 insbesondere darauf, dass die brachliegenden und brach gefallenen Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Diese raumordnerischen Grundsätze und Ziele werden von diesem Bebauungsplan erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung entspricht ebenfalls den Erfordernissen des Regionalplanes Westsachsen.

In dem Planwerk ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Als hoch gewichtete Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu benennen. Um die Ansiedlung weiterer Gewerbeunternehmen zu befördern, ist die Ausweisung von attraktiven Bauflächen zwingend notwendig.

Dabei werden gerade größere Bauflächen (Flächengröße >10 ha) ohne Störpotenzial für vorhandene Wohnbebauung nachgefragt.

Durch die Wiedernutzung der Brachfläche kann dem Druck auf vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen als potentielle Gewerbeflächen im Umfeld der engeren Siedlungsbereiche der Stadt Leipzig entgegengewirkt werden.

Die vorliegende Änderungsplanung wird aus dem Regionalplan entwickelt, was dadurch belegt ist, dass die Planung folgenden Grundsätzen und Zielen folgt:

- "Die Stadt Leipzig soll [...] als bundesweit bedeutender Gewerbestandort sowie als Wissenschaftszentrum [...], und damit als "Wachstumsmotor der Region" [...] gestärkt werden" (G 2.1.6),
- „Im Umland des Oberzentrums Leipzig und im Umfeld des Schkeuditzer Kreuzes soll die Nutzung der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale unterstützt werden." (G 2.1.7),
- "Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme 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 4.4.1),
- "Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln." (Z 6.1.3),
- "Bei der Ansiedlung von Industrie ist darauf hinzuwirken, dass diese vorrangig auf geeigneten Industriebrachen im Oberzentrum [...] und auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig [...] erfolgt." (Z 6.1.5).

## 6.1.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 5/1995 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Wiederitzsch ist die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.2 im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Außerdem sind Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform fortgeschrieben. Dabei wurden auch die Ziele der bereits vorhandenen Flächennutzungspläne der eingemeindeten Ortsteile auf ihre Aktualität hin überprüft. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Darstellungen aufrechterhalten. Das heißt, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind auch weiterhin fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf die gesonderte Darstellung des kleinteiligen Straßennetzes wurde im fortgeschriebenen FNP allerdings aus Maßstabsgründen verzichtet. Es sind lediglich die Straßen des Hauptnetzes und Straßenneuplanungen des Hauptnetzes dargestellt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind keine Straßen dieser Kategorie vorhanden.

Im südlichen Abschnitt weichen die Darstellungen des FNP geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab: Die im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche wurde jeweils an den Seiten geringfügig verkleinert, so dass die Ränder Bestandteil der Grünfläche sind, die das Gewerbegebiet nach Süden hin abschließt. Es handelt sich dabei um eine Fläche,

die im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes als Ausgleichsmaßnahme entwickelt werden soll. Das Grundkonzept des FNP mit seiner Zielaussage „Gewerbliche Nutzung“ wird durch diese Abweichung jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Änderung und Ergänzung des FNP wurde bereits am 4.12.2014 von der Landesdirektion genehmigt und soll im II. Quartal 2015 durch Neubekanntmachung wirksam werden.

### **6.1.3 Landschaftsplan**

Gemäß § 6 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) ist für das Gebiet einer Gemeinde ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung aufzustellen. Der Landschaftsplan ist am 16.10.2013 vom Stadtrat der Stadt Leipzig beschlossen worden. Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes wird das Plangebiet als bestehender Industrie- und Gewerbebestandort, teilräumliches Leitbild (LB 12- Industrie- und Gewerbebestandorte) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

### **6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die zu überplanenden Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ - Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 1. Änderung. Die Bebauungsplanänderung ist am 12.02.1998 in Kraft getreten.

Wesentliche Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes (mit Stand vom 08.09.1997) und maßgeblich für die derzeit zulässige Bebaubarkeit und Nutzung nach § 30 BauGB sind:

#### Art der baulichen Nutzung:

Im Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit folgenden Einschränkungen:

- die in Anlage zu § 3 UVPG (BGBl. 90 I, 205 ff) und dem Anhang zu Ziffer 1 dieser Anlage genannten Vorhaben sind nicht zulässig,
- Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig und
- reine Lagergebäude und Lagerflächen, Speditionsbetriebe, Güterverkehrszentren und Betriebe mit ähnlicher Struktur sind nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Entlang der „Maximilianallee“ beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 2,4 dagegen beträgt die GRZ an der „Alten Dübener Landstraße“ 0,5, die GFZ 1,8.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist gestaffelt: parallel zur „Maximilianallee“ sind fünf Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 17,25 m zulässig. Innerhalb der östlichen Baufelder sind minimal zwei und maximal vier Vollgeschosse zulässig.

### Bauweise:

Entlang der „Maximilianallee“ ist eine geschlossene Bauweise innerhalb der Baufenster zulässig, die Baulinien sind auf voller Länge zu bebauen.

Entlang der „Alten Dübener Landstraße“ ist eine abweichende Bauweise innerhalb der Baufenster zulässig. Diese wird derart beschrieben, dass innerhalb der Baugrenzen und Baulinien Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind. Die Baulinien sind auf voller Länge zu bebauen.

Bauvorhaben sind derzeit mit dieser rechtskräftigen Bebauungsplanung unter Einhaltung der Festsetzungen realisierbar.

## **6.2 Sonstige Planungen**

### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09). Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Laut Ratsbeschluss vom 20.05.2009 sind die im SEKo benannten neun Schwerpunkträume räumliche Schwerpunkte eines abgestimmten Verwaltungshandelns. Ziel ist die ressortübergreifende Konzentration von Ressourcen in diesen Räumen und die Stärkung der spezifischen Potentiale der Schwerpunkträume in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort.

Das Plangebiet wird dem „Nordraum“ als fachübergreifendem Schwerpunktraum zugeordnet, in dem der Schwerpunkt der Clusterentwicklung im verkehrs- und produktionsorientierten Gewerbe liegt. Durch die angestrebte nachfragegerechte gewerbliche Entwicklung werden somit die Ziele des SEKo unterstützt.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“**

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Gewerbliche Bauflächen“ weist das Plangebiet wegen seiner Lagegunst als besonders geeignet für Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mit höheren Anforderungen an das Umfeld und für industriennahe Dienstleistungen bzw. für arbeitsplatzintensives Gewerbe aus. Somit sind die Planungsziele des Bebauungsplanes mit dem STEP „Gewerbliche Bauflächen“ kompatibel.

### **6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Zentren“**

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben.

Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Für den B-Plan relevant sind das im STEP „Zentren“ formulierte Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen. Die „Leipziger Sortimentsliste“ ist Bestandteil des STEP „Zentren“. Ihre fortgeschriebene Fassung wurde am 18.06.2014 vom Stadtrat (RBV-2107/14) beschlossen. In ihr sind die in Leipzig nahversorgungs- und zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie stellt für den Bebauungsplan die Grundlage für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Mit dem Bebauungsplan sollen städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Leipzigs vermieden werden. Dies gilt insbesondere für das im STEP „Zentren“ ausgewiesene „Nahversorgungszentrum Wiederitzsch“ (D-Zentrum) an der „Delitzscher Landstraße“. Die Zielstellungen des STEP „Zentren“ sind Grundlage für diesen Bebauungsplan:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können sollen nicht zulässig sein. Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll zulässig bleiben.

#### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“**

Es werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

#### **6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“**

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Öffentlicher Raum und Verkehr“ wurde am 15.10.2003 vom Stadtrat der Stadt Leipzig (Beschlussnummer: RB III-144/03) beschlossen.

Am 25.02.2015 beschloss die Ratsversammlung die Fortschreibung dieses Stadtentwicklungsplanes.

Der STEP nennt Ziele und Leitlinien für die einzelnen Verkehrsarten. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Fußverkehr ist z.B. durch Sicherung ausreichend breiter und begehbarer Gehwege und dem qualitätsvollem Ausbau des straßenunabhängigen Fußwegenetzes besonders zu fördern (Bsp. fußgängerfreundliche Gehwege, bedarfsgerechte Que- rungsmöglichkeiten)

- Im Radverkehrsentwicklungsplan (2010-2020), welcher ebenfalls vom Stadtrat beschlossen wurde, sind als Ziele die Steigerung des Radverkehrs, die Senkung des Unfallrisikos und die Erhöhung der Zufriedenheit der Bevölkerung mit den Radverkehrsbedingungen zu nennen. Das Haupt- und Radroutennetz als Teil des Entwicklungsplanes ist schrittweise umzusetzen. Als Schwerpunkte sind die Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV als auch das Fahrradparken zu nennen.
- Der Öffentliche Nahverkehr ist in seinen Funktionen als mobilitätssichernde Grundversorgung und als umweltfreundliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr für alle Bevölkerungsgruppen auszubauen. Dabei bildet der Nahverkehrsplan der Stadt den verbindlichen Rahmen. Hier wird insbesondere eine stärkere Netzverknüpfung angestrebt, d.h. eine Verknüpfung mit dem Individualverkehr, der Straßenbahn, dem Stadtbus, der S-Bahn und dem Regionalverkehr.
- Der motorisierte Individualverkehr ist zur Verbesserung der Lebensbedingungen, im Interesse der Stadtentwicklung und der Gesundheit der Bewohner, jedoch unter Beachtung des Wirtschaftsverkehrs auf ein stadtverträgliches Maß zu beschränken.

Aus dem STEP ergeben sich für das Plangebiet folgende Aussagen:

Das Plangebiet ist verkehrsseitig vollständig erschlossen. Die anliegenden öffentlichen Straßen sind ausreichend ausgebaut, die vorhandenen Geh- und Radwege entsprechen dem Erfordernis. Auch ist eine optimale ÖPNV-Anbindung durch den S-Bahn-Haltepunkt sowie der Straßenbahnhaltestelle der Linie 16 und durch die angrenzenden Bushaltestellen gegeben. Somit entspricht das vorhandene Verkehrsnetz der geplanten Gewerbeentwicklung, die auf arbeitsplatzintensive Nutzungen ausgerichtet ist. Diese Nutzung wurde bei der Berechnung und Festsetzung der PKW-Stellplätze innerhalb der Gewerbegebiete berücksichtigt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplanes „Öffentlicher Raum und Verkehr“.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

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

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
- 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 Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

### 7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Wichtigstes Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Mobilisierung bisher weitgehend brachliegender Flächen des Plangebietes vor allem für gewerbliche Nutzungen.

Für die Umweltprüfung sind insbesondere die städtebaulich-gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes in das Umfeld durch eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, z.B. durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz und die Berücksichtigung des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege relevant.

Weiteres zu Zielen und Zwecken der Planung siehe in Teil A, Kap. 3.

### 7.1.1.2 Inhalte des Planes

Um die Planziele zu erreichen, sollen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, der Zuschnitt der gewerblichen Baufelder und die Kompensationsmaßnahmen und -flächen geändert werden.

In der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung wurden innerhalb des hier behandelten Geltungsbereichs fünf Teilbaugebiete mit der Nutzungsart eingeschränktes Gewerbe sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Tabelle 1).

Tab. 1: zulässige Flächen lt. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung (1998)

	Flächen der Teilbaugebiete (m <sup>2</sup> )	GRZ	Flächen m <sup>2</sup>	% der Flächen
<u>Geltungsbereich</u>	<u>110635</u>			<u>100</u>
<u>Teilbaugebiete</u>	<u>91.440</u>		davon bebau- bar	<u>64</u>
<i>GEe 1 (NW)</i>	<i>11.240</i>	<i>0,8</i>	<i>8.992</i>	<i>8</i>
<i>GEe 2 (SW)</i>	<i>19.000</i>	<i>0,8</i>	<i>15.200</i>	<i>14</i>
<i>GEe 3 (S)</i>	<i>14.150</i>	<i>0,8</i>	<i>11.320</i>	<i>10</i>
<i>GEe 4 (SO)</i>	<i>27.100</i>	<i>0,5</i>	<i>13.550</i>	<i>12</i>
<i>GEe 5 (NO)</i>	<i>19.950</i>	<i>0,5</i>	<i>9.975</i>	<i>9</i>
<i>Zul. Nebenanlagen GEe 1-5</i>			<i>11.763</i>	<i>11</i>
<u>Verkehrsflächen</u>			<u>19.195</u>	<u>17</u>
<i>Verkehrsfläche Nord</i>			<i>4.880</i>	<i>4</i>
<i>Verkehrsfläche Süd</i>			<i>9.080</i>	<i>8</i>

<i>Seehausener Allee</i>			5.235	5
<i>Freiflächen (rechnerisch)</i>			<u>20.641</u>	<u>19</u>

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35.2 sollen innerhalb des Geltungsbereichs die Baugebiete GE 1 und GE 2.1 und GE 2.2 mit der Nutzungsart Gewerbe festgesetzt werden. Die „Seehausener Allee“ verbleibt als öffentliche Verkehrsfläche. Darüber hinaus sind auf den Bauflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für die Anpflanzung sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen und die Forderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erfüllen (siehe Tabelle 2). Dabei sind umfangreiche vorhandene Leitungsrechte zu beachten.

Tab. 2: zulässige Flächen lt. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung (Entwurf 2015)

	Flächen der Baugrundstücke (m <sup>2</sup> )	GRZ	Flächen m <sup>2</sup>	% der Flächen
<b>Geltungsbereich</b>	<b>110635</b>			100
<u>Baugrundstücke</u>	<u>89.595</u>			
<i>Bebaubare Flächen, davon in</i>			<u>71.676</u>	<u>65</u>
...GE 1 (N)	32.840	0,8	26.272	
...davon Stellplatzflächen PKW	1.400			
...GE 2.1 (Mitte)	48.045	0,8	38.436	
...davon Freiflächen (M 5, M 6) gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB	2.985			
...davon Stellplatzflächen PKW	3.300			
...GE 2.2 (S)	8.710	0,8	6.968	
...davon Freiflächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB	0			
...davon Stellplatzflächen PKW	0			
Zul. Nebenanlagen im GE			0	0
<u>Summe nicht bebaubare Flächen im GE</u>			<u>14.934</u>	<u>15</u>
<u>Verkehrsflächen</u> (Seehausener Allee)			<u>5.235</u>	<u>5</u>
<u>Maßnahmeflächen</u> (M 1 - M 6) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			<u>17.990</u>	<u>16</u>

## 7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

### 7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

#### a) Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Gebieten nach der Vogelschutzrichtlinie. Das nächstgelegene Gebiet dieser Art (SPA Leipziger Auwald) liegt von den Bauvorhaben mindestens 5 km entfernt und hat keinen räumlichen Zusammenhang zum Bearbeitungsgebiet.

### **b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Gebieten nach der Flora - Fauna - Habitat – Richtlinie. Das nächstgelegene Gebiet dieser Art (FFH Leipziger Auensystem) liegt von den Bauvorhaben mindestens 5 km entfernt und hat keinen räumlichen Zusammenhang zum Bearbeitungsgebiet.

### **c) Naturschutzgebiete**

Im Geltungsbereich liegt kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene solche Gebiet (NSG Burgaue) liegt ca. 7 km entfernt in südwestlicher Richtung und hat keinen räumlichen Zusammenhang zum Bearbeitungsgebiet.

### **d) Landschaftsschutzgebiete**

Im Südwesten reicht eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Rietzschke“ bis 1500 m an das Plangebiet heran<sup>1</sup>, ist jedoch durch die Trassen von „Maximilianallee“ (4-spurig) und S-Bahn-Strecke (2-gleisig in Dammlage) hiervon deutlich räumlich getrennt, sodass kein räumlicher Zusammenhang oder Bezug zum Plangebiet festzustellen ist.

### **e) Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Besonders geschützte Biotop**

Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile und Besonders geschützte Biotop sind im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht vorhanden.

## **7.1.2.2 Landschaftsplan**

Der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Leipzig wurde am 16. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossen (RBV-1806/13) und ist die ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes (FNP). Er bildet die wichtigste Informationsgrundlage für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung in der Bauleitplanung, aus welcher der vorliegende Umweltbericht hervorgeht (siehe Kap. 6.1.4).

Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes (2013) werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil des integrierten Leitbildes LB 12 (Industrie- und Gewerbestandorte) im IEKO. Das Integrierte Entwicklungskonzept stellt für das Plangebiet folgende Ziele und Inhalte zeichnerisch dar:

- die Darstellung der Baugebiete stimmt mit der des FNP überein, für das Plangebiet wird GI/GE dargestellt
- Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrlichen Erschließungen, Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt (entlang „Alte Dübener Landstraße“, „Merkurpromenade“)
- Stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation (parallel zur Trassierung B 2 und S-Bahn)
- Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr (im Bereich Plangebiet nicht explizit dargestellt, betrifft den Geh-/Radweg an der „Alten Dübener Landstraße“)

<sup>1</sup>[http://www.leipzig.de/imperia/md/content/36\\_amt\\_fuer\\_umweltschutz/lsg\\_noerdliche\\_rietzschke.pdf](http://www.leipzig.de/imperia/md/content/36_amt_fuer_umweltschutz/lsg_noerdliche_rietzschke.pdf)

### 7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 35.2 wurde 1993 ein Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 2 Sächs-NatSchG) aufgestellt, der im Rahmen der 1. Änderung 1998 seine Gültigkeit in den Bereichen behielt, in denen er der Planzeichnung der 1. Änderung nicht widersprach.

Dessen Inhalte sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.2 ökologische Grundlage auch für die vorliegende 2. Änderung.

Jedoch waren die Festsetzungen entsprechend den geänderten Planinhalten sowie infolge der seit 1998 deutlich gestiegenen Ansprüche an die ökologischen Anforderungen des Umweltrechts anzupassen und zu präzisieren.

Als naturschutzfachliche Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein Landschaftsarchitektonisches Konzept erarbeitet, welches den hohen Anforderungen an eine Gestaltung der Baugebietsflächen infolge der Nähe zur Messe Leipzig einerseits und den ökologischen Anforderungen andererseits gerecht wird.

Dieses Konzept stellt das Grundgerüst der Grünordnung dar, die wesentlichen Inhalte werden mittels zeichnerischer (Planzeichnung- Teil A) und textlicher Festsetzungen (Text- Teil B) in den Bebauungsplan übernommen.

Die geplanten Grünstrukturen sollen zur gezielten Gestaltung und Identitätsbildung des Plangebietes und seiner Umgebung beitragen. Hierfür soll als landschaftsgestalterische Zielstellung den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen eine attraktive Prägung durch Vegetation gegeben werden. Gleichzeitig soll dadurch dem Minderungsgebot hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft entsprochen werden.

In Bezug auf die Freiraum- und Landschaftsgestaltung ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung einer intensiven und strukturreichen Begrünung (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasenflächen) der Randbereiche und damit
- Ermöglichung eines Biotopverbundes durch die Anlage von linearen Vernetzungselementen
- Sicherung vorhandener Grünelemente, Vegetationsausstattung und Habitate
- Durch Bepflanzung von Randbereichen zu befestigten Flächen sowie den Pflanzvorschriften in Stellplatzanlagen wird der Aufheizung der befestigten Flächen entgegengewirkt und durch die Verdunstung gleichzeitig zu einem verbesserten Kleinklima beigetragen
- Nachhaltiger Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser
- Erhaltung, Entwicklung und Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

### 7.1.2.4 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Die Eingriffsregelung wird für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur rechtskräftigen 1. Änderung (1998) angewandt. Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Grundlage für die Bestandsbeurteilung sind dabei die rechtskräftigen Plandarstellungen im Bebauungsplan Nr. 35.2, Teil 2, 1. Änderung von 1998 innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung. (siehe Kap. 7.1.1.2)

Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz beruht auf folgenden maßgeblichen Prämissen:

- Für die Bilanzierung des Eingriffs und der notwendigen Kompensation kommt das Leipziger Bewertungsmodell zur Anwendung, um die Vergleichbarkeit im Stadtgebiet zu gewährleisten.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes der 2. Änderung sind keine festgesetzten Flächen für Maßnahmen zu Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35.2 (1993 bzw. 1998) betroffen. Die Flächen sind vielmehr als bebaubare Flächen bis zu einer GRZ von 0,8 (im Westteil) und 0,5 (im Ostteil) festgesetzt. Für die verbleibenden Grundstücksflächen erfolgen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35.2 (1993 bzw. 1998) keine Festsetzungen im Sinne der Grünordnung oder Landschaftspflege, so dass davon auszugehen ist, dass sie für Stellplätze, Wegeflächen oder als „Abstandsgrün“ mit Rasen und Ziersträuchern angelegt worden wären.
- Ein erheblicher Flächenanteil ist Verkehrsflächen vorbehalten.
- Für die „Seehausener Allee“ werden standörtlich Straßenbäume festgesetzt. Außerdem gibt es eine standörtliche Festsetzung von insgesamt 14 Bäumen, jeweils als Gruppe am Westkopf der öffentlichen Erschließungsstraßen im Plangebiet.

Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungstypen wurden als Grundlage der Bilanzierung in einer Typologie für die Schutzgüter Boden (B), Wasser (W), Klima (K), Flora/Fauna (F) nach dem Leipziger Bewertungsmodell beschrieben und bewertet (siehe Tabelle 1 Typologie der Eingriffsbilanz [18]).

Tab. 3: Flächengegenüberstellung Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung (1998) und 2. Änderung (2015)

<b>Änderungsstand</b>	<b>1. Änderung 1998</b>	<b>2. Änderung 2015</b>
<u>Geltungsbereich der vorliegenden Änderung</u>	<u>11,1 ha</u>	<u>11,1 ha</u>
Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs (s. auch Blatt 1 und 3 zur Eingriffsbilanz)		
Verkehrsflächen	1,9 ha	0,5 ha
Maßnahmenflächen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	keine	1,58 ha
Teilbaugebiete	GEe 1 bis 5	GE 1, 2.1 und 2.2
	9,1 ha	9,1 ha
-- davon bebau-/ versiegelbar	5,9+1,2 ha	7,0 ha
-- Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	2,1 ha*	1,4 ha
-- Standörtl. festgesetzte Bäume „Seehausener Allee“	40	40
-- Standörtl. festgesetzte Bäume in Baugebieten	14	40+56
-- Anzahl festgesetzte Bäume auf Baugrundstücken	0*	25+14
-- Bäume für Stellplatzflächen (ohne Darstellung PlanZ)	je 4 St 1 Baum*	je 4 St 1 Baum

\*In der Planzeichnung der 1. Änderung (1998) wurden keine Maßnahmeflächen, Flächen für Bepflanzungen und Flächen für PKW-Stellplätze festgesetzt.

Im Vergleich zur 1. Planänderung 1998 kommt es mit der vorliegenden 2. Änderung zur erheblichen Verringerung öffentlicher Verkehrsflächen. Die detaillierten Festsetzungen, wie

PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Ökopflaster) herzustellen, die Flächenanteile der Maßnahmenflächen (Textliche Festsetzungen M 1 bis M 6) sowie weitere Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Baugrundstücken tragen zur Kompensation der Eingriffe bei.

Die Gegenüberstellung von Bestand (1998) und Planung (2015) ergibt folgende Bilanz:

*Tab. 4: Ergebnis der Eingriffsbilanzierung für alle Schutzgüter (Berechnung nach Wertpunkten)*

	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima</b>	<b>Flora/Fauna</b>	<b>Landsch.bild</b>
Bestand (1998)	169.415	288.181	173.706	868.699	82.976
Planung (2015)	234.298	267.111	144.093	755.878	82.976
Diff. Planung Bestand - Planung	64.883	-21.071	-29.613	-112.821	0

Es verbleibt ein rechnerisches Defizit für die Schutzgüter Wasser, Klima und für Flora/Fauna. Dies ist aus der höheren GRZ und der rechnerisch geringeren Fläche für Dachgrün in der Planung zu erklären. Die Gesamtbilanz über alle Schutzgüter weist ein Ergebnis von -98.622 Wertpunkten zum Bestand 1998 (rechtskräftiger Bebauungsplan 35.2, 1. Änderung) auf, welches einem Defizit von 6,2 % entspricht (Begründung siehe Anhang III).

### **7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

#### **a) Bodengutachten**

Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Alter Dübener Landstraße und Maximilianallee vom 24.01.2013 (Baugeo Baugrund Geotechnik GmbH Leipzig) [3]

#### **b) Altlastengutachten**

Altlastenorientierte Grundstücksbewertung für den Standort ASB GmbH in Leipzig- Wiederitzsch vom 31.05.2001 (GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden) [1] und Fortschreibung Altlastenorientierte Grundstücksbewertung - Einschätzung des Altlastenrisikos auf Basis der durchgeführten Rückbaumaßnahmen für den Standort ASB GmbH in Leipzig-Wiederitzsch vom 04.09.2006 (GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden) [2]

#### **c) Verkehrsgutachten**

Verkehrsgutachten zum B-Plan 35.2, 2. Änderung, vom 30.04.2013, IVAS Dresden [6], mit einer ergänzenden verkehrlichen Untersuchung zum Messeverkehr vom Dezember 2014 [7]

#### **d) Entwässerung**

Schreiben zur Prüfung der Hydraulischen Situation, BV VGP Park Leipzig Erschließung Regenentwässerung Seehausener Allee, durch Frank Laudage Büro für Bauwesen für VGP Industriebau GmbH vom 11.09.2014 [16]

### e) **Lärmgutachten**

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 35.2 „Neues Messegelände“, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung –Geräuschkontingentierung–, Gutachten Nr. 5100513 Dr. Kiebs + Partner GmbH Ingenieurbüro für Umweltschutz Fuchshain bei Leipzig, Mai 2013 [4] und Ergänzende Untersuchung zu den angrenzenden Gewerbeflächen im B-Plangebiet E-16 vom Dezember 2014 [5]

### f) **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Potenzialabschätzung, Bebauungsplan „Neues Messegelände“ Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung vom 19.03.2013 , bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk [9] und

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Neue Messe Leipzig, B-Plan Nr. 35.2, vom 14.06.2013, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk [10]

Mehrfache Begehungen zur Ermittlung und Bewertung von geeigneten Flächen für die Zielarten Brachpieper, Feldlerche und Flußregenpfeifer; bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk [12] bis [15] und [17]

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag AFB Überarbeitung, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk, April 2015 [19]

Maßnahmenkonzept zur Herstellung und Pflege einer Maßnahmenfläche als externe Artenschutzmaßnahme, Bebauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk, April 2015 [20]

### g) **bundes- und landesrechtliche Regelungen**

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)  
(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen), vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)
- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Fachgesetze wie z. B.  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

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

### h) **Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig**

In den „Umweltqualitätszielen und -standards für die Stadt Leipzig“ (Beschluss Nr. III-1356/03 vom 18.06.2003; hrsg. vom Amt für Umweltschutz) werden messbare Ziel- bzw. Grenzwerte für die maximale Luftbelastung bezogen auf die menschliche Gesundheit, die maximale Verkehrslärmbelastung, Belastungen durch Radioaktivität und elektromagnetische Felder sowie Schadstoffe in Trinkwasser und Boden festgeschrieben.

Außerdem sind folgende Ziele und Standards (verbal bzw. als Minderungs- / Verbesserungsanteil beschrieben) für das Plangebiet relevant bzw. haben Berührungspunkte (detailliert siehe Kap. 7.1.1):

- Reduzierung der Immissionsbelastung
- Verbesserung des Lokalklimas
- Naturschutz: über die gesetzlichen Vorgaben hinaus reichende Ziele zum Artenschutz, Landschaftsschutz, Schutz der Oberflächengewässer und der Landbereiche
- Bodenschutz: nachhaltiger Schutz der natürlichen Bodenfunktionen
- Schadstoffemissionen und indirekte Umweltbelastungen

### 7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde 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 im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

<b>Belang / Teilaspekt</b>	<b>mögliche erhebliche Umweltauswirkungen</b>	<b>Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen</b>
1. Boden/ Altlasten:	Weitere Verluste von Bodenfunktionen durch weitere Versiegelungen, Bodenbewegungen sowie Ab- und Auftrag	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (BK50, FIS Boden, Altlastenorientierte Grundstücksbewertung)
2. Wasser:	Verluste von Grundwasserneubildungsfunktion in bebauten und versiegelten Bereichen	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 35 und Nr. 35.2 1. Änd., Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan)
3. Klima:	Beeinflussung des Stadtklimas durch die bauliche Nutzung der (teil)versiegelten Brachfläche	Bewertung der Auswirkungen anhand von topographischen Karten, Landschaftsplan Stadt Leipzig, Ortsbegehungen und der Stadtklimauntersuchung 2010
4. Luft:	Stärkere verkehrliche Belastung im Gebiet	Bewertung der Auswirkungen anhand von topographischen Karten, Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 35 und 35.2 1. Änd., Ortsbegehungen, Landschaftsplan Stadt Leipzig und der Stadtklimauntersuchung 2010

5. Tiere:	Verluste von Lebensräumen besonders bzw. streng geschützter Tierarten durch Umnutzung der vorhandenen Brachfläche	Artenschutzfachliche Habitatpotenzialanalyse, Erfassung, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Ergänzung durch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen, Ableitung von Maßnahmen zur Sicherung der Populationen/Habitate von europarechtlich geschützten Arten
6. Biologische Vielfalt:	Verluste von Lebensraum auf (teil)versiegelter Brachfläche	Abschätzung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 35.1, 1. Änderung im Zusammenhang mit den Belangen für Fauna und Flora, Geländebegehungen, Artenschutzfachlicher Beitrag
7. Landschaft:	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Versiegelung, Bebauung und Nutzung und durch neu entstehende Bebauungskanten	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (topographische Karten, Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 35 und Nr. 35.2 1. Änd., Landschaftsplan Stadt Leipzig), Bewertung auf Grundlage der Landschaftsbildtypen des Landschaftsplanes Stadt Leipzig
8. Menschen:		
8.1 Verkehrslärmbelastung der Wohnbevölkerung	Lärmwirkung in Folge der GE-Nutzung auf Wohnbebauung der Umgebung	Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens und eines Verkehrsgutachtens
8.2 Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung		
9. Wechselwirkungen		Auswertung und Verknüpfung der o. g. Ermittlungen

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

- **Pflanzen:** Auf die vorhandenen Pflanzenarten des Gebiets hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind für das hier behandelte Gebiet nicht bekannt. Beeinträchtigungen durch den Verlust an Lebensraum werden unter „Biologische Vielfalt“ abgehandelt.
- **Menschen/ Erholungspotential:** Für das im FNP/Landschaftsplan dargestellte Erholungspotential im Umfeld des Plangebiets ist durch die Planänderung keine Verbesserung oder Verschlechterung zu erwarten.

- **Menschen/ Gerüche:** Bislang ist für das Plangebiet keine Belastung durch Gerüche bekannt und ist auch durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.
- **Kultur- und sonstigen Sachgütern:** Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Evtl. sich im weiteren Planungsverlauf ergebene neue Erkenntnisse zur Thematik der archäologischen Relevanz werden im Verlauf der weiteren Planung ergänzt. Auf die Gültigkeit des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes bei Auftreten von Auffälligkeiten oder archäologischen Funden wird im Bebauungsplan hingewiesen.

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

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

### 7.2.1 Boden/ Altlasten

#### 7.2.1.1 Bestandsaufnahme

##### a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für das Plangebiet wurde der Landschaftsplan Leipzig ausgewertet. Außerdem standen die „Altlastenorientierte Grundstücksbewertung für den Standort ASB GmbH in Leipzig-Wiederitzsch“ [1] sowie die „Fortschreibung Altlastenorientierte Grundstücksbewertung - Einschätzung des Altlastenrisikos auf Basis der durchgeführten Rückbaumaßnahmen für den Standort ASB GmbH in Leipzig-Wiederitzsch“ [2] und der aktuelle „Geotechnische Bericht zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen „Alter Dübener Landstraße“ und Maximilianallee“ [3] zur Verfügung.

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgte die Bewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell.

##### b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet gehört regionalgeologisch zur Leipzig- Naunhofer Grundmoränenplatte. Die geologischen Verhältnisse werden bis zur Quartärbasis in ca. 35 bis 40 m unter Geländeoberkante (GOK) durch kaltzeitliche Ablagerungen von gemischt- bis feinkörnigen und rolligen Böden in unterschiedlichen Mächtigkeiten geprägt (siehe [3]). Unterhalb gehen diese in tertiäre Schichtenfolgen über.

Die Geländeoberfläche verläuft im Plangebiet verhältnismäßig eben und fällt von 128,5 m ü. NHN im Süden auf 126 m ü. NHN im Norden flach ab. Das umliegende Gelände ist schwach hügelig.

Der gesamte westliche Grundstücksbereich gehörte seit Mitte der 1960er Jahre zur Betriebsfläche eines Asphaltmisch- und Betonplattenwerks mit Werkstattkomplex, Tankstellen und weiteren Betriebsgebäuden. Diese Bebauung ist bis 2006 oberirdisch komplett abgerissen worden. Aktuell befinden sich auf dem Gelände noch umfangreiche Bodenplatten, Fundamente, Flächenversiegelungen (Beton, Asphalt, Pflaster), Montagegruben, Kanalisation etc.

sowie aufgehaldetes Rückbaumaterial. Der Versiegelungsgrad des westlichen Grundstücksbereiches wird mit ca. 90 % abgeschätzt.

Die östlichen Teile des Baugrundstückes (Flurstücke 33/19, 69/45, 69/43, 75/9, 81/9) blieben dagegen unbebaut, es sind derzeit unversiegelte, mit Rückbaumaterialien aufgehaldete Brachflächen.

Nach Bewertung der Baugrundsichtung und der Grundwasserstände ist am Standort keine dauerhaft versickerungsfähige Schicht vorhanden. Im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 138:2005-04 sind Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert im Bereich zwischen  $10^{-6} \leq k \leq 10^{-3}$  m/s gut aufnahmefähig. Der standortbezogene k-Wert des Geschiebelehm-/mergels ist dafür als ungeeignet einzuschätzen. Aufgrund der hydrogeologischen Randbedingungen ist eine Versickerung auch in die im Geschiebelehm-/mergel eingelagerten Schmelzwassersande ( $k = 1 \cdot 10^{-5}$  bis  $1 \cdot 10^{-3}$ ) am Standort nicht zu empfehlen.

### **Altlasten**

In den Bereichen der Altstandorte:

- ehemaliges Asphaltmischwerk im südlichen Teil des Plangebietes AKZ 65 95 2790
- ehemaliges Plattenwerk im nördlichen Teil des Plangebietes AKZ 65 95 2791

liegen konkrete Altlastenverdachtsflächen:

- Werkstatt- und Lagergebäude im Norden bzw. im Zentralteil des Flurstückes 69/38 der Gemarkung Kleinwiederitzsch
- Garagen und Labor im Westen des Flurstückes 69/38 der Gemarkung Kleinwiederitzsch
- Mischanlage im Zentralbereich des Flurstückes 69/20 der Gemarkung Kleinwiederitzsch
- Tankstellenanlage im Grenzbereich zwischen den Flurstücken 33/16 und 34/14 der Gemarkung Großwiederitzsch sowie
- anthropogene Auffüllungen

Durch technische Untersuchungen in den relevanten Bereichen wurden im Boden nutzungsbedingt vor allem oberflächennah erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und zum Teil auch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt.

Der ehemals vorhandene Gebäudebestand ist zwischenzeitlich komplett zurückgebaut worden. Der Rückbau der ehemaligen Tankstelle und einer Trafostation erfolgte unter fachgutachterlicher Begleitung. Die Oberfläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch noch umfangreich versiegelt (Beton, Asphalt, Pflaster).

Gemäß den recherchierten Unterlagen [1] bis [3] ist nicht mit großräumig verbreiteten Verunreinigungen zu rechnen. Bodenverunreinigungen sind insbesondere wegen des hohen Oberflächenversiegelungsgrades und der Nutzungsvorgeschichte des Geländes nur lokal begrenzt zu erwarten. Konkrete Angaben über Schadensfälle liegen nicht vor.

Im Rahmen der Altlastenorientierenden Grundstücksbewertung [1], [2] erfolgte die Einteilung des Grundstückes in unterschiedliche „Belastungsbereiche“ (Verdachtsbereiche). Eine Dar-

stellung der Belastungsbereiche und Vornutzung erfolgte im Detail in der „Risikoprognosekarte“ in [1, in Anlage 5].

Da als altlastenrelevante Stoffgruppe nutzungsbedingt fast ausschließlich Mineralölprodukte (gehandelt als Bindemittel, Brennstoff, Schmierstoff und Kraftstoff) in Frage kommen, konzentrierte sich die technische Untersuchung auf den Leitparameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe). Anderweitige Parameter wurden stichprobenartig untersucht. [1]

Aus Archivunterlagen [3] geht hervor, dass im Bereich der Messe Leipzig (ehemaliger Flughafen Leipzig-Mockau) mit intensiven Kriegseinwirkungen in Form von Bombeneinschlägen zu rechnen ist. Insbesondere im östlichen bisher baulich ungenutzten Untersuchungsbereich wird vor dem Aushub daher eine **Untersuchung auf Kampfmittel** empfohlen.

### **c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

#### Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 2002

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2020 auf 30 ha/ Tag
- Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 3:1 erreichen

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (z. B. Erosion, Versiegelung, Schadstoffeintrag)
- Verbesserung und Wiederherstellung des Bodenzustandes
- Als Standard für die Bewertung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gelten die "Prüf- und Maßnahmenwerte" der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 (Anhang) <sup>2</sup>Für eine Bewertung im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes gelten grundsätzlich die entsprechenden "Vorsorgewerte für Böden" (BBodSchV, Anhang) <sup>3</sup>.

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

- Schonender Umgang mit Boden
- Erhaltung der Bodenfunktionen

#### Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Sanierung von Boden und Altlasten

#### Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Minimierung Anteil versiegelter Flächen (max. durchschnittl. Versiegelung in Gewerbe- und Industriegebieten 70%, Grünflächen möglichst unversiegelt),
- natürliche Bodenfunktionen nachhaltig sichern
- Bodenverbrauch minimieren bzw. Flächeninanspruchnahmen reduzieren
- anthropogen bedingten Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermeiden.
- nachhaltige Schutz der natürlichen Bodenfunktionen durch u. a.
  - o schonenden Umgang mit Bodenaushub (Weiterverwendung)
  - o unbedingte Erhaltung von in der Stadt vorhandenem Mutterboden gewährleisten.

<sup>2</sup>BGBl. I Nr. 36 S. 1554 ff; siehe Anhang 2 dieser VO, Punkte 1., 2. und 3, S. 1575 - 1577

<sup>3</sup>ebenda: siehe Anhang 2 dieser VO, Punkt 4, Seiten 1578 – 1579

## 7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand für das Schutzgut Boden bis auf Weiteres nichts ändern. Es besteht Baurecht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 35.2, 1. Änderung (1998). Der vorhandene Boden mit seinen Funktionen würde – ebenso wie die versiegelten und teilversiegelten Bestandsflächen – solange erhalten bleiben, bis das Baurecht umgesetzt wird. Dessen Umsetzung wurde in 7.2.1.1) als Bestand beschrieben.

### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes und der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden im vorliegenden Entwurf für die Bilanzierung des Eingriffs wie folgt beurteilt:

überbaute Fläche mit GRZ 0,8 ohne Bodenbildung

Flachdach mit Dachbegrünung zu 60 % im Baufeld GE 2.2

Flächen für Stellplätze (S 1 bis S 5)

Flächen mit Ökopflaster oder sandgeschlämmt gesplittet, Pflasterflächen mit höheren Fugenteilen (Festsetzung)

Bewertung Boden: Bodenbildung auf Sekundärstandorten mit ersten Ansätzen von Vegetation,

Öffentliche Straßenverkehrsfläche („Seehausener Allee“)

unverändert lt. Vorgaben des B-Plans Nr. 35.2, 1. Änderung (1998)

Bewertung Boden: vollversiegelt, Asphalt ohne besondere Vorgaben,

Rasenflächen

sonstige Flächen mit Bepflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Maßnahmeflächen M 3 und M 5 und 50% der Flächen von M 4 lt. Planzeichnung als Scherrasen,

Bewertung Boden: gestörtes Profil, u. U. Auftrag standortfremdes Material,

Magerrasenfläche mit Offenbereichen (A1) Abmagern der Fläche mit sandigem Substrat

Bewertung Boden: gestörtes Profil, u.U. Auftrag standortfremdes Material,

Gehölz- und Hochstaudenflächen (M 1, M 2, M 4 (50%), M 6) Substrate gemischter Herkunft

Bewertung Boden: gestörtes Profil, u.U. Auftrag standortfremdes Material,

Der aus den oben beschriebenen Flächen mögliche Versiegelungsanteil beträgt für

- vollversiegelte Flächen (GE, Verkehrsfläche) ca. 68.000 m<sup>2</sup>
- teilversiegelte Flächen (St), ca. 4.700 m<sup>2</sup>  
(Anrechnung 50% = +2.350 m<sup>2</sup>)

Damit ist die insgesamt versiegelbare Fläche<sup>4</sup> um etwa 22.000 m<sup>2</sup> geringer als in der 1. Änderung (im Ergebnis v. a. auf die verringerten Verkehrsflächen zurückzuführen).

Es erfolgt also keine neue Vollversiegelung gegenüber der 1. Änderung (1998) des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Kompensation nach dem so genannten „Entsiegelungserlass“ ist deshalb nicht notwendig.

<sup>4</sup>1998: 90.000m<sup>2</sup>, 2015: 65.000 m<sup>2</sup>

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

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Boden können bei Umsetzung des Bebauungsplanes unter Beachtung der festzusetzenden Maßnahmen bezüglich ausgewählter Bodeneigenschaften eingehalten werden.

### **d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung und dem damit verbundenen Bodenverlust ist die rechtskräftige Bebauungsplanung 35.2, 1. Änderung (1998) von Bedeutung, die für das Plangebiet bereits umfassende Versiegelungen ermöglicht – siehe 7.2.1.1 b). Die dort zulässige Versiegelung von ca. 9 ha hätte bereits realisiert werden dürfen. Nach dem Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung wird die mögliche Versiegelung geringer sein – siehe 7.2.1.2 a).

Es kommt durch Umlagerungen und Geländemodellierungen zu Eingriffen mit Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Bei Umsetzung der Festsetzungen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft können diese Auswirkungen jedoch vollständig kompensiert werden.

Im Ergebnis kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

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

Es erfolgen Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz des Bodens:

- Festsetzung zur Befestigung von PKW-Stellplatzflächen  
der Boden ist auf diesen Flächen soweit zu befestigen, dass mindestens 25% eines jeden Stellplatzes unversiegelt bleibt
- Festsetzung einer Magerrasenfläche mit Offenbereichen
- Festsetzung von Gehölz- und Hochstaudenflächen
- Festsetzung von mit Rasen begrünter Flächen und solchen für die Anpflanzungsfestsetzungen

Lokale Bodenbelastungen, insbesondere in den genannten Belastungsbereichen, können nicht ausgeschlossen werden, so dass sämtliche zukünftige Maßnahmen mit Bodeneingriff einer fachgutachterlichen Baubegleitung und einer anschließenden Dokumentation gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde bedürfen.

Es ist nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutzes von erhöhten Kosten für die Entsorgung von Bodenaushub auszugehen.

## **7.2.2 Wasser**

### **7.2.2.1 Bestandsaufnahme**

#### **a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Es wurden die Angaben zum Schutzgut Wasser im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Leipzig ausgewertet. Außerdem stand der „Geotechnische Bericht zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Alter Dübener Landstraße und Maximilianallee [3] zur Verfügung, und es

wurden die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 35 „Neues Messegelände“ (1992) sowie zum Bebauungsplan Nr. 35.2 (1992) ausgewertet.

Zur Prüfung der hydraulischen Situation lag ein Schreiben von Frank Laudage – Büro für Bauwesen, Warburg, vom 11.09.2014 [16] vor.

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt die Bewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell auf der Basis des Bestandes nach Bebauungsplan Nr. 35.2 1. Änderung (1998, rechtskräftige Planfassung).

### **b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Oberflächenwasser: Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Etwa 230 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt befindet sich mit dem Seehausener Mühlgraben der lokale Vorfluter als Gewässer 2. Ordnung mit Fließrichtung nach Westen zur Nördlichen Rietzschke.

Grundwasser: Die saalekaltzeitlichen Schmelzwassersande (SWS) der Grundwasserleiter GWL 1.3/1.4 bilden die obersten Grundwasserleiter. Bei den vorliegenden Altbohrungen wurde Wasser in sehr unterschiedlichen Teufen angetroffen. Das belegt, dass diese Schmelzwassersandeinlagerungen in ihrer Ausbreitung/Verzahnung mit dem Geschiebelehm/-mergel und hydraulischen Verbindungen stark variieren und daher jahreszeitlich und niederschlagsabhängig auf engstem Raum mit erheblich unterschiedlichen Wasserständen und Ergiebigkeiten gerechnet werden muss. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen kann temporär auch oberflächennahes Schichtenwasser auftreten.

Ein geschlossener, durchgängig verbreiteter Grundwasserspiegel ist erst ab ca. 18,50 m u. Geländeoberkante GOK im GWL 1.5 mit einer Wasserspiegellhöhe von ca. 112 m ü. NHN (entspricht ca. 14 bis 16,50 m unter GOK) zu erwarten. Langjährige bzw. aktuelle Messdaten aus repräsentativen Grundwassermessstellen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG in der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebietes liegen nicht vor. Für die Bauplanung wird daher empfohlen, einen höchsten Wasserstand HW von ca. 2,00 m unter GOK anzusetzen. Bemessungswasserstände sind im weiteren Planungsverlauf bauwerksbezogen festzulegen.<sup>5</sup>

Niederschlagswasser: Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist auf Grund der stark bindigen Bodenverhältnisse (siehe 7.2.1.1 b) nur bedingt möglich. Die Ableitung des anfallenden nicht belasteten Regenwassers sollte zweckmäßigerweise über Entwässerungsmulden/-gräben erfolgen. Alternativ sind Versickerungsanlagen mit geringen Einbindetiefen (Mulden-Rigolen-, Rigolen- oder Füllkörper-Rigolenversickerung, ungedichtete Becken) in Verbindung mit einem Drosselabfluss denkbar. Deren Versickerungsleistung wird aber als sehr gering eingeschätzt. Eine Präzisierung der örtlichen Baugrundverhältnisse und hydrogeologischen Randbedingungen ist für die Planung solcher Anlagen zu empfehlen.

Die Aufnahmekapazität der vorhandenen Vorfluter (Nördliche Rietzschke, Parthe) ist erschöpft (Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan „Neues Messegelände“, 1992). Für eine geeignete Regenwasserableitung wurde damals mit der Studie „Neue Messe Leipzig, Nachweis der Regenwasserentsorgung“ (1992) sowie der „Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes einschließlich landschaftsökologisches Gutachten für den Nordost-Raum Leipzig“ die Grundlagen für die Regenwasserableitung aufgearbeitet, worüber in der Folge

<sup>5</sup>siehe Geotechnischer Bericht BAUGEO 01/2013 [3]

mit den Ämtern der Stadt Leipzig und den sonstigen betroffenen Behörden und Institutionen abgestimmt wurde<sup>6</sup>. In der Begründung zur Grünordnung für den Bebauungsplan Nr. 35.2 (1992) war zudem das Bestreben nach „hohen Verdunstungs- und Versickerungsraten“ genannt<sup>7</sup>.

Das Baugebiet GE 1 von etwa 35.000 m<sup>2</sup> ist gemäß Bestandsangaben der KWL erschlossen (Bestandsplan der KWL). Geht man davon aus, dass die vorhandene Rohrleitung mit 0,5% vorverlegt wurde, errechnet sich ein Abfluss bei Vollfüllung von 650 l/s.

Die Baugebiete GE 2.1 und GE 2.2 mit insgesamt ca. 57.000 m<sup>2</sup> sind mit einem Grundstücksanschluss erschlossen. Für dieses Rohr errechnet sich eine hydraulische Leistungsfähigkeit von 925 l/s, ebenfalls bei einem Gefälle von 0,5%.

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine Druckleitung entlang der Erschließungsstraße zwischen Messegelände und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet, mit Anschluss über Pumpstationen in den Hauptsammler. Die Abwässer werden der Kläranlage Leipzig-Rosental zugeführt.

### c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

#### Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig:

- Grundsätzlich Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser
- Konsequente Umsetzung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG
- Prioritätenliste für den Umgang mit Niederschlagswasser: 1. Verwendung auf den Grundstücken, 2. Versickerung auf den Grundstücken, 3. Einleitung in Fließgewässer, 4. Einleitung in Kanalisation (im Trennsystem).

## 7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand für das Schutzgut Wasser nichts ändern. Es besteht Baurecht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 35.2, 1. Änderung (1998). Versickerung und Grundwasserneubildung würden unverändert solange erhalten bleiben, bis das Baurecht umgesetzt wird. Dessen Umsetzung wurde in 7.2.3.1 b) als Bestand beschrieben.

<sup>6</sup>B-Plan „Neues Messegelände“ (1992), Allgemeine Begründung, S. 56f.. Hier wird ausgesagt: „Eine großräumige Rückhaltung wurde für das etwa 700 m lange Tal des ehemaligen Flughafenentwässerungsgrabens vorgesehen. Dadurch kann eine extrem gedrosselte Wasserableitung in zwei vorhandene Gräben („Wiesengraben“, „Binnengraben“) erfolgen und dort eine annähernd kontinuierliche Wasserführung bringen. In der genannten Talsenke wurde ein naturnah gestaltetes Sammelbecken vorgesehen (Volumen 30-40 Tcbm), das direkt die bilanzierten Wassermengen von etwa 8-9 cbm/s (=15 min Starkregen) abzüglich vorgeschalteter Spülstoßauffangmengen über den nördlichen Flugplatzgraben aufnehmen kann. Ebenfalls in dieses Sammelbecken kann das vom „RRHB Quelle“ kommende Wasser (max. 300l/s) eingeleitet werden. Zwischengeschaltet wurde ein „Zentrales Sammelbecken“ mit dem genannten Stauvolumen, das bei Extrem-Niederschlagsereignissen mit dem Dreifachen der nach ATV-Abwasser berechneten Rückhaltevolumina („Neue Messe“, „Quelle“) ausgelegt ist (3 x 4.500 cbm + 9.000 cbm = 3 x 13.500 cbm = 40.500 cbm). Anfallendes Wasser verbleibt somit vorerst im Gelände und versorgt durch einen stark reduzierten Abfluss (5...10 l/s) die genannten zwei Gräben über mehrere Tage bis Wochen mit Wasser. Dies ist eine Maßnahme zur Vermeidung einer maximalen Störung des Wasserhaushaltes, als Minimierungsgebot vor allem für Bebauungsplan Teil 35.1. Die Maßnahmen waren auf dem Gelände „Neue Messe“ unterzubringen bzw. in die vorhandene Tallage (Teil-Plan Nr. 35.10) zu integrieren.“

<sup>7</sup>B-Plan „Neues Messegelände“ (1992), Teil 2, Begründung zur Grünordnung, Pkt. 4.4

## **b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung**

Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden im vorliegenden Entwurf für die Bilanzierung des Eingriffs wie folgt beurteilt:

Gewerbegebiet (GE) mit maximal mögliche Baufläche bei GRZ 0,8 incl. Nebenanlagen,  
exkl. Festsetzungsflächen für PKW-Stellplätze und

Flächen für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,  
Bewertung Wasser: völlig versiegelt,

Flachdach mit Dachbegrünung (GEd)

60% von Baufeld GE 2.2

Bewertung Wasser: <10 cm Substratschicht, ABW ca. 0,5,

Flächen für Stellplätze

Flächen mit Ökopflaster oder sandgeschlämmt gesplittet, Pflasterflächen mit höheren  
Fugenanteilen (Festsetzung)

Bewertung Wasser: Beläge etwas höherer Wasserdurchlässigkeit,

Öffentliche Straßenverkehrsfläche „Seehausener Allee“

unverändert lt. Vorgaben des B-Plans Nr. 35.2, 1. Änderung (1998)

Bewertung Wasser: völlig versiegelt,

Rasenflächen:

○ "sonstige Flächen" von GRZ 0,8

○ Bepflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,

○ Maßnahmefläche M 3 und

○ 50% der Fläche von M 4

Scherrasen

Bewertung Wasser: zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen

Magerrasenfläche mit Offenbereichen (Festsetzung M 1.1)

Bewertung Wasser: zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen

Gehölz- und Hochstaudenflächen (Festsetzungen – M 1.2, M 2, M 4 (tlw.), M 5, M 6)

Substrate gemischter Herkunft

Bewertung Wasser:  $\pm$ gleichmäßige Verdunstung durch Pflanzen,

Im Gutachten zur Regenwasserableitung [16] werden folgende Aussagen getroffen:

*„Die Teilfläche 1 (GE1) hat eine Größe von rund 36.000m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung eines mittleren Abflussbeiwertes von 0,85 errechnet sich ein Au von 24.480 m<sup>2</sup>. Bei Anwendung der DIN 1986-100 und unter Berücksichtigung einer 5-jährlichen, 10-minütigen Regenspende von  $r_{(10,2)} = 192,6$  l/s gemäß KOSTRA-DWD 2000 errechnet sich ein Abfluss von 471,5 l/s. Dieser Wert liegt deutlich unter dem möglichen Abfluss von 650 l/s (Einleitmenge gemäß Stellungnahme der KWL zum Vorentwurf).*

*Für die Teilfläche 2 (GE 2.1 und GE 2.2) verhält sich die hydraulische Situation ähnlich. Die Grundstücksgröße beträgt hier insgesamt rund 69.000 m<sup>2</sup>. Hieraus errechnet sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter ein Au von 46.920 m<sup>2</sup> und ein Abfluss von 903 l/s. Auch für diese Teilbaugebiete liegt der nach DIN errechnete Wert unterhalb des möglichen Abflusses von 903 l/s (Einleitmenge gemäß Stellungnahme der KWL zum Vorentwurf).*

*Aufgrund der unterschiedlichen Bemessungsansätze für die öffentliche Erschließung und der Grundstücksentwässerung errechnen sich verschiedene Abflusswerte. Genaue Aussagen über die anfallenden Wassermengen können deshalb sinnvoller Weise erst nach einer detaillierten Entwässerungsplanung erfolgen. Grundsätzlich ist das Plangebiet aber durch die von der KWL vorverlegten Regenwasseranschlüsse gut erschlossen.“*

Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehenden Anlagen der KWL ergibt sich aktuell vorliegend kein planungsbedürftiger Konflikt. Das Versorgungsunternehmen hat erklärt, welche maximalen Wassermengen eingeleitet werden können. Eine abschließende Betrachtung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Eine Berechnung wird erst anhand eines konkreten Vorhabens erfolgen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Sollten sich demgemäß höhere Einleitmengen ergeben, müssen auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen für eine Regenrückhaltung erfolgen. Diese sind auch tatsächlich möglich.

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

Das Plangebiet ist entwässerungsseitig gut erschlossen. Bei Umsetzung aller für das Schutzgut Wasser getroffenen Festsetzungen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

### **d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

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

- Festsetzungen von Flächen mit Ökopflaster oder sandgeschlämmt gesplittet, Pflasterflächen mit höheren Fugenanteilen für die Pkw-Stellplätze auf ca. 0,5 ha
- Festsetzung einer Magerrasenfläche mit Offenbereichen auf ca. 0,6 ha
- Festsetzung von Gehölz- und Hochstaudenflächen auf ca. 0,8 ha
- Festsetzung von mit Rasen begrünter Flächen für die Anpflanzung von Straßenbäumen, Heistern und Pyramidenbäumen

## **7.2.3 Klima**

### **7.2.3.1 Bestandsaufnahme**

#### **a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Es wurden die Angaben zum Schutzgut Klima im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Leipzig ausgewertet. Außerdem stand der Bebauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände in Leipzig, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“ (1992) zur Verfügung.

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgte die Bewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell.

#### **b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Das Plangebiet ist nach der vorliegenden Klimafunktionskarte 2010 als (geringfügig) Wärmeinsel bis (angehende) Kaltluftfläche einzustufen.<sup>8</sup>

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände in Leipzig, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“ (1992) erfolgte die Anordnung von Bauflächen und die Sicherung von Freiflächen für das Gesamtgebiet „Neue Messe“ (letztere durch die Bebauungsplanteile 10 und 11).

<sup>8</sup> Stadtklimauntersuchung 2010, Klimafunktionskarte. Steinicke und Streifeneder, Freiburg 2010.

[http://www.leipzig.de/imperia/md/content/36\\_amt\\_fuer\\_umweltschutz/klimafunktionskarte.pdf](http://www.leipzig.de/imperia/md/content/36_amt_fuer_umweltschutz/klimafunktionskarte.pdf)

Dadurch wurden lokale Belüftungssysteme (Kaltluftentstehungsgebiet, Luftregenerationsraum, Luftleitbahn) gesichert bzw. entwickelt und Hindernisse bezüglich des Zuflusses von Kaltluft minimiert. Diese großen Freiflächen sind in der Lage, die im Zusammenhang mit den verschiedenen Vorhaben auftretenden stadtklimatischen Defizite zu minimieren. Sie werden von der vorliegenden 2. Änderungen nicht berührt.

### **c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Die „Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig“ (2003) schreiben folgende für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Klima vor:

- Verbesserung des Lokalklimas:
- Reduzierung der Klima-Stress-Belastung, z. B. durch den Erhalt von Kaltluftentstehungsflächen und Ventilationsbahnen, Förderung natürlicher Temperaturschwankungen
- Minimierung des Versiegelungsanteils (maximale durchschnittliche Versiegelung in Gewerbe- und Industriegebieten 70%, in Mischgebieten 60%; Grünflächen möglichst unversiegelt),
- Erhöhung und dauerhafte Erhaltung des Grün- und Freiflächenbestandes und des Bestandes an Straßenbäumen und Sträuchern.
- Schutz und Vernetzung vorhandener Grünbereiche
- Verhinderung von Barrierewirkungen für den Luftaustausch
- Ressourcenschutz:
  - o Energie: Senkung des Endenergieverbrauchs, Einsatz regenerativer Energien
  - o Freiflächen: Revitalisierung von Brachflächen, Vorrang der Entsiegelung bereits versiegelter Flächen; Vermeidung der Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen.
  - o Konsequente Umsetzung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG.

Das Zielkonzept für das Schutzgut Klima<sup>9</sup> gibt für den Bereich des Plangebiets einen intensiven städtischen Überwärmungsbereich an. Die westlich verlaufende Trasse der S-Bahn ist als „sekundäre Luftleitbahn, belastet“ eingetragen.

## **7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

### **a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand für das Schutzgut Klima nicht ändern. Es besteht Baurecht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 35.2, 1. Änderung (1998), dessen Umsetzung in 7.2.3.1b) als Bestand beschrieben ist.

### **b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung wird die bestehende Industriebrache in einen städtischen Überwärmungsbereich überführt. Dieser Eingriff ist jedoch bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 35.2 von 1992 und der 1. Änderung (1998) bewertet und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 „Neue Messe“ ausgeglichen worden. Nach dem Leipziger Bewertungsmodell erfolgt die Bewertung für die Planung wie folgt:

<sup>9</sup>Landschaftsplan Leipzig, Zielkonzept Klima/Luft M 1:30.000 mit Stand vom 31.03.2011

#### Gewerbegebiet (GE)

maximal mögliche Baufläche bei GRZ 0,8

- inkl. Nebenanlagen,
  - exkl. Festsetzungsflächen für PKW-Stellplätze und Flächen für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,
- Bewertung Klima: versiegelt,

#### Flachdach mit Dachbegrünung (GE d)

60% von Baufeld GE 2.2

Bewertung Klima: <5 cm Substratschicht,

#### Flächen für Stellplätze

Flächen mit Ökopflaster oder sandgeschlämmt gesplittet, Pflasterflächen mit höheren Fugenanteilen (Festsetzung)

Bewertung Klima: wie wassergebundene Decke,

#### Straßenverkehrsfläche „Seehausener Allee“

unverändert lt. Vorgaben des B-Plans Nr. 35.2, 1. Änderung (1998)

Bewertung Klima: völlig versiegelt,

#### Rasenflächen:

- "sonstige Flächen" von GRZ 0,8
  - Bepflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - Maßnahmefläche M 3 und M 5
  - 50% der Fläche von M 4 lt. Planzeichnung) Scherrasen
- Bewertung Klima: wie Rasen, Bodendecker, kleine Strauchflächen,

#### Offenfläche, Gehölz- und Hochstaudenflächen (Festsetzungen – M 1.1 und M 1.2, M 2, M 4 (tlw.), M 6)

Bewertung Klima: wie öffentliche Grünfläche,

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

Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig können eingehalten werden.

Mit einer vorgesehenen GRZ von maximal 0,8 zur Entwicklung eines Gewerbegebietes gelingt die Umsetzung der relevanten Umweltziele (GRZ unter 0,7) jedoch nur bedingt. Bei der Betrachtung zum Grad der Versiegelung sollte deshalb Berücksichtigung finden, dass mit dem Vorhaben eine ehemalige, bereits in den 1990er Jahren existierende und beplante Gewerbefläche mit Vorbelastungen revitalisiert und nachgenutzt wird.

Demnach wird das Ziel - unbebaute, klimawirksame Flächen im Außenbereich zu schonen - umgesetzt, da hier auf eine Fläche mit bestehendem Baurecht zurückgegriffen wird. (siehe auch Ziel 6.1. des Regionalplanes, 3 und 6.1.5 sowie Ziel 5.1.5 des Landesentwicklungsplans sowie Ausführungen in Kap. 6.2).

### **d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Begrünungsmaßnahmen (Minderung der Aufheizung durch Verschattung)
  - o innerhalb der Baugebiete
  - o der PKW-Stellplätze
  - o der Verkehrsflächen durch Alleebäume
- Verwendung heller Beläge (Minderung der Aufheizung)
- Erhaltung der vorhandenen Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche M 2

Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage Magerwiese, Hochstaudensaum, Gehölzflächen, Baumreihen (M 1 bis M 5)

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Reduzierung der Vegetationsbeseitigung auf das notwendigste Maß
- Die Herstellung einer externen Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen im Baugebiet GE 2.2

Da vorliegend kein vorhabensbezogener Bebauungsplan erstellt wird, können Ergebnisse eines Energiekonzeptes nicht vollumfänglich als Festsetzungen integriert werden. Als Beitrag zur Unterstützung der klimaökologischen Ziele der Stadt Leipzig bei der Senkung der CO<sub>2</sub> Belastung unter Anwendung energiesparender Gebäudeausstattung und der Nutzung alternativer Energien werden berücksichtigt:

Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung getroffen, die einen Mindestglasanteil innerhalb von definierten Fassadenabschnitten in den Außenwandflächen der Gebäude zwingend vorsieht. Dies entspricht neben nutzungsspezifischen Aspekten und gestalterischen Gesichtspunkten auch der Umsetzung des Prinzips der Tageslichtarchitektur.

Die Nutzung alternativer Energien wird in der Festsetzung Nr. 8.5.1 insofern berücksichtigt, als dass eine Alternative zur Ausführung von Dachflächen der baulichen Anlagen getroffen wurde. Im Falle des Verzichts auf eine Dachbegrünung wird der Forderung zur statischen Erüchtigung der Gebäude erhoben, um die Dachflächen durch solartechnische Anlagen zu nutzen.

## **7.2.4 Luft**

### **7.2.4.1 Bestandsaufnahme**

#### **a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Es wurden die Angaben zum Schutzgut Luft im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Leipzig ausgewertet. Außerdem standen die Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Neues Messegelände in Leipzig (1992), die spezielle Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände in Leipzig, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, mit Begründung zur Grünordnung (1992) und das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung vom 30.04.2013, IVAS Dresden zur Verfügung.

Spezielle Gutachten zu Emissionen oder Immissionen bzw. zur aktuellen lufthygienischen Situation im Geltungsbereich lagen nicht vor (Schalltechnische Untersuchung zu Lärmimmissionen [4] siehe Kap. 7.2.8).

### **b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Bereits seit mehreren Jahren hat die Luftqualität in Sachsen ein gutes Niveau erreicht (Luftqualität Sachsen – Jahresbericht 2012 LfULG). Im Jahr 2012 wurden an der Messstelle Leipzig-West die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 02.08.2010 und die zur Gesundheitsvorsorge und zum Wohlbefinden der Menschen festgelegten Standards der Stadt Leipzig für das Jahr 2015 aktuell weitgehend eingehalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit keine Emissionsquellen vorhanden. Die Fläche des Gewerbegebietes ist gegenwärtig eine beräumte Brache, auf der Baurecht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 35.2 (1. Änderung 1998) besteht. Aufgrund des weitgehend fehlenden Bezuges zu Siedlungsbereichen mit hoher Vorbelastung wird die Bedeutung des Plangebietes für die lufthygienische Situation als mittel eingeschätzt.

Die umgebenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Neues Messegelände“ werden als Gewerbegrundstücke u.a. mit einem Hotel (nördlich des Plangebiets), verschiedene Handelseinrichtungen (nordöstlich), Ausstellungsgelände und -hallen der Neuen Messe (östlich) genutzt. Im Westen grenzt die „Maximilianallee“ als vierspurig ausgebaute Bundesstraße (B 2) an das Plangebiet, im Süden die im Einschnitt verlaufende Straßenbahntrasse, woran südlich weitere Gewerbeflächen folgen. Westlich der B 2 folgt die Trasse der Deutschen Bahn bzw. S-Bahn. (Siehe Kap. 5.2.)

Bis nach 1990 befanden sich auf dem betrachteten Areal industrielle Nutzungen (Baukombinat, Asphaltwerk, Dieseltankstelle). Diese und die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Neues Messegelände“ (1992) genannten Verursacher der Emissionsbelastung im Leipziger Norden sind mit der technischen Entwicklung in den vergangenen 20 Jahren und damit einhergehenden verschärften Vorschriften (BImSchG, BImSchV-en, Umweltzone) nicht mehr relevant.

### **c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 1 Abs. 3)

- Luft und Klima sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen
- Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
- Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien

Luftreinhalteplan und Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- anthropogen bedingte Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt werden
- Zielwerte für die Jahre 2005 und 2015 für die Langzeitbelastung (Jahresmittelwerte) für Luftschadstoffe Ozon, NO<sub>2</sub>, Benzol, Ruß und PM-10.

Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig:

- Festschreibung messbarer Ziel- bzw. Grenzwerte für die maximale Luftbelastung, Belastungen durch Radioaktivität und elektromagnetische Felder, bezogen auf die menschliche Gesundheit
- Reduzierung der Immissionsbelastung:
  - o durch Verbesserung der umweltgerechteren Mobilität (ÖPNV, Radverkehr, etc.)
  - o Energie: Senkung des Endenergieverbrauchs, Einsatz regenerativer Energien

## 7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand für das Schutzgut Luft bis auf Weiteres nicht ändern.

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

Für das Investitionsvorhaben erfolgte im o. g. Verkehrsgutachten die Abschätzung des Verkehrsaufkommens auf Grundlage der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen<sup>10</sup>. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen getrennt nach Beschäftigten, Kunden/ Besuchern und Lieferverkehren sowie nach nördlichem und südlichem Baugebiet abgeschätzt. Das Verkehrsaufkommen von Gewerbegebieten resultiert aus der Summe der Fahrten, die durch Beschäftigte, Besucher und Wirtschaftsverkehre entstehen.

Der vorliegende Planungsstand sieht eine gewerbliche Nutzungen vor. Aufgrund der bisher noch unbestimmten Branchennutzung wurde im Verkehrsgutachten eine grobe Schätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens vorgenommen. Es wurden dazu Kennwerte für Beschäftigten-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr sowie zusätzliche Fahrten „von außen“ angesetzt.

Die Ergebnisse werden hier kurz zusammengefasst (aus Verkehrsgutachten 2013 [6]):

Tab. 5: Erwartetes Verkehrsaufkommen

	Nördl. Baugebiet	Südl. Baugebiet
Brutto-/ Nettobaufläche (ha)	3,5 / 2,8	6,3 / 5,3
Verkehrsaufkommen insgesamt (Kfz/Werktag)	480	810
davon Schwerverkehrsanteil	19 %	20 %

Damit geht eine Erhöhung des Verkehrsanteils einher. Der Bereich der Messe Leipzig (östlich der „Maximilianallee“) liegt nicht innerhalb der Umweltzone Leipzig, sodass die hier verkehrenden Fahrzeuge nicht zwingend die darin vorgeschriebenen Standards erfüllen müssen.

ÖPNV: Die Lage des geplanten Gewerbegebietes in der Nähe der Messe Leipzig ist bereits durch gute Erreichbarkeit mit ÖPNV gekennzeichnet.

Fußgängerverkehr: Das Fußgängerverkehrsaufkommen im geplanten Gewerbegebiet in Stadtrandlage wird sich hauptsächlich aus den ÖPNV-Nutzern ergeben.

<sup>10</sup>Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2006

**Radverkehr:** Aus der Stadtrandlage ergibt sich, dass der Radverkehrsanteil am Modal Split nicht den Leipziger SrV-Wert von 2008 mit 14,4 % erreichen wird. Dennoch sollte für den ankommenden Radverkehr ein Angebot an Fahrradstellplätze geschaffen werden. Eine gravierende Verbesserung der umweltgerechten Mobilität dürfte demnach durch das Plangebiet nicht erwartet werden.

Die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude können auf den Flachdächern mit Solarmodulen ausgestattet werden. Insofern ist vom Einsatz regenerativer Energien zusätzlich zur Grundversorgung mit Erdgas auszugehen, als Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und damit zum Klimaschutz.

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

Bei Umsetzung der Planung und Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften werden die für das Schutzgut Luft relevanten Ziele des Umweltschutzes voraussichtlich eingehalten werden.

### **d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Das geplante Gewerbegebiet wird im Westen von einem Grünstreifen von mehr als 10m Breite und im Osten von Baumreihen flankiert. Damit kann die gute Durchlüftung des Gebietes zu einer ständigen Durchmischung der Luftschichten beitragen und die nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung (Hotel) bleiben relativ gering.

Bezüglich der zusätzlichen Schadstoffbelastung sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten, da die Vorbelastung unter den Vorsorgestandards der 39. BImSchV und der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig liegt und die voraussichtliche Zusatzbelastung als gering einzustufen ist.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht mit erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft zu rechnen.

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

Geeignete Maßnahmen wie z. B. Jobticket o. ä. sollten die ÖPNV-Nutzung weiter fördern, sodass der ÖPNV-Anteil am Modal Split in die Nähe der im System repräsentativer Verkehrsbefragung erhobenen SrV<sup>11</sup>-Werte 2008 zumindest im südlichen Baugebiet mit 18,8 % erreicht werden kann. Weitere Maßnahmen sind:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt:

- Teilversiegelung PKW-Stellplätze
- Bepflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhaltung unbebauter Freiflächen
- Erhaltung vorhandener Gehölze zwischen der Maßnahmenfläche M 2 und der „Maximilianallee“
- Wahl heller Oberflächenbelege u.a. für Stellplätze und Wege

---

<sup>11</sup> Unterwegs in Richtung Zukunft – Mobilität in Leipzig und Umland im Auftrag der Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das gering notwendigste Maß
- Minderung von Schadstoffemissionen durch Einsatz neuester Technik

## 7.2.5 Tiere

### 7.2.5.1 Bestandsaufnahme

#### a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Ermittlung des möglichen Bestandes wurde im Februar 2013 eine Habitatpotenzialanalyse vom Büro bioplan Leipzig [9] durchgeführt.

Auf Grund der potenziellen Eignung der vorgefundenen Habitate für streng geschützte bzw. stark gefährdete Arten wie Zauneidechse und Brachpieper wurden in den anschließenden geeigneten Monaten (Mai/Juni 2013) Begehungen zur Erfassung der durch das Bauvorhaben gefährdeten Tierarten durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) [10] dargestellt. Diese Ergebnisse wurden im Zeitraum September 2014 bis April 2015 ergänzt und der AFB überarbeitet. [19].

#### b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Habitatpotenzial: Die bestehende Brachfläche zwischen „Maximilianallee“ und „Alter Dübener Landstraße“ im Norden Leipzigs ist überwiegend eben. Strukturen werden im Südteil durch eine Sand-Kies-Aufschüttung, an der östlichen Grenze durch ca. 1,5 m hohe Wälle und im östlichen Bereich durch sowohl trocken liegende als auch temporär Wasser führende Gräben und Feuchtstellen gebildet. Im Mittelteil gibt es verbliebene asphaltierte bzw. betonierte Flächen und Wege sowie gepflasterte Areale aus der Zeit der gewerblich-industriellen Nutzung. Das Gelände wurde im Winter 2012/13 vollständig entkusselt und gemulcht, Gehölzaufwuchs und Ruderalfluren waren zum Erfassungszeitpunkt daher nur eingeschränkt vorhanden.

Diese Habitatstrukturen auf dem stark frequentierten<sup>12</sup> Gelände eignen sich- trotz der Nähe zur Bundesstraße (Autobahnzubringer)- grundsätzlich als Nahrungs- und Vermehrungshabitate für:

- Offenlandbrüter,
- trockene Flächen bewohnende, geschützte Heuschreckenarten,
- Reptilien (als Sonnungs- und Eiablageplätze) und als Amphibienlaichgewässer.

Avifauna: Durch die Begehungen 2013<sup>13</sup> konnten 16 Vogelarten im Gebiet festgestellt werden, davon 7 Arten als Brutvögel. Die restlichen 9 beobachteten Arten sind Nahrungsgäste.

Als Nahrungsgäste wurden die Vogelarten Elster, Rabenkrähe, Bachstelze, Hänfling, Ringeltaube, Mauersegler, Haustaube, Feldsperling und Amsel angetroffen.

Brachpieper (*Anthus campestris*) und Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*) sind laut Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, der Brachpieper wird zudem in der Roten Liste Sachsens als „stark gefährdet“ geführt (vgl. AFB [19]).

<sup>12</sup>Begängnis durch z. B. Aktivitäten von Menschen mit Hund, Skateboard, Flugdrachen u.v.m., bis hin zu Ausweichparkern zu Zeiten von Messen und Veranstaltungen.

<sup>13</sup>Zur Erfassung der durch das Bauvorhaben gefährdeten Tierarten - siehe AFB [19].

**Tab. 6: Ergebnisse der Brutvogelerfassung im Untersuchungsgebiet**

Art	Anz. BP	A 5	E 5	A 6	M 6	BArtSchV	RL SN	RL D
Brachpieper	1 nur 2013		x	x		Streng geschützt	Stark gefährdet	vom Aussterben bedroht
Feldlerche	2	x	x	x	x		Vorwarnliste	gefährdet
Sumpfrohrsänger	1		x	x	x		-	-
Dorngrasmücke	2	x	x	x	x		Vorwarnliste	-
Stieglitz	2	x	x				-	-
Grünfink	1	x	x	x			Vorwarnliste	-
Flussregenpfeifer	1 nur 2013		x	x	x	Streng geschützt	-	-

*BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung, RL SN - Rote Liste Brutvögel Sachsens (RAU et al. 1999), RL D - Rote Liste Deutschland*

*BP- Brutpaare, NG – Nahrungsgast*

*A 5: Begehungen Anfang Mai (09., 13, 16.05.2013); E 5: Begehung Ende Mai (29.05.2013); A 6: Begehungen Anfang Juni (05., 08.06.2013); M 6: Begehung Mitte Juni (11.06.2013), x: Nachweis*

Heuschrecken:

Zu den Begehungen Anfang und Mitte Juni 2013 wurde im Untersuchungsgebiet die Blau-flügelige Ödlandschrecke mit wenigen Imagines festgestellt. Da die Entwicklungsperiode erst mit wärmerem Wetter beginnt, waren adulte Ödlandschrecken in diesem Jahr nicht vor Juli zu erwarten. (vgl. AFB [19]).

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet eine relativ individuenreiche Population existiert, insbesondere in den Bereichen mit den in Abb. 1 dargestellten Fundpunkten.

Bei der Heuschreckenart handelt es sich nicht um eine europarechtlich geschützte Art, weshalb sie im Rahmen der Eingriffsregelung betrachtet wird.

**Tab. 7: geschützte Heuschreckenarten im Plangebiet zu den durchgeführten Begehungszeiten:**

Art	A 5	E 5	A 6	M 6	BArtSchV	RLSN
Blauflügelige Ödlandschrecke			x	x	Besonders geschützt	ungefährdet



(blauer Punkt - Vorkommen) Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 14.06.2013. [10]

Abb. 1: Erfasste Vorkommen von *Imagines der Blauflügeligen Ödlandschrecke*

#### Amphibien und Reptilien insbesondere Zauneidechsen:

Bei der Begehung am 16.05.13 wurde von 9:00-12:00 ausschließlich auf die Erfassung/ Kontrolle von Zauneidechsenvorkommen (Adulte und Subadulte) fokussiert. Der Zeitraum wurde während der Paarungszeit im Mai gewählt. Der Zeitraum Mai/ Juni ist auch insgesamt – witterungsabhängig – ein optimaler Zeitraum für diese Erfassung. Auch bei allen anderen Erfassungsgängen (09.5., 13.5., 29.05., 05.06., 08.06. und 11.06.2013) wurde im Bereich geeigneter Strukturen (s. o.) - v. a. in den späteren Vormittagsstunden bis 11:00 auf Vorkommen der Art geachtet. Hier wurden die potenziellen Habitatstrukturen (Astschnitthaufen, Steine/ Betonrestflächen und ihre Säume, Böschungen/ Wälle, Sonnungsplätze) gezielt angelaufen. Die Kontrollen blieben trotzdem ohne Nachweis. Es ist jedoch auch nicht 100%-ig auszuschließen, dass auf der Fläche Einzeltiere vorkommen könnten, die aber bei den Begehungen nicht nachweisbar waren (unterhalb der Nachweisdichte). Die Fläche kann aber auch durch die stark frequentierten Verkehrswege ("Maximilianallee", "Seehausener Allee") isoliert sein. Allerdings ist es möglich, dass einzelne Individuen unter der Brücke der Merkurpromenade von der Bahnlinie (hier sind Vorkommen bekannt) auf die B-Plan-Fläche gelangen können (siehe AFB [19]).

Eine Nutzung als Amphibienlebensraum erwies sich als unwahrscheinlich, da sich die nächst gelegenen Laichgewässer weit über die 2 km-Wanderdistanzen der weit wandernden Arten wie z. B. Erdkröte, Springfrosch hinaus entfernt befinden (Naturbad Nordost und Gewässer auf dem Golfpark Seehausen). Außerdem stellen sich die Bundesautobahn BAB 14 im Norden, Richtung Golfpark sowie weitere viel befahrene Straßen als Ausbreitungsbarrieren dar.

### **c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

#### Bundesnaturschutzgesetz

- Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten in 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 in einer Weise zu Biotopverbundsystemen zu entwickeln, so dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten, gerecht werden

#### Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig

- Schutz aller im Stadtgebiet wild lebenden Pflanzen- und Tierarten,
- zusätzliches Angebot von Brut- und Lebensstätten gefährdeter und potenziell gefährdeter gebäudebewohnender Tierarten
- Orientierung an den Erfordernissen einer kleinräumigen ökologischen Vernetzung (zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen)
- Anwendung naturschutzgerechter Richtlinien
- Für alle Freiflächen gilt: Konsequente Umsetzung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG.

## **7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

### **a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich der derzeitige Umweltzustand ohne Umsetzung baurechtlich relevanter Planungen auf Grund der am Standort stattfindenden starken Sukzessionsdynamik ändern. Dafür ergeben sich folgende Szenarien:

- erneutes Brachfallen mit Aufwuchs von Gehölzen bis hin zum Vorwaldstadium
- Eingriffe durch Pflege auf der Fläche, bis hin zu bewuchsarmem Offenland durch radikalen Schnitt des Gehölzaufwuchses (wie 2013).

Solche dynamischen Habitatentwicklungen wirken sich entsprechend auf das Schutzgut Tiere aus, mit der Folge, dass sich auch die Tierartenzusammensetzung (z. B. Verschwinden von Arten, Hinzukommen von Arten) auf der Fläche binnen relativ kurzer Zeiträume vor allem in frühen Sukzessionsstadien, wie es hier der Fall ist, augenfällig verändern kann.

Bei einer Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35.2, 1. Änderung von 1998 sind die artenschutzrechtlichen Belange nach den Vorgaben des geltenden Naturschutzrechts abzuarbeiten. Dies ist vergleichbar der Entwicklungsprognose unter b).

### **b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung von Erheblichkeit und Nachhaltigkeit ist insbesondere aus der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahme, dem funktionalen Wert der betroffenen Bereiche (Empfindlichkeit, Vorbelastung) und deren räumlicher Ausdehnung abzuleiten.

Nachfolgend als Eingriff zu beurteilende Konflikte und sonstige Auswirkungen bauen auf den Ergebnissen der Geländekartierung auf und sind vorrangig für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen komprimiert dargestellt. Eine tatsächliche Erheblichkeit und Nachhaltigkeit („Eingriff ja/nein“)

ergibt sich einzelfallbezogen aus der Wichtung der Dimension von Beeinträchtigung/Wirkin-  
tensität und Empfindlichkeit des Schutzgutes. Eine Fläche kann aufgrund der bestehenden  
Wechselwirkungen durch mehrere Konflikte belastet sein.

Baubedingte Auswirkungen sind während der Durchführung der Baumaßnahme meist zeit-  
lich begrenzt und beinhalten für das geplante Vorhaben:

- Habitatverluste durch Baufeldräumung, Bereitstellung von Flächen für die Lagerung  
von Baustoffen
- Habitatverluste bzw. -schädigungen durch Entnahme und Lagerung von Böden, Bo-  
denverdichtung
- Störungen durch Lärm- und Schadstoffbelastung für Tiere und Habitate durch Trans-  
porte, Baumaschinen, u. ä.
- Tötung von Tieren im Zuge der Baufeldberäumung durch Baumaschinen usw.

Anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens beziehen sich auf die vollständig realisierte  
Planung und umfassen:

- Habitatverluste durch Flächenversiegelung für Gebäude, Verkehrswege und Stellplät-  
ze
- Dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen/Lebensräumen von Tieren

Betriebsbedingte Auswirkungen sind alle Auswirkungen, die dauerhaft durch die Nutzung der  
Gebäude entstehen:

- akustische und optische Störungen durch Begängnis/ Fahrbewegungen
- ggf. Störungen durch Beleuchtung (zurzeit nicht bekannt).

Die Beräumung der obersten Bodenschicht und Vegetation ist auf die Monate zwischen An-  
fang Oktober und Ende Februar zu beschränken. Damit werden die Störungen der Brutvögel  
(Zugvögel) während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, die aus den baubedingten Wir-  
kungen resultieren würden, vermieden.

Auch Tötungen von Vögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen sind so ausgeschlossen.

Allerdings können Tötungen der Zauneidechse (überwinternd, am Standort nicht nachgewie-  
sen) sowie von Blauflügeligen Ödlanschrecken (überwinternde Larven) nicht ausgeschlossen  
werden.

Für Gehölzfreibrüter (Dorngrasmücke, Grünfink, Stieglitz) werden Ersatzlebensräume auf  
den Maßnahmenflächen M 3, M 4 und M 6 geschaffen. Die Erhaltungsfestsetzung an der  
Plangebietsgrenze zur „Maximilianallee“ trägt zur Eingriffsminimierung bei.

Für den Sumpfrohrsänger als Vogelart des Halboffenlandes werden im Bereich der in der  
Planzeichnung dargestellten Flächen für Natur und Landschaft (M 1.1) durch die Abschie-  
bung vegetationsbestandener Flächen ohne Auftragung von Mutterboden vegetationsarme  
Brutplätze angelegt. Außerdem steht solchen Arten die Maßnahmenfläche M 2 zur Verfü-  
gung. Die Flächen müssen ruhig liegen, d. h. keine Störung durch Begängnis oder Hunde  
stattfinden. Diesem Anspruch genügen die beiden genannten Flächen.

Die streng geschützte Art Brachpieper hat in der Leipziger Umgebung ihre Vorkommens-  
schwerpunkte in der Bergbaufolgelandschaft. Andere Sekundärlebensräume können auch

kleinteilige städtische Sonderstandorte mit kleinen, offenen Kernrevieren, die auch randliche artuntypische Strukturen einbeziehen, sein.

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind für die Art nicht geeignet<sup>14</sup>. Gleiches gilt für Feldlerche und Flussregenpfeifer. Für die Arten werden daher Kompensationsmaßnahmen am Zwenkauer See durchgeführt. (vgl. AFB [19] und Maßnahmenkonzept [20]).

Überwinterungsstadien der Blauflügeligen Ödlandschrecke werden mit dem Substrat, in dem sie sich befinden, auf eine geeignete Fläche verbracht. Auf der Maßnahmenfläche M 1.1 kann ein optimaler Lebensraum entwickelt und langfristig gesichert werden. Weiterhin entsteht am Zwenkauer See - subsummiert für die Maßnahmen der Offenlandbrüter – auch für die Blauflügelige Ödlandschrecke ein Optimallebensraum, der langfristig gesichert wird.

Für die Zauneidechse, deren Vorkommen im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, werden geeignete Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches als auch auf der externen Kompensationsfläche am Zwenkauer See geschaffen (vgl. AFB [19] und Maßnahmenkonzept [20]).

### **c) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Es ist im Worst-case-Fall aufgrund der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahmen von einem Verlust der Fortpflanzungsstätten der Brutvogelarten Brachpieper, Flussregenpfeifer, Feldlerche sowie nicht ausgeschlossen der Zauneidechse und damit einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen.

Für die übrigen nachgewiesenen Arten sind die Auswirkungen der Planung nicht bedeutsam.

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

Artenschutzmaßnahme (Vermeidungsmaßnahme V1): Aus artenschutzfachlicher Sicht ist eine Beschränkung der Beräumung der obersten Bodenschicht und Vegetation auf die Monate zwischen Anfang Oktober und Ende Februar d.J. (vgl. AFB [19] und Maßnahmenkonzept [20]).

Nachteilige Auswirkungen für die Art Blauflügelige Ödlandschrecke werden mit Maßnahmen auf der Fläche M 1.1 sowie der externen Maßnahme am Zwenkauer See ausgeglichen (vgl. AFB [19] und Maßnahmenkonzept [20]).

Zur Kompensation der erheblichen Auswirkungen der Planung auf europarechtlich geschützte Arten werden kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) erforderlich (vgl. AFB [19] und Maßnahmenkonzept [20]).

Externe FCS-Maßnahme: Anlage und dauerhafte Sicherung/ Pflege von Offenlandflächen (Rohböden, vegetationsfreie Stellen, niedriger horstartige Vegetation) am Ostufer des Zwenkauer Sees zur Erhöhung der Attraktivität der Flächen als Bodenbrüter-Lebensraum für Brachpieper, Feldlerche und Flussregenpfeifer (vgl. AFB [19] und Maßnahmenkonzept [20]).

<sup>14</sup>siehe Schreiben bioplan vom 23.01.2015 zur Begehung und Bewertung der B-Plan-Flächen 35.2 [14]

Bzgl. der Maßnahme M 1.1 sind überwinterte Vermehrungsstadien der Blauflügeligen Ödlandschrecke durch Abtrag der obersten 5 cm Bodenschicht auf den dargestellten Vorkommensbereichen und Ausbringung auf geeigneten, ggf. neu anzulegenden Bereichen in Maßnahmenfläche M 1.1 zu sichern. Wichtig sind offene sandige Stellen, schütterer Bewuchs (Sedum, Gras) und eine sonnenexponierte Lage. Dafür ist auch schon ein kleinflächiges (mind. 300 m<sup>2</sup>) Biotop (z. B. Neuverlegen vorhandener Betonplatten) ausreichend. Die genannten Maßnahmen sind zeitlich vor Beanspruchung der bestehenden Lebensräume – unter ökologischer Baubegleitung – umzusetzen.

Auf der Maßnahmenfläche am Zwenkauer See erfolgt kein aktives Ausbringen von Larven/Vermehrungsstadien. Da im Umfeld Vorkommen der Art bestehen, ist von einer selbstständigen Besiedlung der hergerichteten Fläche durch die benachbarte lebende Population auszugehen. Die Anlage und langfristige Erhaltung von Rohbodenstandorten und Bereichen mit schütterer Vegetation ermöglicht eine optimale Entwicklung der Ödlandschreckenpopulation.

Mit der Umsetzung der beiden Maßnahmen kann eine Kompensation für die Eingriffe auf dem Plangebiet erwirkt werden.

Für Brachpieper, Flussregenpfeifer und Feldlerche wurden folgende, möglicherweise geeignete Flächen in der Umgebung, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden könnten, geprüft

- Zwei Flächen südlich des Plangebietes F 1 und F 2; siehe Begehungsprotokoll bioplan vom 19.12.2014 [12]
- zwei Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft, südlich und nördlich an das vorliegende Plangebiet anschließend, siehe Begehungsprotokoll bioplan vom 09.01.2015 [13]
- Fläche „Schladitzer Biotop“, siehe Begehungsprotokoll bioplan vom 23.01.2015 [14]
- Nochmalige Prüfung des südlichen Plangebietesbereich (Fläche M 1.1) bzgl. Eignung für die Zielart Brachpieper; siehe Begehungsprotokoll bioplan am 23.01.2015 [15]

Bezüglich der Eignung der in Frage kommenden Flächen wurde festgestellt, dass keine geeigneten und umsetzbaren CEF - Maßnahmen und somit auch keine zumutbaren Alternativen im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung stehen. Daher ist es erforderlich, neben den Anträgen auf Ausnahme, kompensatorische Maßnahmen – FCS-Maßnahmen – im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens zu entwickeln und umzusetzen.

Für diese FCS-Maßnahme wurden von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagene Flächen am Ufer des Zwenkauer Sees begangen und bewertet. Grundlage dieser Aussage sind die Begehungen „B-Plan 35.2- Ersatzlebensräume für die Zielarten Brachpieper, Flussregenpfeifer, Feldlerche“, die bioplan mit der Unteren Naturschutzbehörde am 11.02. und 17.3.2015 durchgeführt hat [17]. Im Ergebnis der Begehungen wurde festgestellt, dass sich die Fläche am Ostufer des Zwenkauer See in Größe, Struktur und Zuschnitt/ Lage gut eignet, um als FCS- Maßnahme für die Zielarten Brachpieper, Flussregenpfeifer, Feldlerche und Zauneidechse (und für die syntope Art: Blauflügelige Ödlandschrecke) entwickelt zu werden (vgl. AFB [19] und Maßnahmenkonzept [20]).

Im Bebauungsplan werden für die geschützten Arten Brachpieper, Flussregenpfeifer, Feldlerche und Zauneidechse Maßnahmen zur Bewahrung bzw. Förderung des Erhaltungszustandes der jeweiligen Population als FCS- Maßnahmen festgesetzt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese FCS-Maßnahmen können nur im Rahmen einer Ausnahme genehmigung gemäß § 45 BNatSchG herangezogen werden.

So können von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG im Einzelfall nach § 45 BNatSchG Abs. 7 Nr. 5 Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Ausnahmegründe vorliegen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“ sind folgende Voraussetzungen für die Erteilung bzw. In-Aussicht-Stellung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde darzulegen und zu begründen:

### **1. Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses, einschließlich öffentlicher Interessen sozialer und wirtschaftlicher Art**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35.2 besteht ein überwiegend öffentliches Interesse an einer wirtschaftlichen Entwicklung. Dies begründet sich wie folgt:

#### bestehender Gewerbebestandort

Folgende Aspekte sind bei einer Bewertung der Standorteignung zu berücksichtigen:

- Der Bereich ist geprägt durch einen ehemaligen Industrie- bzw. Gewerbebestandort. Hier befand sich das ehemalige Asphaltmischwerk und ein Teil des ehemaligen Plattenwerkes Podelwitz. Es handelt sich somit um eine Revitalisierung eines Altstandortes, deren Nutzung sinnvoller ist als die Neuausweisung von Bauflächen. Dies ist auch ein Ziel der übergeordneten Planung, z.B. Landesentwicklungsplan, Regionalplan Westsachsen, welche gem. § 1 BauGB zu berücksichtigen sind.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35.2. und überplant einen Teilbereich desselben. Die Fläche ist somit planungsrechtlich bereits weitgehend „nutzungsfähig“.
- Bereits der bestehende Bebauungsplan von 1993 setzte ein Gewerbegebiet mit dem Planungsziel fest, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungen anzusiedeln. Diese angestrebte Entwicklung ist seitdem auf einem Großteil der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht eingetreten, da sie den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht entsprach und auch heute nicht entspricht. Dagegen soll an einer gewerblichen Entwicklung festgehalten werden.
- Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, welcher somit ein legitimes Nutzungsinteresse auf Grundlage von Art. 14 GG besitzt.
- Das Plangebiet befindet sich zwischen der Maximilianallee, der Merkurpromenade, der Alten Dübener Landstraße und der Pelzgasse nordöstlich der Leipziger Messe. Alle angrenzenden Verkehrsanlagen sind hergestellt, der Bau weiterer Verkehrerschließungsanlagen wird somit nicht notwendig; eine entsprechende Nutzung der verkehrlichen Infrastruktur kann gewährleistet werden.
- Die vorhandene Verkehrsanbindung ist u.a. durch Quantität, Qualität sowie redundante Anbindungsmöglichkeiten zur BAB 14 für eine gewerbliche Nutzung nahezu optimal.
- Die unmittelbare Autobahnnähe führt zur Vermeidung von innerstädtischen Verkehrsbelastungen.
- Die beabsichtigte Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben erfordert gute ÖPNV-Anbindung, die hier durch S-Bahn und Straßenbahn gegeben ist. Durch die westlich der Maximilianalle verlaufende Bahnstrecke Leipzig- Magdeburg einschließlich des Haltepunktes Leipzig-Messe und die südlich des Plangebietes verlaufende Straßenbahnlinie ist das Gebiet ebenfalls gut mit dem öffentlichen Nah- (aber auch Fern-)verkehr vernetzt.

- Die geplante Ansiedlung von „sauberen“ Gewerbebetrieben ist auch im Umfeld der gestalterisch hochwertigen Messe möglich, so dass ggf. Alternativflächen für störintensivere Betriebe vorgehalten werden können.

### Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, wirtschaftlich tragfähige gewerblich Nutzungen auf seinen Grundstücken zu realisieren. Übergeordnetes Planungsziel für diese Bebauungsplanänderung ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechenden Gewerbegebietes zu schaffen. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung den übergeordneten regionalplanerischen und stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, wonach die Ansiedlung von Gewerbe dort vorzusehen ist, wo sich eine leistungsfähige Infrastruktur befindet und sich die Nutzung in die Umgebung integriert.

Im Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die brachliegenden gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Unternehmen, für die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie für die Unterstützung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig zu mobilisieren. Die Inhalte der Planung wurden diesen Zielen angepasst. Dabei dienen insbesondere die Nutzungseinschränkungen dazu, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, um die vorhandene Infrastruktur und die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu nutzen. Der Ausschluss von Nutzungen wie bspw. Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze als auch Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste und für Baustoffe und Baumaterialien wurden vorgesehen, da diese in der Regel verkehrsintensiv sind, nur wenige Arbeitsplätze bieten und durch einen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet sind.

Derzeit zeichnet sich eine gewerbliche Entwicklung ab. Bei positiver Standortentscheidung möchte sich ein Unternehmen für die Produktion und Entwicklung von Geräten und Waren für Forschung, Medizintechnik und Umweltanalytik am Standort ansiedeln. In diesem Zusammenhang werden im 1. Bauabschnitt ca. 100 bis 150 Arbeitsplätze neu geschaffen.

### **2. Darstellung von potenziellen Standortalternativen**

Die Möglichkeit räumlicher Planungsalternativen hängt von den übergeordneten Planungen ab. Im vorliegenden Fall wurde geprüft, welche Alternativen, die den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes entsprechen, an anderer Stelle ohne geringe Beeinträchtigungen zu erreichen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Falle der räumlichen Verlagerung des Geltungsbereiches und der Beibehaltung der Ziele und Zwecke der Planung zunächst die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen, hier dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ geprüft wurden, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu entsprechen. Dies ist Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Schon aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Leipzig ist es zumutbar, eine Alternativenprüfung auf das Stadtgebiet zu beschränken. Hier ist jedoch festzustellen, dass die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen insbesondere für und durch die Zulieferindustrie sowie auch Logistikbetriebe seit der Ansiedlung von Porsche, BMW und DHL stark angestiegen ist und diese kaum noch ausreichend befriedigt werden kann. Aus gesamtstädtischer Betrachtungsweise - begründet durch stadtentwicklungspolitische Erwägungen - ist eine Etablierung von Gewerbe- bzw. Industrieflächen im Leipziger Südraum nicht vorrangiges Ziel, da in die-

sen Stadtgebieten eine Entwicklung eher im Bereich „Freizeit und Erholung“ gesehen werden kann.

Aus Verfügbarkeitsgründen bei der hier explizit nachgefragten Flächengröße von > 10 ha ist eine Alternativenfindung im verbleibenden und auch für eine solche Ansiedlung prädestinierten Suchraum „Leipziger Nordraum“ überschaubar. Dabei erfolgt die Flächenprüfung auf Grundlage von in der Verwaltung vorhandenen Fachwissen, da ein geeignetes und beschlossenes diesbezügliches Flächenkonzept derzeit nicht nutzbar ist.

Prinzipiell geeignet wäre insbesondere sicherlich eine Fläche im Güterverkehrszentrum Leipzig, jedoch sind hier sämtliche Flächen bereits anderweitig genutzt. Für weitere ggf. geeignete Flächen, so zum Beispiel im Industriepark Nord, ist festzustellen, dass diese sogenannte Vorbehaltsflächen für den Automobilsektor darstellen. Dies ist durchaus sinnvoll und legitim, um eine aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderliche Sicherung und Entwicklung des Automobilclusters gewährleisten zu können. Planerisch vorstellbar wäre auch eine Flächeninanspruchnahme des Areales im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 „Seehausen II“, für welches gerade ein Aufstellungsverfahren durchgeführt wird. Hier spricht jedoch der Planungsfortschritt, welcher eine kurzfristige Ansiedlung nicht ermöglichen würde dagegen. Des Weiteren ist es städtisches Ziel, diese Fläche mit einer Größe von ca. 35 ha, welche z.Z. einmalig im Leipziger Stadtgebiet ist, für eine großflächige, industrielle Ansiedlung eines Einzelunternehmens vorzuhalten. In eine Alternativenüberlegung mit einzubeziehen sind ggf. auch Flächen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Leipzig-Stahmeln, für welches derzeit gerade ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Diese Potenzialflächen besitzen jedoch auf Grund der topographischen Gegebenheiten sowie der Verkehrsanbindung und der ÖPNV-Anbindung eine geringere Eignung als die hier gegenständliche Fläche an der Messe. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine Flächeninanspruchnahme an dieser Stelle auch unter Würdigung der oben genannten Aspekte, welche die Standortignung darlegen, eher alternativlos ist.

### **3. Prüfung der Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Population**

Folgende FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse werden durchgeführt:

Fläche M 1.1: Auf der vorgesehenen Ersatzfläche im Vorhabensgebiet werden Steinschütungen/ -riegel als Sonnenplatz/Versteckmöglichkeit für Zauneidechsen angelegt. Die Fläche wird außerdem regelmäßig gepflegt, sodass eine übermäßige Gehölzsukzession auszuschließen ist.

Fläche Zwenkauer See: Die Fläche am Zwenkauer See wird für die Zauneidechse optimiert (es ist davon auszugehen, dass im Bereich und Umfeld Vorkommen der Zauneidechse existieren). In geeigneten Bereichen werden Lesesteinhaufen und Totholzhaufen angelegt und dauerhaft gepflegt (Verhinderung eines Überwucherns). Außerdem werden vegetationslose bis –arme Bereiche angelegt und dauerhaft erhalten.

Hierdurch wird einer individuenreichen lokalen Population ein Optimallebensraum geschaffen und dauerhaft erhalten.

Zu berücksichtigen ist, dass innerhalb des Plangebietes sich langfristig aufgrund Gehölzsukzession die Lebensraumeignung verschlechtern würde (auch ohne eine Bebauung).

Durch die beiden o. g. Maßnahmen kann sicher gestellt werden, dass sich der derzeit ungünstige Erhaltungszustand der Art (betrifft lokale Population als auch die im Freistaat Sachsen) nicht weiter verschlechtert und eine Verbesserung nicht verhindert wird.

Durch die langfristig gesicherte Maßnahme am Zwenkauer See ist zu prognostizieren, dass sich für die Zauneidechse insgesamt gegenüber dem Ausgangszustand (die Entwicklungsperspektive berücksichtigend) eine Verbesserung ergeben wird.

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

- keiner nachhaltigen Verschlechterung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes der Populationen auf beiden Ebenen
- keiner, im Endergebnis weiteren Verschlechterung des jetzigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen
- keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands
- Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes erforderlich

Die Ausnahmevoraussetzung ist damit erfüllt.

Folgende FCS-Maßnahme für den Brachpieper wird durchgeführt:

Externe FCS-Maßnahme: Schaffung und dauerhafte Sicherung/ Pflege von Offenlandflächen (Rohböden, Steinschüttungen, vegetationsfreie Stellen, niedriger horstartige Vegetation) am Ostufer des Zwenkauer Sees. Die Teilfläche 1 wird zu 80% vegetationsfrei gehalten, da der Brachpieper eine Kombination aus vegetationslosen und vegetationsarmen Teilflächen benötigt. Ein Teil der Fläche wird mit Besenheide und Sedum bepflanzt. Auf der Teilfläche 2 werden einige, kleine Bäume als Singwarte für den Brachpieper erhalten. Der Offenlandcharakter wird auf beiden Flächen gewährleistet

Durch die o.g. Maßnahmen kann sicher gestellt werden, dass sich der derzeit unzureichende Erhaltungszustand der Art nicht weiter verschlechtert und eine Verbesserung nicht verhindert wird.

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

- keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Art
- Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes erforderlich

Die Ausnahmevoraussetzung ist damit erfüllt.

Folgende FCS-Maßnahme für die Feldlerche wird durchgeführt:

Die Feldlerche benötigt sehr offenes aber nicht vegetationsloses Gelände. Auf Teilfläche 1 werden 20% der Fläche mit niedriger Vegetation (Besenheide, Sedum) bepflanzt. Die Vegetation auf Teilfläche 2 bleibt überwiegend erhalten, sodass beide Teilflächen geeignete Strukturen für die Feldlerche aufweisen. Der Offenlandcharakter wird auf beiden Flächen gewährleistet.

Durch die o.g. Maßnahmen kann sicher gestellt werden, dass sich der derzeit unzureichende Erhaltungszustand der Art nicht weiter verschlechtert und eine Verbesserung nicht verhindert wird.

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

- keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Art
- Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes erforderlich

Die Ausnahmevoraussetzung ist damit erfüllt.

Folgende FCS-Maßnahme für den Flussregenpfeifer wird durchgeführt:

Externe FCS-Maßnahme: Schaffung und dauerhafte Sicherung/ Pflege von Offenlandflächen (Rohböden, Steinschüttungen, vegetationsfreie Stellen, niedriger horstartige Vegetation) am Ostufer des Zwenkauer Sees. Die Teilfläche 1 wird zu 80% vegetationsfrei gehalten da

der Flussregenpfeifer fast vegetationslose, übersichtliche Flächen benötigt. Ein Teil der Fläche wird mit Besenheide und Sedum bepflanzt. Teilfläche 2 wird ein Mosaik aus kiesigen Flächen und Flächen mit Vegetation.

Durch die o.g. Maßnahmen kann sicher gestellt werden, dass sich der derzeit unzureichende Erhaltungszustand der Art nicht weiter verschlechtert und eine Verbesserung nicht verhindert wird.

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

- keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Art
- Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes erforderlich

Die Ausnahmevoraussetzung ist damit erfüllt.

Mit dem im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmekonzept für die Ausgleichsmaßnahme am Zwenkauer See wird gesichert, dass sich der Erhaltungszustand der genannten Populationen nicht verschlechtert, so dass auch aus naturschutzfachlichen Gründen neben den hier geschilderten naturschutzrechtlichen Sachverhalten ein Flächeninanspruchnahme verträglich und zumutbar ist.

Spätestens bis zur Planreife ist die Flächensicherung und deren dauerhafte Pflege vertraglich zu regeln. Grundlage dafür ist die Erstellung eines Maßnahmen- und Entwicklungsplans für diese FCS-Maßnahme.

Soweit bis zum Satzungsbeschluss keine Ausnahme von der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt wurde, muss eine Inaussichtstellung der vorgesehenen Ausnahmeerteilung vorliegen, die ebenfalls unter Darstellung des Vorliegens der o.g. Voraussetzungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen ist.

## **7.2.6 Biologische Vielfalt**

### **7.2.6.1 Bestandsaufnahme**

#### **a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Es wurden die relevanten Angaben im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Leipzig ausgewertet. Außerdem standen die Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Neues Messegelände“ in Leipzig (1992) und die spezielle Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ in Leipzig, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, mit Begründung zur Grünordnung (1992) zur Verfügung.

#### **b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Der Landschaftsplan weist im Zielkonzept Arten und Biotope<sup>15</sup> „GI/GE“ (Industrie-/ Gewerbegebiet) aus, auf der Fläche nördlich der „Seehausener Allee“ unter „Erhaltung von Lebensräumen in bebauten Gebieten“. Dies entspricht den Aussagen des Bebauungsplans 35.2, 1. Änderung von 1998.

Das Gelände wird aktuell weder baulich noch anderweitig genutzt, die Freiflächen des Geländes stellen sich als Brachflächen dar. Auf den versiegelten Flächenteilen (spröder Beton,

<sup>15</sup>Landschaftsplan Leipzig, Zielkonzept Arten und Biotope, M 1:30.000 mit Stand vom 30.10.2009

Asphalt, Pflasterungen) haben sich Moose, *Sedum*-Arten und Arten magerer Standorte (u.a. Habichtskraut, Margerite, Stink-Storchschnabel, Hornklee) als dünne Vegetationsauflage angesiedelt. Außerdem sind Arten der Wiesen (z. B. Knautgras, Glatthafer, Schwingel- und Rispengräser), Hochstaudenfluren frischer Standorte (u.a. Kanadische Goldrute), Ruderalarten (Wilder Mohn) sowie Junggehölze (v.a. Pappel) und angehende Brombeergebüsche vorherrschend. Die Fläche wurde 2013 gemäht und wies keinen hohen Bewuchs auf. Im Jahr 2014 erfolgte keine Mahd und es ist Gehölzsukzession zu beobachten. In der südwestlichen Ecke des südlichen Plangrundstücks befindet sich ein nur wenige Quadratmeter umfassender leicht vernässter Bereich.

Eine feldheckenartige größere Grünstruktur (überwiegend heimische Wildstraucharten) befindet sich am südwestlichen Rand entlang der „Maximilianallee“. Entlang der „Alten Dübener Landstraße“ ist ein Gebüschstreifen aus gepflanzten Wildrosenarten vorhanden. Die „Seehausener Allee“ wird bis zum Brückenbauwerk von einer niedrigen und schmalen, geschnittenen Ligusterhecke gesäumt.

Seltene oder geschützte Biotope sind im Gebiet nicht vorhanden.

Für Fauna und Flora verweist der Allgemeine Begründungsteil des Bebauungsplanes „Neues Messegelände“ auf die Beschreibung und Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung in den Teilbebauungsplänen. Aus dem Bebauungsplan Nr. 35.2 (1992, Pkt. 4.0) seien folgende „Ziele und Maßnahmen der Grünordnung“ zitiert:

Pflanzgebot Verkehrsgrün (4.1): „Die Straßen sollen Allees erhalten. Die gewählten Baumarten tragen zur Identifikation und Orientierung im Stadtbild bei. Durch die Pflanzung im Kronenschluss bilden sie Wanderungsschienen für Vögel und Insekten. Straßenbäume mildern die Aufheizung der Straße, haben eine Lüftungsfunktion und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden.

Aus diesem Grund sind auch die Pkw-Stellplätze mit Bäumen zu bepflanzen. Die Baumscheibengrößen von mind. 6 m<sup>2</sup> unversiegelter Fläche kann auch als Rechteck gebaut sein, um sich platzsparend in verkehrstechnische Vegetationsstreifen einzupassen. Die Leitungstrassen dürfen nicht unter den Baumreihen verlaufen und sind lagemäßig mit den Baumreihen rechtzeitig abzustimmen.“

Private Grünflächen (4.2): „Flächen der Grundstücke, die nicht überbaut werden, sollen unversiegelt bleiben und begrünt werden. Für befestigte Nutzflächen und die Erschließung soll eine 100 %ige Versiegelung nur erfolgen, wenn Schadstoffeintrag in den Untergrund durch die Nutzung zu erwarten ist (Autoöl, Gummiabrieb auf ständig genutzten Flächen).

Die Offenhaltung von Flächen ist wichtig, damit die Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser gegeben ist, Grundwasser angereichert werden kann und die Möglichkeit von Retentionsflächen gegeben wird. Auch werden hierdurch Kosten für die Ableitung in und die Nutzung von einer Kanalisation eingespart.

Die Begrünung verbessert das Mikroklima innerhalb der Bebauung.“

Öffentliche Grünflächen (4.3): relevant ist für das vorliegende Plangebiet nur die Aussage, dass diese Flächen als ökologische Ausgleichsflächen mit hoher Artenvielfalt extensiv ausgebaut und mit wenig Pflegeaufwand unterhalten werden und ästhetischen Ansprüchen genügen sollen. Die „Maximilianallee“ „ist eine wichtige Eingangsstraße in die Stadt Leipzig und muss deshalb gestalterisch ein Image prägendes Landschaftsbild im extensiven Ausbau erhalten.“

Als Bestand sind für die vorliegende Planung die rechtskräftigen Planaussagen der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35.2 anzusetzen.

### **c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt (2007):

- dauerhafte Sicherung des nationalen Biotopverbundsystems sowie langfristige Sicherung von Naturschutzprojekten
- Erarbeitung und Durchführung von Artenschutzprogrammen zur Erhaltung und Wiederansiedlung spezieller Arten und Artengruppen
- Etablierung von Biotopverbundsystemen für die Ausbreitung bzw. Wanderung der vom Klimawandel betroffenen Arten

Bundesnaturschutzgesetz

- biologische Vielfalt, Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt durch Erhaltung lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Gefährdungen natürlich vorkommender Biotope und Arten entgegenwirken
- Erhaltung von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung

Regionalplan Westsachsen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan)

- weiteren Verbrauch ökologisch notwendiger Freiräume und zunehmende Isolierung der Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten wirksam begegnen
- Stadtränder ökologisch wirksam begrünen und harmonischen Übergang von der Stadt ins Umland unter anderem durch Vorlagerung von Streuobstwiesen, Siedlungsgärten und öffentlichem Grün vermitteln.

Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig

- Schutz und Vernetzung vorhandener Grünbereiche, Vermeidung optischer Landschaftszerstörung
- über die gesetzlichen Vorgaben hinaus reichende Ziele zum Naturschutz, wie:
  - o Schutz aller im Stadtgebiet wild lebenden Pflanzen- und Tierarten
  - o Erhaltung aller in Leipzig vorkommenden Biotoptypen in repräsentativem Umfang und Erweiterung bzw. Schutz und Entwicklung von wichtigen und seltenen Biotoptypen
  - o zusätzliches Angebot von Brut- und Lebensstätten gefährdeter und potenziell gefährdeter gebäudebewohnender Tierarten
  - o Differenzierung vorhandener Standortunterschiede außerhalb von im Zusammenhang bebauten Flächen entsprechend ihres natürlichen Potenzials
- Landbereiche:
  - o Erhöhung der Strukturvielfalt: Gliederung ausgeräumter landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Strukturaneicherung, Erhaltung von Geländeformen
  - o Orientierung an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation und deren Ersatzgesellschaften und an den Erfordernissen einer kleinräumigen ökologischen Vernetzung
  - o Anwendung naturschutzgerechter Richtlinien, Müllvermeidung

- Ressourcenschutz Freiflächen:
  - o Revitalisierung von Brachflächen, Vorrang der Entsiegelung bereits versiegelter Flächen; Vermeidung der Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen.
  - o Konsequente Umsetzung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG.
  - o Ab 2005 dürfen pro Jahr maximal ein Anteil von 2 % der Grün- und Freiflächen bebaut werden (bezogen auf die zum jeweiligen Zeitpunkt noch vorhandenen Grün- und Freiflächen, die im FNP als Bauland ausgewiesen sind).

## 7.2.6.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich der derzeitige Umweltzustand durch Sukzession ändern (siehe 7.2.6.1b).

Solche dynamische Habitatentwicklungen wirken sich entsprechend auf die Biodiversität aus, so dass sich sowohl die faunistische als auch die floristische Artenzusammensetzung auf der Fläche binnen relativ kurzer Zeiträume auch ohne bauliche Nutzung wie z. B. durch Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35.2, 1. Änderung (1998) verändern kann. Die Umsetzung dieses Bebauungsplans wurde in 7.2.3.1 b) als Bestand beschrieben.

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

Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden für die Bilanzierung des Eingriffs nach dem Leipziger Bewertungsmodell wie folgt beurteilt:

Gewerbegebiet (GE)

- maximal mögliche Baufläche bei GRZ 0,8
  - o inkl. Nebenanlagen,
  - o exkl. Festsetzungsflächen für Pkw-Stellplätze und Flächen für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,

Flachdach mit Dachbegrünung (GE d)

- 60% von Baufeld GE 2.2
- Bewertung Fauna/Flora: Dachgrün, extensiv (ohne Pflege)

Flächen für Stellplätze

- Flächen mit Ökopflaster oder sandgeschlämmt gesplittet, Pflasterflächen mit höheren Fugenanteilen (Festsetzung)
- Bewertung Fauna/Flora: wasserdurchlässig befestigt

Straßenverkehrsfläche „Seehausener Allee“

- unverändert lt. Vorgaben des B-Plans Nr. 35.2, 1. Änderung (1998)
- Bewertung Fauna/Flora: völlig versiegelt

Rasenflächen:

- o "sonstige Flächen" (nicht überbaubar bei GRZ 0,8)
  - o Bepflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,
  - o Maßnahmefläche M 3 und M 5
  - o 50% der Fläche von M 4
- Scherrasen
- Bewertung Fauna/Flora: intensiv gepflegte Rasenfläche,

Magerrasen mit Offenflächen (Festsetzung M 1.1)

- magere extensiv genutzte Wiese mit schütterten Offenbodenbereichen (für Fauna, speziell Blauflügelige Ödlandschrecke),
  - Ansaat artenreiches Regionalsaatgut,
  - Synergieeffekt Fauna / Bodenbrüter
- Bewertung Fauna/Flora: Magerrasen,

Abschluss Magerrasen (Festsetzung M 1.2) und freiwachsende Hecke als Sichtschutz

- Decksträucher und schnittverträgliche Gehölzarten heimischer standortgerechter Arten, Neupflanzung
- Bewertung Fauna/Flora: Strauchpflanzungen heimisch, standortgerecht

Erhaltungsfestsetzung: Erhaltung vorhandener freiwachsender Sträucher außerhalb Leitungsrecht:

- Strauchpflanzungen heimisch und standortgerecht,

Saum parallel „Maximilianallee“ (Festsetzung M 2)

- Hochstaudensaum aus Ansaat von artenreichem Regionalsaatgut,
  - 1x jährlich Mahd
- Bewertung Fauna/Flora: Rainstruktur,

Gehölzfläche an der Pelzgasse (Festsetzung M 4) Ziergehölze

- Ziersträucher nicht nur heimischer standortgerechter Arten, Neupflanzung auf 50 % der Fläche
- Bewertung Fauna/Flora: Strauchpflanzungen, standortgerecht, neu,

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

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut biologische Vielfalt können bei Durchführung der Planung eingehalten werden. Die umfangreichen Maßnahmen zu Anpflanzungen im Rahmen der Kompensation, besonders auf Fläche M 1.1, führen – im Vergleich zur 1. Änderung 1998 – zu einer Bereicherung der Artenausstattung (verschiedene Gehölze, Hochstauden, wiesenartige Flächen). Daraus ergeben sich Synergieeffekte für verschiedene solche Lebensräume besiedelnde Arten (z. B. Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Vögel).

**d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Auf das Schutzgut Biodiversität / Biologische Vielfalt sind

- nachteilige Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen sowie
- positive Auswirkungen durch die Schaffung von Lebensräumen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der sonstigen grünordnerischen Maßnahmen

zu erwarten. Näheres dazu siehe unter b) aber auch 7.2.5.2. b).

Die natürliche Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 35.2, 1. Änderung (1998) auf großen Teilen des Geltungsbereichs theoretisch verlorengegangen.

Die nachteilige Auswirkung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt besteht vor allem in dem Verlust von Habitaten von Tierarten (siehe 7.2.5).

Dies kann durch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weitgehend ausgeglichen werden.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten, da die genannten Auswirkungen auch bei dessen Umsetzung eingetreten wären.

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

Folgende festgesetzten Maßnahmen haben direkte positive Wirkung oder entfalten Synergieeffekte zur Erhaltung und Erhöhung der Biodiversität:

Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Eingriffsausgleich:

- M 1.1: magere Wiesenfläche mit Offenbodenabschnitten an der südlichen Grundstücksgrenze zur Merkurpromenade, Habitat für Blauflügelige Ödlandschrecke und Zauneidechse, Gesamtfläche ca. 6.200 m<sup>2</sup>
- M 1.2: Strauchpflanzung aus heimischen Arten zur Abschirmung von M 1.1 zum GE, unterhalb Doppelbaumreihe, ca. 375 m<sup>2</sup>
- M 2: Saumstruktur zwischen östlicher Grundstücksgrenze und Fahrgasse: Hochstauden und Heckensträucher in Ergänzung bestehender Strukturen entlang der Grundstücksgrenze „Maximilianallee“, unter Einbeziehung vorhandener Heckengehölze, Gesamtfläche ca. 6.000 m<sup>2</sup>
- M 3: Baumreihe beidseits der „Seehausener Allee“ (Rasen/ Wiese mit Straßenbäumen im Abstand von 9 m voneinander), Gesamtfläche ca. 2.080 m<sup>2</sup>
- M 4: Gehölzfläche an der Pelzgasse (Laubbäume unterschiedlicher Arten und Wuchsformen, Ziersträucher, Bodendecker und Rasen), Gesamtfläche ca. 2.200 m<sup>2</sup>

Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Grünordnung:

- M 6: Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zur Abschirmung der Fläche M 3 zum GE, 3 m breit 5 m hoch, Gesamtfläche ca. 650 m<sup>2</sup>
- Festsetzung zur Sicherung von Laubbäumen zu den PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken (je 4 Stellflächen 1 Laubbaum-Hochstamm in Qualität nach Forderung der Stadt Leipzig),
- M 5: Doppelbaumreihe aus 56 Zierkirschen
- Festsetzung zur Entwicklung aller nicht bebaubaren oder befestigten Flächen als Rasen oder Wiese, mit Gehölzen auf bis zu einem Flächendrittel

Maßnahme zum Bodenschutz:

- Wasserdurchlässige Befestigung für die PKW-Stellplätze

Verminderungsmaßnahmen: können besonders in der Wahl der anzusäenden (Rasen-) Mischung bestehen, z. B. Anwendung regionaler Saatgutmischungen (so genanntes „Regio-saatgut“) statt Regelsaatgutmischungen auch für Zierrasenbereiche, womit nicht nur die Artenvielfalt heimischer Arten erhöht, sondern auch der Pflegeaufwand deutlich minimiert werden kann – von jährlich 6 auf 1-2 Schnitte und deutlich geringerem Mahdgutanfall - Voraussetzung hierfür ist die Herstellung möglichst magerer Bodenverhältnisse bereits bei Herrichtung der Fläche.

## **7.2.7 Landschaft**

### **7.2.7.1 Bestandsaufnahme**

#### **a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Es wurden die Angaben zum Schutzgut Landschaftsbild im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Leipzig ausgewertet. Außerdem standen die Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Neues Messegelände in Leipzig“ (1992) und die spezielle Begründung zum Be-

bauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände in Leipzig“, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, mit Begründung zur Grünordnung (1992) zur Verfügung.

Für das Plangebiet lassen sich anhand der Landschaftsbildtypen im Landschaftsplan der Stadt Leipzig wesentliche „Zuordnungsbereiche“ abgrenzen, für die im Landschaftsplan eine Landschaftsbildbewertung<sup>16</sup> vorgenommen wurde. Anhand dieser Vorgaben erfolgte die Bewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell. Diese ist in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingeflossen. Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

### **b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Die „Karte der Zeugnisse historischer Kulturlandschaftsentwicklung“ aus dem Landschaftsplan<sup>17</sup> gibt für das Plangebiet keine vorhandenen Kultur- und Sachgüter an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Neues Messegelände“ (1992) werden gesichert:

- ein Grünzug von Nord nach Süd entlang der Bahnlinie und B 2 in unterschiedlicher Breite und Ausprägung, übergehend vom landschaftlichen in urbanes „Element“.
- Großflächige Gebiete im Nordosten des Geltungsbereiches (B-Plan Teil 10 und 11), als Übergang Stadt – offene Landschaft
- Festsetzungen innerhalb der Planteile, wie Pflanzgebote, Dachbegrünungen, Versiegelungsverbote, private Grünflächen usw., zur Kompensation des Eingriffs im direkten Zusammenhang mit den Baumaßnahmen.

Das Plangebiet ist dem Landschaftsbildtyp „Industrie- und Gewerbeflächen“ zuzuordnen und wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, Teil 2 (1998), innerhalb des Planungsgreifns nach dem Leipziger Modell wie folgt bewertet:

Es handelt sich um markant bebaubare Grundstücke mit umfangreichen gewerblich nutzbaren Flächen, die deshalb und wegen verschiedener Restriktionen (z. B. durch Leitungsrechte) nur auf einem verhältnismäßig geringen Flächenanteil eine fürs Landschaftsbild wirksame Begrünung ermöglichen.

Es ergeben sich diese vier geringen (gB) und zwei schweren Beeinträchtigungen (sB):

- Vegetations- und Biotopstrukturen weniger vielfältig und naturnah. Mit Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung liegt die Priorität auf Gewerbeflächen (Nebenanlagen, Stellflächen zulässig bis zu GRZ 0,8), die Grünordnung beschränkt sich daher auf 15% der Grundstücksfläche	gB1
- Stark beeinträchtigende Nutzungen, weithin sichtbare Großformbebauung. Fünfgeschossige Baukörper auf der Westseite, bis zu viergeschossig auf Ostseite der Grundstücke.	gB2
- hoher Bebauungsanteil (GRZ 0,5 bis 0,8)	gB3
- historische/ kulturelle Bedeutung nicht gegeben. Im Gebiet sind keine besonderen Merkzeichen etc. vorgesehen	gB4
- hoher Versiegelungsgrad (Versiegelung zulässig bis 0,8)	sB1
- Zerschneidung durch stark befahrene Straße. Die „Seehausener Allee“ zerschneidet die Gewerbeflächen - im Bestand wie in der Planung; Leitungsrechte schränken Durchgrünung ein	sB2

<sup>16</sup>Herbstreit Landschaftsarchitekten: Bewertungsgrundlage Schutzgut Landschaftsbild. Im Auftrag des Stadtplanungsamtes Leipzig. 07/2005)

<sup>17</sup>Landschaftsplan Leipzig, Zeugnisse historischer Kulturlandschaftsentwicklung, mit Stand vom 30.10.2009

### c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Zielkonzept Landschaftsbild des Landschaftsplanes<sup>18</sup>

- Entwicklung bzw. Ergänzung einprägsamer Stadt-/ Siedlungskanten
- Erhöhung raumwirksamer Grünanteile
- Für Messe Leipzig: markante Allee | Gebäude | Wasserfläche.

Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig

- Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten, z. B. durch
  - o Verbesserung der Zugänglichkeit der Landschaft durch landschaftsverträgliche Anlage bzw. Nutzung und Pflege von Wegen
  - o Vermeidung optischer Landschaftszerstörung
  - o Naturschutz: über die gesetzlichen Vorgaben hinaus reichende Ziele, wie:
  - o Landschaftsschutz: Erhaltung der typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes
  - o Landbereiche: Trassenbündelung, Gliederung ausgeräumter landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Strukturanreicherung, Erhaltung von Geländeformen
  - o Müllvermeidung

### 7.2.7.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

#### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich der derzeitige Umweltzustand durch Sukzession ändern (siehe 7.2.5.2a). Dies kann auch ohne bauliche Nutzung wie z. B. durch Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr 35.2, 1. Änderung (1998) das Landschaftsbild augenfällig verändern (z. B. Zuwachsen von Sichtbeziehungen).

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

Auch in der Planung handelt es sich um markant bebaubare Grundstücke mit umfangreichen gewerblich nutzbaren Flächen, die deshalb und wegen verschiedener Restriktionen (z. B. durch Leitungsrechte) nur auf einem verhältnismäßig geringen Flächenanteil eine fürs Landschaftsbild wirksame Begrünung ermöglichen. Der Bebauungsanteil wird im Vergleich zu den mit Bebauungsplan Nr. 35.2. 1. Änderung (1998) möglichen Baudichten (von GRZ 0,5 zu 0,8 im Bereich an der „Alten Dübener Landstraße“) erhöht, der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen wird verringert.

Es ergeben sich folgende drei geringen (gB) und drei schweren Beeinträchtigungen (sB).

- Vegetations- und Biotopstrukturen weniger vielfältig und naturnah. Trotz der gewerblichen Auslastung erfolgt eine qualifizierte Durchgrünung, auch wenn die Wahrung von Naturnähe nur auf kleinen Flächenanteilen möglich ist.	gB1
- Stark beeinträchtigende Nutzungen, weithin sichtbare Großformbebauung. Zum Teil große Hallen als Baukörper, jedoch kein emittierendes Gewerbe.	gB2

<sup>18</sup>Landschaftsplan Leipzig, Zielkonzept Landschaftsbild, M 1:30.000 mit Stand vom 31.03.2011

- ungünstige Erschließung/ Zugänglichkeit, geringer Anteil allgemein nutzbarer Flächen. Sehr gute Anbindung an ÖPNV, Fußweg „Alte Dübener Landstraße“. Zusätzliche Wege ins Gebiet sind nur eingeschränkt möglich, da die Grundstücksflächen überwiegend eingezäunt und daher nicht allgemein nutzbar sind.	gB3
- sehr hoher Bebauungsanteil (GRZ 0,8)	sB1
- hoher Versiegelungsgrad (Versiegelung zulässig bis 0,8)	sB2
- Zerschneidung durch stark befahrene Straße. Die „Seehausener Allee“ zerschneidet die Gewerbeflächen - im Bestand wie in der Planung; Leitungsrechte schränken Durchgrünung ein	sB3 sB1

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

Die Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgutes Landschaft, wie Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft, können innerhalb der GE-Flächen nicht eingehalten werden. Jedoch werden durch sorgsame Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet landschaftsräumliche Qualitäten, wie sie im Umfeld der Messe in den letzten 20 Jahren geschaffen wurden, umfänglich weiterentwickelt. Durch die geplanten Maßnahmen wird die bestehende Landschaft angereichert und nachteilige Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung werden vermindert.

### d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf die Landschaft sind Umweltauswirkungen

- als nachteilige Auswirkungen vor allem durch die Bebauung der Gewerbegebiete sowie
- als positive Auswirkungen durch neue Landschaftsqualitäten auf den Freiflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit ca. 1,5 ha sowie durch die sonstigen grünordnerischen Maßnahmen

zu erwarten. Näheres dazu siehe unter b) und auch 7.2.6.2.b).

Das Landschaftsbild konnte theoretisch bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 35.2, 1. Änderung (1998) auf großen Teilen des Geltungsbereichs nachhaltig verändert werden, womit der Verlust einer vorbelasteten Ackerfläche und Industriebrache einhergeht.

Die mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans zulässige Verdichtung der Bebauung innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche (GRZ maximal 0,8) stellt im Vergleich zu den Festsetzungen der 1. Änderung eine größere Beeinträchtigung dar. Dagegen wird die öffentliche Verkehrsfläche deutlich reduziert (siehe dazu auch 7.1.2.4). Die umfangreichen Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücke können diese nachteiligen Auswirkungen in einer Weise kompensieren, dass im Ergebnis keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

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

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die aus dem Landschaftsgestalterisches Konzept entwickelt wurden, führen maßgeblich zur Stärkung des Landschaftsbildes.

Dabei wurde das gestalterische Prinzip des angrenzenden Landschaftsraumes aufgenommen, dem Standort angepasst und weiterentwickelt bzw. qualifiziert:

- Doppelreihe aus Blüten-Kirschen zur Stärkung des Grünzugs „Alte Dübener Landstraße“ (M 5)
- Säulenbäume: Zitat des Säulen-Motivs der Messe mit entsprechenden Laubbäumen einheitlicher Art, z. B. Pyramideneiche oder -Pappel, zur Betonung von Fassaden und Eingangssituation
- Offene Flächen mit Magerrasenarten (regionales Saatgut) für den faunistischen Artenschutz
- Erhaltung des Offenlandcharakters für Landschaftsbild (M 1.1)
- Gebüsch als Sichtschutz und "Rahmung" des Grünzuges Messe-Mulde aus Sträuchern (M 1.2)
- Schutz und Abschirmung des Gewerbegebietes zur „Maximilianallee“ (M 6) in Kombination mit Saumcharakter auf den Restriktionsflächen der Leitungstrassen (M 2)
- Erhaltung des „Inventars“ vorhandener Gehölzstrukturen (Erhaltungsfestsetzung)
- Allee: Weiterführung der „Seehausener Allee“ mit Straßenbäumen einheitlicher Art und Sorte (M 3)
- "Zierobst": Wiederkehr dieses Motivs der Messe im Bereich der Pelzgasse durch lockere Bepflanzung mit verschiedenen Arten/ Sorten (z. B. Japanische Zierkirsche, Weiß- und Rotdorne, Hainbuche, Feld-Ahorn, Säulenformen) (M 4)
- Akzente durch Rasenflächen mit Gehölzgruppen im Gewerbegrundstück im Bereich der nicht überbaubaren Flächen
- Schotterrasen im Bereich von Feuerwehrumfahrten und -stellflächen

Auch die unter den entsprechenden Abschnitten der vorangegangenen Schutzgüter aufgeführten Maßnahmen haben Synergieeffekte für das Landschaftsbild.

## 7.2.8 Menschen

### 7.2.8.1 Bestandsaufnahme

#### a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es wurden die Angaben zur Erholungsvorsorge im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Leipzig ausgewertet. Außerdem standen die Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Neues Messegelände in Leipzig“ (1992) und die spezielle Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände in Leipzig, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, mit Begründung zur Grünordnung (1992) zur Verfügung.

Außerdem lagen die Schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 35.2 „Neues Messegelände“, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung [4] und [5] vor. Zusätzlich wurden die Verkehrsgutachten [6] und [7] zum Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung herangezogen.

#### b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

##### Erholungsfunktion und Verkehrsanbindung:

Für das Plangebiet wird im Landschaftsplan der Stadt Leipzig keine Freiflächenkategorie angegeben. Das Plangebiet schließt an die bestehende Grünverbindung entlang der „Alten Dübener Landstraße“ an, in der ein straßenbegleitender Geh-/Radweg vom „Fuggerpark“ zum

„Messegrund“ und weiter Richtung Innenstadt führt. Erholungsfunktionen bestehen hier allerdings nicht.

Die Anbindung an den ÖPNV ist mit den Bussen der Linien 85, 86, 176 und 196), Straßenbahn (Linie 16) und S-Bahn gegeben. Außerdem verkehren Nahverkehrszüge (Bahnhof Leipzig Messe). Mit Entfernungen zur Straßenbahn bzw. auch zum Bahnhof von 300 m bzw. 500 m hat das südliche Baugebiet bei der ÖPNV-Erschließung Vorteile. Für das nördliche Baugebiet kämen ein Umstieg (z. B. Straßenbahn/ Bus) oder längere Fußwege hinzu.

Das geplante Gewerbegebiet am „Neuen Messegelände“ ist deshalb mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

#### Immissionsschutz:

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Baugebiete keine Geräuschemissionskontingente festgesetzt worden. Im Schallgutachten wird- in Abstimmung mit den Fachbehörden- von folgenden maßgeblichen Immissionsorten und Schutzbedürftigkeiten im Bestand ausgegangen, die in den verschiedenen Richtungen jeweils die Orte mit der höchsten Schutzbedürftigkeit darstellen (siehe Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung [4] bzw. Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung [5]):

*Tab. 8: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1*

Immissionsort	Gebiets-		Orientierungswert <sup>19</sup> tags dB(A)
	Nr.	Kategorie	
Bezeichnung			
Hotel Fuggerstraße 2	IO1	GE	65
Baugrenze der Fläche nördlich Pelzgasse (vorsorgl. Berücksichtigung)	IO2	GE	65
Wohnhaus Brentanostraße 17	IO3	MI	60
Wohnhaus Brentanostraße 20	IO4	WA	55
Wohnhaus Fritz-Reuter-Straße 26	IO5	WA	55
Nächstgelegene WA-Fläche	IO6	WA	55
Bürogebäude Primacon	IO7	GE	65
Potenzieller Hotelstandort (vorsorgliche Berücksichtigung)	IO8	GE	65

An den Immissionsorten bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Bei den Vorbelastungen durch Gewerbelärm wird überwiegend von jeweils nur einer maßgeblichen tatsächlichen bzw. plangegebenen Nutzung ausgegangen; in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig wird in der Schalltechnischen Untersuchung in konkreten Fällen die jeweilige Vorbelastung durch einen Abschlag von 3 dB(A) vom gebietsbezogenen Immissionsrichtwert berücksichtigt.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch auf den westlich angrenzenden GE-Flächen des Bebauungsplanes Nr. E-16 „Sachsenpark“ die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 35.2, 2. Änderung dort nicht einschränkend wirken dürfen.

### **c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

#### Baugesetzbuch

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

<sup>19</sup>nach Beiblatt 1 DIN 18005-1

## DIN 18005

- Angabe der einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen: Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A); Gewerbegebiete tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)

## Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig

- Vorgabe messbarer Ziel- bzw. Grenzwerte für die maximale Luftbelastung bezogen auf die menschliche Gesundheit, die maximale Verkehrslärmbelastung, Belastungen durch Radioaktivität und elektromagnetische Felder
- Reduzierung der Immissionsbelastung durch Verbesserung umweltgerechter Mobilität
- Verbesserung des Lokalklimas durch Erhöhung und dauerhafte Erhaltung des Grün- und Freiflächenbestandes und des Bestandes an Straßenbäumen und Sträuchern, Schutz und Vernetzung vorhandener Grünbereiche
- Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten, z. B. durch
  - o Abbau der Defizite einer ÖPNV-Anbindung,
  - o Vermeidung optischer Landschaftszerstörung
- Ressourcenschutz:
  - o Abfall: vorrangig Vermeidung, ansonsten Verwertung von Abfall; flächendeckende Erfassung der Bioabfälle, Förderung der Weiterverwendung von Produkten. Verwertung von Sperrmüll, Bioabfällen, Baustellenabfällen, Straßenaufbruch, unbelastetem Bauschutt und Bodenaushub
  - o Energie: Senkung des Endenergieverbrauchs, Einsatz regenerativer Energien
  - o Freiflächen: Revitalisierung von Brachflächen, Vorrang der Entsiegelung bereits versiegelter Flächen; Vermeidung der Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen.
- Konsequente Umsetzung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG.

Das Zielkonzept Erholung im Landschaftsplan<sup>20</sup> weist als Maßnahmen der Erholungsvorsorge die Durchgrünung (Erhaltung, Entwicklung) entlang der vorhandenen Achsen „Alte Dübener Landstraße“ und „Merkurpromenade“ (als Straßenbahneinschnitt mit angrenzenden Grünbereichen) aus.

Aus schalltechnischer Sicht sollen die städtebauliche Planung und ihre rechtliche Umsetzung gewährleisten, dass es durch die Geräuscheinwirkungen durch die künftig zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles kommt.

### 7.2.8.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

#### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand für das Schutzgut Menschen bis zur Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 35.2, 1. Änderung (1998) nicht ändern.

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

##### Erholungsfunktion und Verkehrsanbindung:

Planungen und Prognosen zur Erholungsvorsorge sind für das hier betrachtete Plangebiet nicht relevant.

<sup>20</sup>Landschaftsplan Leipzig, Zielkonzept Erholung, M 1:30.000 mit Stand vom 31.03.2011

Das Verkehrsgutachten (2013 [6] inklusive der „Ergänzenden verkehrlichen Untersuchung bei Messeverkehr“ 12/2014 [7]) gibt folgende Prognose:

**ÖPNV:** Die Lage des geplanten Gewerbegebietes in der Nähe des Messegeländes ist bereits durch gute Erreichbarkeit mit ÖPNV gekennzeichnet.

**Fußgängerverkehr:** Das Fußgängerverkehrsaufkommen im geplanten Gewerbegebiet in Stadtrandlage wird sich hauptsächlich aus den ÖPNV-Nutzern ergeben.

**Radverkehr:** Es sind für die Beschäftigten Fahrradabstellplätze einzurichten. Der bestehende Geh-/Radweg entlang der „Alten Dübener Landstraße“ bleibt erhalten.

**Messeverkehr:** Das umliegende Straßennetz ist aus verkehrlicher Sicht geeignet, die zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen und leistungsfähig abzuwickeln. Die Messeverkehre treten in der Regel teilweise zeitlich versetzt zu den Spitzenstunden des Normalverkehrs und auch des aus dem Bebauungsplan resultierenden Verkehrs auf. Für die beeinflussten Knotenpunkte konnte mit Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 35.2 nachgewiesen werden, dass sie auch in den Spitzenstunden eine ausreichende Qualitätsstufe aufweisen. Die mit Lichtsignalanlage LSA ausgestatteten Knotenpunkte „Messe-Allee/ Handelsring“ und „Messe-Allee/ Alte Dübener Landstraße“ können die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet in guter bis hoher Qualität abwickeln. Auch bei Messeveranstaltung an Normalwerktagen<sup>21</sup> erfüllen die Knotenpunkte das Verkehrsqualitätskriterium.

#### Immissionsschutz:

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Planwerte hinsichtlich zulässiger Immissionen für die Gewerbegebietsflächen des vorliegenden Plangebiets ermittelt, unter Berücksichtigung eines Abschlags von 3 dB(A) wegen vorhandener Vorbelastungen:

**Tab. 9: Zulässige Schallimmissionswerte**

Immissionsort Bezeichnung	Gebiets-		Planwert tags dB(A)
	Nr.	Kategorie	
Hotel nh Fuggerstraße 2	IO1	GE	62
Baugrenze der Fläche nördlich Pelzgasse (vorsorgl. Berücksichtigung)	IO2	GE	62
Wohnhaus Brentanostraße 17	IO3	MI	57
Wohnhaus Brentanostraße 20	IO4	WA	52
Wohnhaus Fritz-Reuter-Straße 26	IO5	WA	52
Nächstgelegene WA-Fläche	IO6	WA	52
Bürogebäude Primacom	IO7	GE	62
Potenzieller Hotelstandort (vorsorgliche Berücksichtigung)	IO8	GE	62

Für die Immissionsorte IO 2 und IO 7 wurden schutzbedürftige Nutzungen wie z. B. Hotel oder Betriebsleiter-/Hausmeisterwohnung berücksichtigt. Bei einer ausschließlichen Büronutzung würde auch nachts der Planwert des Tageszeitraumes zum Tragen kommen.

Diese Planwerte dürfen – ausgehend von der Gesamtheit aller gewerblichen Geräuschemissionen von den Teilflächen innerhalb des hier behandelten Geltungsbereiches – in den

<sup>21</sup>Normalwerktag: verkehrstypischer Werktag außerhalb von Ferienzeiten

schutzwürdigen Gebieten bzw. an den Immissionsorten der Umgebung nicht überschritten werden.

Das vorliegende Plangebiet ist in ein Baugebiet GE 1 im Norden und die Baugebiete GE 2.1 und GE 2.2 im Süden gegliedert. Nördliches und südliche Baugebiete sind durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche voneinander getrennt. In den Baugebieten sind außer Bebauung verschiedene Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese Einteilung lag dem Verfahren der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde.

Die Emissionskontingente wurden dabei so festgelegt, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte IO 1 bis 8 der Planwert durch die energetische Summe der Immissionskontingente aller Bauflächen überschritten wird. Die Berechnung erfolgte nach Formeln im Rechenprogramm SAOS NP<sup>22</sup>.

Im Ergebnis wurden Geräusch- (Emissions-)kontingente für das nördliche (GE 1) und die südlichen (GE 2.1 und GE 2.2) Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes bestimmt, wobei die Größenunterschiede zwischen Tag- und Nachtwert sich aus der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der Beurteilungszeiträume ergeben. Die Summe der Geräuschemissionen aller Baugebiete liegt dabei unter oder gleich mit dem Planwert der möglichen Immissionen an den untersuchten Immissionsorten IO 8, wobei der maßgebliche Immissionsort IO 6 (WA im Westen des Plangebiets) liegt.

Die Bauflächen für die Geräuschkontingentierung sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Grenzen festgesetzt. Die Lärmemissionskontingente wurden zeichnerisch festgesetzt. (siehe 7.2.8.3)

#### Einwirkungen durch Verkehrslärm:

In der Schalltechnischen Untersuchung; Mai 2013 [4], werden ergänzend die Einwirkungen durch Verkehrslärm betrachtet. Relevant für das Plangebiet sind für den Straßenlärm die Bundesstraße B 2, die Bundesautobahn BAB A 4 und angrenzende Straßen, für Schienenlärm die Straßenbahnlinie 16. Davon ausgehend ist innerhalb der Baufelder des Plangebiets im nördlichen Baugebiet mit Beurteilungspegeln zwischen 69 dB(A) und 63 dB(A) und in den südlichen Baugebieten zwischen 69 dB(A) und 61 dB(A) zu rechnen. Für den Eisenbahnverkehr wird im Analogieschluss – abzüglich des Schienenbonus – von Beurteilungspegeln zwischen 61 und 54 dB(A) ausgegangen.

Die anzusetzende Gesamtbelastung durch Verkehrslärm beträgt deshalb 70...64 dB(A) für das nördliche Baugebiet und 70...62 dB(A) für die südlichen Baugebiete.

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

Erholungsvorsorge und Verkehrsaufkommen: Die relevanten Umweltziele werden eingehalten.

Immissionsschutz: Im Tageszeitraum stellen die Emissionskontingente der genannten Größe für die Flächen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 in der Regel keine Einschränkung für eine gewerbliche Nutzung dar. Die Werte sind relativ hoch und bewegen sich in gebietstypischer Größe.

<sup>22</sup>SAOS NP Version 2012 der Kramer Schalltechnik GmbH

Dagegen sind wegen der strengeren Orientierungs-/ Immissionswerte im Nachtzeitraum gegenüber dem Tageszeitraum geringere Emissionen möglich. Sie sind aber für Anlagen in Baukörpern und Anlagen im Freien, die nach dem Stand der Technik errichtet werden, in den meisten Fällen ausreichend. Es können sich hieraus allerdings Beschränkungen für Qualität und Quantität nächtlichen Fahrzeugverkehrs auf den Betriebsflächen ergeben.

Zur Ausschöpfung maximal möglicher Emissionen können die Kontingente für einzelne Emissionsorte in südlicher Abstrahlrichtung vom Plangebiet (zu den Immissionsorten IO 7 und IO 8) auf den Teilflächen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 bis zu 5 dB(A) erhöht werden, ohne dass es zu Überschreitungen an den Immissionsorten kommt.

Die Auswirkungen wurden für die gewerbliche Nutzung der noch unbebauten westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplangebiets Nr. E-16 „Sachsenpark Seehausen“ auf zwei Teilflächen geprüft, siehe ergänzende Betrachtung zur Geräuschkontingenterung [5]. Auf der nördlichen GE-Fläche (zwischen „Alte Dübener Landstraße“, „Schwarzer Weg“ und „An der Autobahn“) wurde dazu ein Geräuschkontingent von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für die südliche GEE-Fläche (zwischen „Alte Dübener Landstraße“, „Seehausener Allee“ und den Flächen der Messe) ein Geräuschkontingent von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts angesetzt. Diese Emissionskontingente stellen im Tageszeitraum üblicherweise keine Einschränkung dar, für eingeschränkte Gewerbenutzung liegt der Wert sogar vergleichsweise hoch. Der Nacht-Wert wirkt dagegen einschränkend, bedingt durch die um 15 dB(A) niedrigeren Richtwerte der schutzbedürftigen Nutzungen. Für Anlagen in Baukörpern oder im Freien nach dem Stand der Technik sollten die Werte aber in den meisten Fällen ausreichend sein. Es können sich aus den Emissionskontingenten jedoch geringfügig Beschränkungen für Qualität und Quantität nächtlichen Fahrverkehrs auf den Betriebsflächen dieses Bebauungsplangebietes ergeben. Eine maßgebliche Einschränkung für weitere Ansiedlungen auf den unbebauten Flächen im Westen des Bebauungsplangebietes Nr. E-16 „Sachsenpark Seehausen“ wird nicht erwartet.

Die relevanten Umweltziele des Immissionsschutzes können mit den genannten Festsetzungen eingehalten werden.

Verkehrslärm: Im Westen der Baugebiete GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 werden die Orientierungswerte für Immissionen für Gewerbegebiete innerhalb des Gebietes selbst überschritten. Ein zusätzlicher aktiver Schallschutz ist jedoch nicht sinnvoll zu praktizieren. Die Verträglichkeit der Nutzung (Büroräume) mit dem Verkehrslärm ist hier über passiven Schallschutz zu erreichen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den westlichen Grenzen der Baufelder im Plangebiet liegen bei 73 dB(A) im Tageszeitraum (maximal Lärmpegelbereich V). Für Büroräume ergeben sich erforderlich resultierende Schalldämmmaße für die maßgeblichen Außenbauteile von 40 dB(A). Die entsprechenden Schallschutznachweise für schutzbedürftige Räume sind Gegenstand der Baugenehmigungsplanung. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen formuliert (siehe 7.2.8.3).

#### **d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Erholungsvorsorge und Immissionsschutz.

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

Es wird für die textliche Festsetzung der Geräuschkontingente folgende Formulierung getroffen [4]:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.“

*Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts in dB*

<b>Baugebiet</b>	<b><math>L_{EK}</math>, tags (dB)</b>	<b><math>L_{EK}</math>, nachts (dB)</b>
GE 1	64	49
GE 2.1 und GE 2.2	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Für die Immissionsorte IO7 und IO8 gelten um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

<b>Immissionsort</b>	<b>Zusatzkontingent tags (dB)</b>	<b>Zusatzkontingent nachts (dB)</b>
IO7 Bürogebäude (Prima-com)	5	5
IO8 (potentieller Hotelstandort im B-Plangebiet 35.3)	5	5

*IO7 - Rechtswert*

$x = 4527610.26$

$y = 5695580.00$

*IO 8 - Rechtswert*

$x = 4527645.72$

$y = 5695361.60$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte  $j$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus j}$  zu ersetzen ist.“

Die Gliederung des Plangebiets hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI und GE) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche bzw. Strecke in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dabei wurde das Plangebiet in Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schalleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht und der konkreten Umgebung Rechnung getragen. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird folgende Festsetzung getroffen:

*„An allen westlich, nördlich und südlich orientierten Fassaden der Baukörper im Plangebiet, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen, siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für die betreffenden Fassaden Schallschutznachweise zu erstellen.“*

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

Das integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig, das der Bestandsaufnahme zu Grunde liegt, ist unter gründlicher Betrachtung aller Schutzgüter entwickelt und geprüft worden.

Die natürlichen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander sind im gesamten Einflussbereich des Standortes bereits verändert (z. B. durch Aufschüttungen/Abgrabungen in Folge der Bebauung und des Abrisses). Es sind indirekte Veränderungen der natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften durch anthropogene Einflüsse vorhanden. Der Standort ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung von 1998 rechtskräftig überplant.

Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben und den Schutzgütern betreffen vor allem die Boden- und Klimafunktionen, die Grundwasserneubildung, das Landschaftsbild und die Biotopstrukturen mitsamt der Tierwelt. Sie werden unter den jeweiligen Schutzgütern abgehandelt.

### 7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der guten infrastrukturellen Gegebenheiten, der bereits bestehenden Vorbelastung (Altgewerbestandort) und der seit 1993 beplanten und wenig später erschlossenen Fläche ist die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich zu favorisieren. Die Steuerung und Vorbereitung der künftigen Gewerbeansiedlungen im Norden der Stadt Leipzig wird im „Nordraumkonzept“ (2001) entwickelt. Dies geschieht unter Einbeziehung einer großräumigen, regionalen Landschaftsgestaltung. Das Konzept befindet sich derzeit in Überarbeitung. Im Rahmen dieser Bearbeitung wurden verschiedene Standorte für Gewerbeansiedlungen geprüft. Das Plangebiet ist als Gewerbestandort Teil des Nordraumkonzeptes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung, der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen bereits regelt, verfügt der Standort über einen Vorteil gegenüber anderen Flächen, die über kein Planungsrecht verfügen.

Andere Aufteilungen des Plangebietes wären grundsätzlich möglich, jedoch gewährleistet die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsanlagen eine optimale Nutzung der Baugrundstücke gemäß dem Entwicklungsziel. Das Plangebiet wird in die bestehenden Strukturen städtebaulich und landschaftsgestalterisch eingebunden. Aus diesem Grunde wurden andere Varianten nicht weiter verfolgt.

### 7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Folgende erhebliche Auswirkungen bedingen die jeweils angegeben geplanten Überwachungsmaßnahmen (N negativ/ nachteilig, P positiv):

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme
Tiere	N: Verlust von Lebensräumen P: Schaffung Magerrasenfläche mit Offenbereichen (M 1.1) als Maßnahme für die Blauflügelige Ödlandschrecke und FCS-Maßnahme für die Zauneidechse	Monitoring der FCS-Maßnahmen

Durch die vertraglich zu vereinbarenden FCS-Maßnahmen werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere kompensiert.

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

## 7.5 Zusammenfassung

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

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Menschen sowie Sach- und Kulturgüter.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Die relevanten fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes (siehe Kap. 7.1.2) werden berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG bzw. § 8 Sächs-NatSchG. Daher wird für den vorliegenden Bebauungsplan eine quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgenommen.

Auszugleichen ist der über den zuvor mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35.2, 1. Änderung ermöglichten und ausgeglichenen Eingriff hinausgehende Eingriff. Dieser wird mit umfangreichen internen Ausgleichsmaßnahmen zu 93,8 % kompensiert (siehe Kap. 7.2.2.4).

Aufgrund der ermittelten Umweltbelange und ihrer Auswirkungen auf die betrachtenden Schutzgüter werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung Festsetzungen getroffen zu:

- Lärmemissionskontingenten
- einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Freianlagen mit über 120 Großgehölzen und Bäumen in bereits ökologisch wirksamer Qualität
- Gestaltung einer ökologisch wirksamen Fläche (Offenland als magere Wiese und Hochstaudenflur) von ca. 1,0 ha zur Übernahme von Funktionen des Artenschutzes und der Biodiversität
- funktionellen und Sichtschutzpflanzungen zur Abschirmung ökologisch wirksamer Freianlagenbestandteile
- einer Begrünung von Fassadenbereichen
- Dachbegrünung von 60 % im Baugebiet GE 2.2; für die Baugebiete GE 1 und GE 2.1 ist die Begrünung für 50 % der Dachfläche vorgeschrieben, soweit keine solartechnische Nutzung erfolgt.
- einer klimatischen Entlastung von versiegelten / befestigten Flächen
- einer Entlastung des Regenwasserabflusses.

Folgende verbleibende **erheblichen Umweltauswirkungen** des vorliegenden Bebauungsplanes wurden ermittelt (Details siehe Kap. 7.2):

Schutzgut Tiere: Verlust von Lebensräumen, namentlich bodenbrütender Offenlandarten (Brachpieper, Flussregenpfeifer, Feldlerche) sowie der Zauneidechse (nicht ausgeschlos-

sen, jedoch ohne Nachweis). Dafür kommen FCS-Maßnahmen zur Anwendung, die auf einer Ersatzfläche am Zwenkauer See umgesetzt werden sollen bzw. für die Zauneidechse auch innerhalb des Geltungsbereiches auf der Maßnahmenfläche M 1.1.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind geeignete Maßnahmen vorgesehen und im Kap. 7.4 angegeben.

## 8 Ergebnisse der Beteiligungen

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2014 bis zum 08.07.2014 statt. Die Planunterlagen konnten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Ergänzend dazu erfolgte eine Beteiligung Leipziger Bürgervereine durch die Stadt Leipzig. Drei Bürgervereine (alles Umweltverbände) erhielten durch Zusendung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch den Trägern öffentlicher Belange zugesandten Fassung) mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 10.06.2014 Gelegenheit, sich frühzeitig am Planverfahren zu beteiligen.

Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen insgesamt vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

**Ein im Umfeld des Plangebietes ansässiges Unternehmen** teilte einerseits mit, dass die Grundausrichtung der Bebauung grundsätzlich begrüßt werde. Andererseits wurde allerdings folgende Problematiken angesprochen (Zitate *kursiv* wiedergegeben; Buchstabierung ergänzt):

a) *Insbesondere eine Umschlagnutzung, auch geringen Umfanges, wird [...] kritisch gesehen. Die Verkehrsauslastung im Umfeld des Messegeländes während der Veranstaltungsperioden ist bereits heute hoch und wird durch das Logistikzentrum am ehemaligen „Quelle-Areal“ bereits zusätzlich erhöht. Die verschiedenen Verkehrsströme werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf wenige Knotenpunkte konzentriert. Hier ist die Verkehrssituation – Individual und Lieferverkehr – bei weiteren Umschlagpunkten genau zu betrachten. Die großen Beladeflächen in dem Areal lassen auf eine hohe Umschlagsfrequenz schließen. Hervorzuheben sind hier zum einen die publikumsstärksten Messen [...]. Zur Verdeutlichung der Problematik möchten wir [...] ins Feld führen – in zwei Tagen steuern etwa 1.000 Lkw das Messegelände allein für den Aufbau [...] an, was einen großen verkehrstechnischen Regelungsaufwand bedeutet. [...]. Hinzu kommen der Lieferverkehr des Sachsenparks sowie der allgemeine Personenverkehr.*

*[...] Im Interesse aller Beteiligten sollte hier eine optimale Lösung - vor allem für die Alte Dübener Landstraße, hinsichtlich der Verkehrsführung, Ampelschaltungen oder Erweiterung des Straßennetzes, angestrebt werden.*

b) *Die nunmehr vorgesehenen Gebäude zeigen großflächige Grundrisse und engen Gebäudestand. Dies konkurriert mit den flächigen Strukturen der Messe und deren Grünflächengestaltung, [...]. Insofern wünschen wir uns eine passende Gestaltung der Gebäudestruk-*

*turen und des Landschaftsbildes, um eine landschaftliche Verträglichkeit mit dem Umfeld herzustellen. Insbesondere ist es [...] wünschenswert, wenn die großen Hallengebäude eine bauliche Unterteilung bzw. eine gestalterische Abschnittsbildung erfahren, die nicht nur auf eine Farbgestaltung reduziert wird. Vor allem die Gebäude, welche direkt an die Messemulde angrenzen werden, sollten durch landschaftsgestalterische Einbindung dem Standort gerecht und der architektonischen Ausprägung, welche von der Glashalle und der umliegenden Messebauten ausgeht, ähnlich gestaltet werden. Ausgehend vom vorgegebenen Qualitätsmaßstab der Messebebauung und des Messeumfelds scheint es unverzichtbar, dass sich Mindestglasanteile in den Fassaden wiederfinden, so dass ein nahezu durchlässiger Blick entlang der Achse möglich ist. Analog zu den Dachflächen der Gebäude der Leipziger Messe ist auch eine Dachbegrünung gern gesehen. Durch die Bildung von Raumkanten an der Alten Dübener Landstraße und an der Merkurpromenade in Zusammenschau mit dem Einbau von Glasfassaden kann die Bedeutung der raumprägenden Achse von der Merkurpromenade über die Messemulde bis hin zum Haupteingang der Messe sehr gut hervorgehoben werden. Wichtig ist uns die Integration des Gesamtbildes [...], um die durch die Eingangshalle West und Messemulde geprägte und bekannte Ansicht nicht zu verlieren. Ausgehend vom Blickpunkt an der Glashalle befürworten wir es, dass auf der dem Messegelände zugewandten Seite aus optischen Gründen keine Andockstationen für Lkw geplant sind.*

*[...] Weiter möchten wir rechtlich gesichert wissen, dass es ein differenziertes, landschaftliches Konzept sowie keine Andockstationen im Sichtfeld geben wird. Ferner legen wir großen Wert auf die Gestaltung der Hallen und Gebäude durch den Einbau von Glasfassaden. Das architektonische, durch die Messebauten geprägte Niveau darf durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Daher sollte in der weiteren Planung und Umsetzung verbindlich geregelt werden, dass die Fassaden und die Freiraumgestaltung zur Merkurpromenade und zur Alten Dübener Landstraße dem vorgegebenen Qualitätsmaßstab der Messebebauung und des Messeumfeldes entsprechen müssen.*

#### Umgangsweise:

Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung überprüft und weiter entwickelt. Dafür wurde auch die Stellungnahme zugrunde gelegt. Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahme ist anzumerken:

#### Zu a):

Es liegt ein Verkehrsgutachten vor, das die typologische verkehrliche Machbarkeit der Planung nachweist. Zusätzlich erfolgte eine weitergehende Betrachtung in Bezug auf messe-spezifische Ereignisse und wurde in einem ergänzenden Gutachten untersucht. Die Leistungsfähigkeit der Knoten konnte darin bestätigt werden (siehe dazu auch Kap. 9.2).

Als notwendig wurde frühzeitig ein weitgehender Ausschluss von ausschließlich logistisch tätigen Unternehmen erkannt. Es wird deshalb die Festsetzung getroffen, nach der in den Gewerbegebieten eigenständige Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien ausgeschlossen sind. Näheres ist dem Kap. 12.1 zu entnehmen.

Insofern ist mit einer geringeren Umschlagnutzung, als vom Absender der Stellungnahme befürchtet, zu rechnen.

### Zu b):

Die Stadt ist sich der besonderen Anforderungen, die sich vor allem auch aus der Nähe des Plangebietes zum Gelände der Leipziger Messe ergeben, bewusst. Deshalb wurden ein städtebauliches und ein landschaftsgestalterisches Konzept erarbeitet. In beiden Konzepten wird der angemessenen gestalterischen Einbindung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen in das bestehende Umfeld besondere Bedeutung beigemessen, wobei auch alle in der Stellungnahme genannten Aspekte berücksichtigt wurden. Beide Konzepte sind planerische Grundlage für diesen Bebauungsplan und werden mit dessen Festsetzungen bauplanungsrechtlich umgesetzt. Damit ist davon auszugehen, dass eine dem Umfeld angemessene Integration der sich im Plangebiet ansiedelnden Nutzungen gewährleistet ist.

Zu den einzelnen, in der Stellungnahme genannten Punkten:

### landschaftsgestalterische Einbindung, Integration des Gesamtbildes

Das landschaftsgestalterische Konzept greift die spezifischen landschaftsgestalterischen Mittel, die den angrenzenden Landschaftsraum prägen, wie bspw. raumbildprägende Achsen, lineare Grünzüge, Freihalten von Wiesenbereichen, gezielte Auswahl und Anordnung von Gehölzen auf, passt dieses gestalterische Prinzip dem Standort an und qualifiziert es weiter. Dieses Konzept wurde durch gezielte grünordnerische Festsetzungen in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt. Näheres dazu siehe Teil A: Planzeichnung bzw. Kap. 9 und 12

### bauliche Unterteilung der Hallen, gestalterische Abschnittsbildung

Wie im städtebaulichen Konzept beschrieben (siehe Kap. 9.1) wird die großmaßstäbliche Baustruktur der umgebenden Bebauung aufgegriffen und standortbezogen der geplanten gewerblichen Entwicklung angepasst. Dabei soll der städtebaulich prägnante Standort am Stadteingang und im Umfeld der Messe Leipzig neu geordnet und städtebaulich bzw. architektonisch attraktiv gestaltet werden. Um dieses Ziel zu verwirklichen, wurden Leitlinien für die städtebauliche Planung entwickelt, die sich letztlich in den Festsetzungen widerspiegeln. Damit die Gebäude einer städtebaulichen Ordnung folgen, wurden Raumkanten und die Maßstäblichkeit durch festgesetzte Baulinien und minimale bzw. maximale Gebäudelängen definiert. Eine geplante Anlieferschleuse gliedert die östliche Fassade im Gewerbegebiet GE 2.1. Weiteres ist der Planzeichnung bzw. dem Kap. 12 zu entnehmen.

### Mindestglasanteilen in den Fassaden

Es ist geplant, die Fassaden der Gebäude, die sich der „Alten Dübener Landstraße“ und der „Merkurpromenade“ zuwenden, zu gliedern bzw. zu gestalten. Dementsprechend wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass die Außenwände der Gebäude über einen Mindestumfang von transparenten Verglasungen verfügen müssen. Das bedeutet, dass innerhalb von definierten Fassadenabschnitten jeweils festgesetzte prozentuale Anteile an Verglasungen umzusetzen sind. Mit der Orientierung der Fassaden zu den genannten Straßen wird die Bedeutung dieser Achsen hervorgehoben (siehe Teil A: Planzeichnung und Kap. 12).

### Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet GE 2.2 zu mindestens 60% extensiv zu begrünen sind. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2.1 sind für die Dachflächen alternativ entweder eine 50%ige Dachbegrünung oder eine so-

lartechnische Nutzung vorzusehen. Für alle Gebäude werden die notwendigen Dachaufbauten in Höhe und Ausmaß begrenzt.

#### keine Andockstationen auf der dem Messegelände zugewandten Seite

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen sogenannte Andockstationen in den Baugebieten GE 1 und GE 2.2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Dagegen dient die im Baugebiet GE 2.1 begrenzte Fläche zwischen der westlichen Baugrenze und der mit M 6 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, als Andockstation und deren Aufstellflächen und wird als solche festgesetzt.

Im Bereich der „Alten Dübener Landstraße“ bzw. der „Mercurpromenade“ sind keine Aufstellflächen für LKW geplant, alle Gewerbehöfe sind zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen durch Mauern oder Hecken abzugrenzen. Näheres dazu siehe Teil A: Planzeichnung und Kap. 9.1, 9.2 und 12.

**Ein Fahrgastverband** teilte mit, die Ziele der 2. Änderung könnten in der vorliegenden Art und Weise unter keinen Umständen mitgetragen werden. Zum einen sei die vorliegende Planung in sich weder durchdacht noch in irgendeiner Art und Weise fahrgastfreundlich im Sinne kurzer Wege zu den Stationen im Umfeld, noch könne die Außenwirkung (selbst im angenommenen optimistischsten Falle) die zeitgenössische Antwort auf das Messegelände Leipzigs sein.

Dies wird wie folgt begründet:

a) Umwege: *„Im näheren Umfeld befindet sich südwestlich die S-Bahnstation „Messe“ mit einem 10/20 Takt und sehr attraktiven Fahrzeiten, ebenfalls südwestlich die Busstation S-Bf Messe“ mit Linienverkehren Richtung Seehausen und südöstlich des Plangebietes die Tramstation „Messegelände“ mit einem 10 Minutentakt. Im nordöstlichen Umfeld stoppt eine Buslinie zur näheren Erschließung mit untergeordneter Bedeutung. Die Anbindung im stadtweiten Vergleich kann als überdurchschnittlich gut bezeichnet werden. Entsprechend steigt die Nutzung an, insbesondere seit Inbetriebnahme der S-Bahn. Von keiner einzigen Station gibt es unmittelbare, geradlinige und damit annehmbare Fußwegebeziehungen. Der Hauptzugang liegt außerhalb am Ostrand des Baufeldes und bedeutet für Fußgänger (und damit Fahrgäste) den öden Gang über Parkplätze. Die Umwege als Vergleich zwischen einer angenommenen Zugangsmöglichkeit am nächstgelegenen Punkt und dem geplanten Zugang Ost bis zur auf diese Weise erreichbaren Stelle betragen für*

*→die S-Bahnstation+Busstation Messe: [...] = 650 m Umweg*

*→Die Tramstation (Ankunft): [...] 330 m = Umweg*

*→die Tramstation (Abfahrt): [...] = 170 m Umweg*

*Diese Werte zeigen die Unzumutbarkeit einer Neuinvestition auf, liegen für den besten Nahverkehrsträge weit über dem anzunehmenden fußläufigen Einzugsbereich einer Station.“*

b) Art der Nutzung: *„Die angestrebte Nutzung des Gebietes als (produzierendes) Gewerbegebiet widerspricht dem verpflichtenden Ansatz, die hochwertigsten Verknüpfungspunkte des ÖPNV im Rahmen der Bauleitplanung mit einer entsprechenden Nutzung zu ver-*

*hen. Auf dem Potenzial der hier betreffenden 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche lassen sich durch z.B. adäquate Nutzung für Verwaltungen / Büroarbeitsplätze ganz andere Nutzungsdichten erzielen, welche für die volkswirtschaftliche Nutzungsberechnung der Verkehrsinvestitionen zu Grunde gelegt wurde. Die Darstellung der Stellflächen für die Gewerbenutzung lässt Platz für ca. 750 bis 1.000 Fahrzeuge zu, das lässt auf ca. 1.200 Arbeitsplätze schließen. Selbst bei idealisierter [...] ÖV-Anteile von 20 % wären das lediglich 200 Personen (400 Fahrten). Viel zu wenig, um die gewaltigen Investitionen in Stadtbahnnetze und S-Bahnssystem dauerhaft tragfähig zu gestalten. Eine entsprechend dichte Nutzung ermöglicht das 5 bis 10fache an Mitarbeiterpotenzialen. Bei lediglich 25 Jahren Nutzungsdauer liegt allein der Fahrgeldverlust bei ca. 15 Millionen Euro.“*

- c) Städtebauliche Wirkung: *„Die städtebauliche Wirkung einer Produktionshalle als abschließende Raumkante der elementaren Sichtachse der Messemulde kann nur als misslich angesetzt werden. Im Falle der baulichen Simulation einer ansprechenden Nutzung durch Potemkinsche Fassadengestaltung wäre dies obendrein ein peinlicher Ausweg. Das Ansehen der Leipziger Messe nimmt nachhaltig Schaden. Industriefassaden werden schon dem allgemeinen Kostendruck folgend auf minimalste Zusatzkosten für Gestaltung errichtet. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Bürogebäude eine hochwertige Fassadenausprägung erfahre, sei ungleich größer.“*

#### Umgangsweise:

Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung überprüft und weiter entwickelt. Dafür wurde auch die Stellungnahme zugrunde gelegt. Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahme ist anzumerken:

#### Zu a):

Optimale Fußwegebeziehungen zu den im Umfeld befindlichen Haltestellen des ÖPNV wurden geprüft und als ein Belang in die Abwägung eingestellt. Dem gegenüber stehen vor allem die sonstigen der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, Anforderungen des Artenschutzes und die städtebaulichen Ziele sowie die Interessen und Anforderungen, die sich aus betrieblichen Nutzungsaspekten ergeben. Ergebnis ist, dass es bei der bisherigen Lösung bleiben soll.

Dies ist wie folgt begründet:

Eine gradlinige Wegeverbindung des Plangebietes in Richtung S-Bahnhof „Leipzig Messe“ würde eine Wegeverbindung zur Merkurpromenade voraussetzen, die die Maßnahmenfläche M 1.1 queren müsste. Dies würde einerseits Teile der Maßnahmenflächen in Anspruch nehmen, die dann an anderer Stelle bereit zu stellen wären. Andererseits wären von der Benutzung des Weges ausgehende Störungen der Maßnahmenfläche nicht auszuschließen. Auch ist auf Grund der Geländetopographie an der Merkurallee eine auch im Winter sichere Wegführung kaum oder nur mit hohem Aufwand möglich. Hinzu kommen Sicherheitsbelange künftiger Nutzer, für die ein im Nachtzeitraum publikumsarmer Weg ein zusätzliches Einbruchrisiko darstellt. Deshalb entscheidet sich die Stadt gegen eine solche Wegeverbindung.

Für die gradlinige Anbindung des nördlichen Planungsgebietes (GE 1) in Richtung S-Bahnhof würde zudem ein öffentlicher oder zumindest öffentlich zugänglicher Weg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zwischen Merkurpromenade und Seehausener Allee

verlaufen müssen. Auch dagegen entscheidet sich die Stadt. Eine solche Wegeverbindung würde zu Lasten der für den Eingriffsausgleich erforderlichen Maßnahmenfläche „M 2“ gehen.

Eine gradlinige Wegeverbindung in Richtung Straßenbahn-Haltestelle „Messegelände“ müsste ebenfalls die Maßnahmenfläche M 1.1 queren (siehe dazu oben). Eine solche Wegeverbindung wäre für den südlichen Teil des Plangebietes von keinem nennenswerten Vorteil. Im südlichen Teil kann der Grundstückseigentümer ab einem Abstand von nur ca. 65 m zur südlichen Plangebietsgrenze Zugänge zur „Alten Dübener Landstraße“ herstellen. Ob er dies tut, soll ihm überlassen bleiben. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wäre eine solche Verbindung nur von Vorteil, wenn etwa von der Mitte des im Plangebiet gelegenen Teils der Seehausener Allee ein möglichst gradliniger Weg in Richtung Haltestelle hergestellt würde. Dadurch würde aber der südliche Teil des Plangebietes auf unzweckmäßige und unangemessene Art und Weise zerschnitten. Dies stünde im Widerspruch zu den Zielen der Stadt für das Plangebiet und wäre auch für den Grundstückseigentümer nicht zumutbar.

Abschließend ist festzustellen, dass die südlichen Gewerbegebiete in zumutbarer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen. Die Anbindung des nördlichen Gewerbegebietes kann trotz der größeren Entfernungen zu der S-Bahn- und Straßenbahnhaltestelle als gut eingeschätzt werden, da es zu diesen Haltestellen verbindende Buslinien gibt. Individuelle Lösungen sind dem Grundstückseigentümer im Rahmen der Entwicklung des Gebietes vorbehalten.

#### Zu b):

Es ist sicherlich zutreffend, dass sich durch eine Nutzung für Verwaltungen bzw. Büroarbeitsplätze ganz andere Nutzungsdichten erzielen ließen. Dieser Aspekt wurde auch geprüft und als ein Belang in die Abwägung eingestellt. Bereits der bestehende Bebauungsplan von 1993 setzte ein Gewerbegebiet mit dem Planungsziel fest, Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie private und öffentliche Verwaltungen anzusiedeln. Diese angestrebte Entwicklung ist seitdem auf einem Großteil der Fläche des bestehenden Bebauungsplanes nicht eingetreten, da sie den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht entsprach und auch heute nicht entspricht.

Nun beabsichtigt der Grundstückseigentümer, wirtschaftlich tragfähige gewerblich Nutzungen auf seinen Grundstücken zu realisieren. Übergeordnetes Planungsziel für diese Bebauungsplan-Änderung ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechenden Gewerbegebietes zu schaffen. In diesem Rahmen wird das Ziel verfolgt, die brachliegenden gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Unternehmen, für die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie für die Unterstützung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig zu mobilisieren. Auf der Grundlage dieses Zieles wurden im Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen – im Sinne eines Interessenausgleiches zwischen einer wie auch immer gearteten vermarktbareren Gewerbenutzung auf der einen und einer möglichst großen Arbeitsplatzdichte auf der anderen Seite – u.a. logistische Nutzung (vgl. TF 1.1.2) ausgeschlossen - um höhere Beschäftigungsquoten pro Flächeneinheit gewerblicher Nutzfläche zu erreichen. Darüber hinaus reichende Einschränkungen der Nutzbarkeit mit dem Ziel, eine höhere Arbeitsplatzdichte zu erzielen, würde mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass die Flächen weiterhin ungenutzt liegen blieben. Das wird seitens der Stadt nicht gewollt und wäre auch für den Grundstückseigentümer nicht zumutbar.

Zu c):

Die Stadt ist sich der besonderen Anforderungen, die sich vor allem auch aus der Nähe des Plangebietes zum Gelände der Leipziger Messe ergeben, bewusst. Deshalb wurden ein städtebauliches und ein landschaftsgestalterisches Konzept erarbeitet, in denen insbesondere die gestalterischen Belange im Umfeld der Messe dezidiert betrachtet wurden. In beiden Konzepten wird der angemessenen gestalterischen Einbindung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen in das bestehende Umfeld besondere Bedeutung beigemessen. Beide Konzepte sind planerische Grundlage für diesen Bebauungsplan und werden mit dessen Festsetzungen bauplanungsrechtlich umgesetzt. Damit ist davon auszugehen, dass eine dem Umfeld angemessene bauliche Nutzung im Plangebiet gewährleistet ist – unabhängig davon, ob es sich dabei um Bürogebäude oder andere Gebäude handelt.

Ein **Umweltverband** teilte mit, er könne der Aufstellung des Bebauungsplanes in Kombination mit dem Artenschutzbeitrag nicht zustimmen. Dies wird wie folgt begründet (Zitate *kursiv* wiedergegeben; Buchstabierung ergänzt):

- a) *Nach Prüfung der [...] Unterlagen und der Fläche selbst stellt sich uns ein Widerspruch in Bezug auf den kartieren Brachpieper (Anthus campestris), Anhang-1-Art der europäischen Vogelschutzrichtliche dar. Auf Seite 12 (6.1.2 Avifauna) des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags [...] wird angeführt: „Der Brachpieper benötigt eine Fläche von mind. 0,5 ha, zusätzliche Singwarten werden gern angenommen.“...“Dazu kann die Maßnahme M1 im Süden (4600 qm), die als offene Wiesenfläche geplant ist, entsprechend umgestaltet (s.o.) und auf 5000 qm erweitert werden.“ Das derzeitige Revier des Brachpiepers umfasst jedoch nach Kartierungen vor Ort tatsächlich rund 3,5 ha. Auch nach Literaturangaben ist von einer Minimalreviergröße von 3,1 ha auszugehen [...]. In den letzten Jahren war ein allgemeiner Bestandsrückgang zu verzeichnen, so dass die Art in der Roten Liste Sachsens als „stark gefährdet“ eingeschätzt wird. Als Besiedler offener und schütter bewachsener Flächen verschwindet der Brachpieper, wenn die Flächen zuwachsen und/oder bebaut werden. →Die Ausgleichsfläche sollte daher im Ausmaß nicht auf unter 3,1 ha fallen. Des Weiteren muss garantiert werden, dass die Ausgleichsfläche die gleichen Boden- sowie Vegetationsbedingungen wie die jetzige Brutfläche bietet und ein Zuwachsen der Fläche dauerhaft durch kontinuierliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen verhindert wird. Außerdem muss für eine erfolgreiche Brut, der Zugang zur Fläche erschwert werden, damit keine Störungen durch Begängnis, Befahren oder Hunde erfolgen. Im Hinblick auf die starke Gefährdung des Brachpiepers, er ist im Übrigen auch durch die Bundesartenschutzverordnung geschützt und in der Roten Liste Deutschlands als „Kategorie 1- vom Aussterben bedroht“ aufgeführt.[...], bedeutet bereits der Verlust eines Brutpaars eine erhebliche Beeinträchtigung/Störung im Sinne des § 44 (1) BnatSchG. [...] Da ein Ausgleich für den vorgenannten Totalverlust nicht in Sicht scheint, handelt es sich nach unserer Einschätzung zusätzlich um einen Verstoß gegen § 44 BnatSchG. Es sind somit auch aus diesem Grund frühzeitig, sog. CEF\_Maßnahmen notwendig, um ein Offenhalten der Flächen im gleichen Zustand, wie jetzt zu erhalten.*
- b) *Auf der Fläche haben wir nachrichtlich Kartierungen zum Vorkommen des Feldhasen (Lepus europaeus) festgestellt. Ganz offensichtlich wird das Gebiet sowohl als Nahrungs-, als auch Ruhehabitat aufgesucht. Der Feldhase [...] ist in der Roten Liste der gefährdeten Tiere Sachsen (LR 3) aufgenommen worden: Die Zerschneidung der Lebensräume durch Straßen und Trassen stellt in zunehmenden Maße eine große Gefahr für die Tiere dar und führte in den letzten Jahren zu signifikanten Bestandsminderungen. [...] Das geplante Vor-*

*haben bezweckt nun erneut eine Versiegelung und führt somit zur Vertreibung des Feldhasen. Über entsprechende Ausgleichs- Maßnahmen in räumlicher Nähe müsse daher in einem ergänzenden Fachbeitrag nachgedacht werden.*

- c) *Der nach BNatSchG und BArtSchV streng geschützt Flussregenpfeifer (Charadrius dubius) wurde ebenfalls mit einem Brutpaar auf der Fläche kartiert. Hauptursache für den starken Bestandseinbruch seit Ende des 19. Jahrhunderts war und ist der Verlust der ursprünglichen Lebensräume durch wasserbauliche Veränderungen bzw. Vernichtung seiner Brutplätze. [...] Infolge der weiteren Nutzung bzw. Überbauung von Industriebrachen verschwinden viele Brutplätze kurzfristig wieder, [...] Zusätzlich bestehen direkte Gefährdungen durch die Nutzung oder Umgestaltung derartiger Flächen auch während der Brutzeit. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen bestehen für den Flussregenpfeifer u.a. in der Erhaltung und Entwicklung von vegetationsarmen Kies- und Schotterbänken an Flüssen, Seen, Sand und Kiesgruben und der Verhinderung der Sukzession durch Entbuschung und Pflege.*
- d) *Auch sind auf dem Plangebiet Vorkommen der Feldlerche (Alauda arvensis) kartiert worden. [...] Die Feldlerche steht inzwischen auf der Roten Liste Deutschland (2007): Status 3 – Gefährdet.*
- e) *Hinsichtlich der Kartierdaten (Mai/Juni) lässt sich feststellen, dass alle relativ spät im Jahr und auch relativ eng beieinander liegen. [...] Somit konnte keine Erfassung der zahlenmäßig häufigen Frühjahrsbruten stattfinden. Besonders in Bezug auf die Kenntnis des Brachpieper-Vorkommens lassen Altnachweise [...] auf mehr Brutpaare schließen. Wir empfehlen daher nachdrücklich eine Neukartierung im kommenden Jahr entsprechend der Methoden-Standards zur Erfassung von Brutvögeln in Deutschland (Südbeck et.al 2005) empfohlen. Für Leipzig ist von 25-30 Brutpaaren auszugehen, wie dies frühere Kartierungen belegen [vgl. Leipziger Brutvogelatlas].*
- f) *Somit handelt es sich um eine 100 %ige Neuversiegelung einer großen Freifläche in Innenstadtnähe, die somit direkt einen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, den Verlust von Filter- und Pufferfunktionen des Bodens und den Verlust der positiven Beeinflussung des Klimas bedeutet. Aufgrund der Größe der Fläche [...] mit 11 ha [...] müssen zwingend sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen auch für diese Schutzgüter festgesetzt werden. Denkbar ist hier die regelmäßige Freihaltung einer Fläche an einem der nahe gelegenen, ehemaligen Tagebaurestflächen, die sich inzwischen zu Seenlandschaften entwickelt haben.*
- g) *Weiterhin zu beachten sind auch all jene Wirkungen, die aus dem Projekt herausgehen, also umfangreiche Kulisseneffekte, ausgelöst durch die Baukörper und die bau- und anlagebedingte Anreicherung des Ortes mit Baulärm und Beleuchtung sowie dem regelmäßigen An- und Befahren und der Außenbeleuchtung der fertiggestellten Hallen im normalen Betrieb. Für Offenlandbrüter müsste somit mindestens ein 200 m Radius rings um das Bauvorhaben berücksichtigt werden. Es folgt, dass der Untersuchungsrahmen wesentlich größer sein sollte, da aus dem Vorhaben wesentlich mehr Beeinträchtigungen zu erwarten stehen.*
- h) *Der Bebauungsplan wird somit erhebliche Umweltauswirkungen auf das Vorkommen und die Lebensstätte der lokalen Population des Brachpiepers (Anthus campetris) des Flussregenpfeifers (Charadrius dubius) und der Feldlerche (Alauda arvensis) haben. Es fänden Verstöße gegen § 44 (1) BNatSchG statt. Diese können durch die oben beschriebe-*

*nen Abweichungen von der guten fachlichen Praxis auch nicht ausgeräumt werden. Damit ist die Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen derzeit nicht genehmigungsfähig. Wir empfehlen, die Ausgleichsmaßnahmen grundlegend zu erweitern.*

- i) *Mit nachträglichem Schreiben weist der Umweltverband auf das Vorkommen der Art Zau-neidechse hin, indem über Dritte das Vorkommen auf der Planfläche im atypischen Lebensraum bestätigt worden sei.*

#### Umgangsweise:

Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung überprüft und weiter entwickelt. Dafür wurde auch die Stellungnahme zugrunde gelegt. Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahme ist anzumerken:

#### Zu a):

Für Brachpieper, Flussregenpfeifer und Feldlerche wurden mehrere, möglicherweise geeignete Flächen in der Umgebung, auf denen die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden könnten, geprüft (siehe auch Kap. 7.2.5.3 und AFB [19]). Bezüglich der Eignung der in Frage kommenden Flächen wurde festgestellt, dass keine geeigneten und umsetzbaren Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zur Verfügung stehen. Demzufolge kann eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen lediglich als FCS-Maßnahme (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes) erfolgen. Für eine solche Maßnahme wurden Flächen am östlichen Ufer des Zwenkauer Sees begangen und bewertet. Die Flächen sind grundsätzlich als Ersatzhabitat für den Brachpieper- sowie Flussregenpfeifer und Feldlerche geeignet. Bis zum Satzungsbeschluss ist die Flächensicherung vertraglich zu regeln. Dazu ist über die endgültige Flächengröße sowie die Modalitäten der Sicherung im Gelände zu befinden. Grundlage dafür ist die Erstellung eines Maßnahmen- und Entwicklungsplans für die FCS-Fläche. Näheres dazu ist dem Kap. 7.2.5 zu entnehmen.

#### Zu b):

Es ist zutreffend, dass im Plangebiet mehrere Tiere der Art „Feldhase“ vorhanden sind. Das Untersuchungsgebiet stellt allerdings einen kleinen, aufgrund fehlender Deckung ungeeigneten Teil ihrer Lebensräume dar. Diese erstrecken sich nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend, aber besonders im Süden bis zum Mockauer Ring/ Gypsbergstraße/ Gogolstraße, vgl AFB [19].

#### Zu c):

Für die Art Flussregenpfeifer wird im Zuge der FCS-Maßnahme für den Brachpieper eine Fläche am östlichen Ufer des Zwenkauer Sees hergerichtet. (vgl. Kap. 7.2.5 und AFB [19]).

#### Zu d):

Für die Art Feldlerche wird im Zuge der FCS-Maßnahme für den Brachpieper eine Fläche am östlichen Ufer des Zwenkauer Sees hergerichtet. (vgl. Kap. 7.2.5 und AFB [19]).

#### Zu e)

Da der Winter 2012/2013 ein langer, später Winter war, wurde mit der Erfassung erst begonnen, als Vogelindividuen die Lebensräume überhaupt besiedelt hatten. Die beiden Ortstermine im März und Anfang April 2013 waren negativ, d.h. es gab keinen Nachweis. Die standardisierten sechs Termine wurden daran anschließend vollständig abgearbeitet. Die Ergebnisse sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [19] zu entnehmen.

Zu f):

Die Ist-Situation im Plangebiet stellt sich mitnichten als unversiegelt dar, da dieses zu mindestens 20-30% mit Beton und Steinplatten/Steinen belegt/ teilversiegelt ist und somit ein wesentliches Kriterium für das Vorkommen z.B. von Brachpiepern darstellt. Dessen ungeachtet und weil zu erwarten ist, dass die verbleibenden Flächen im Plangebiet aus anderen Gründen ungeeignet sein dürften, wurden Flächen am östlichen Ufer des Zwenkauer Sees begangen und bewertet. Die Flächen sind grundsätzlich als Ersatzhabitat für den Brachpieper- sowie Flussregenpfeifer und Feldlerche geeignet. Näheres dazu ist dem Kap. 7.2.5 zu entnehmen.

Zu g):

Im Artenschutzbeitrag [19] erfolgte eine ausführliche Betrachtung zur Avifauna. Aufgrund dieser fachlichen Grundlage wurden entsprechende Maßnahmen abgeleitet und werden umgesetzt. (siehe auch Kap. 7.2.5 und AFB [19].

Zu h):

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Herstellung und Sicherung einer externen Ausgleichsfläche für die streng geschützten Arten Brachpieper, Flussregenpfeifer und die besonders geschützte Art Feldlerche erforderlich.

Für Brachpieper, Flussregenpfeifer und Feldlerche wurden mehrere, möglicherweise geeignete Flächen in der Umgebung, auf denen die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden könnten, geprüft (siehe Kap. 7.2.5.3)

Bezüglich der Eignung der in Frage kommenden Flächen wurde festgestellt, dass keine geeigneten und umsetzbaren Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes als CEF-Maßnahme zur Verfügung stehen.

Demzufolge kann eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen lediglich als FCS- Maßnahme erfolgen. Voraussetzung dafür ist ein hinreichend begründeter Antrag auf Ausnahme gem. § 45, Abs. 7 BNatSchG.

Für die FCS-Maßnahme wurden Flächen am östlichen Ufer des Zwenkauer Sees begangen und bewertet. Die Flächen sind grundsätzlich als Ersatzhabitat für den Brachpieper- sowie Flussregenpfeifer, Feldlerche geeignet.

Zu i):

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde im Bereich geeigneter Strukturen auf Vorkommen der Zauneidechse geachtet. Es wurden keine Individuen nachgewiesen. Obwohl kein Nachweis stattfand, wird vorsorglich eine FCS-Maßnahme im Gebiet, z. B. mittels zweier Steinhäufen (ohne Umsiedlung von Tieren aus dem Vorhabengebiet) umgesetzt. Auch stellt die externe Maßnahmefläche am Zwenkauer See einen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse dar. Näheres siehe Kap. 7.2.5. und Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [19].

Ein **anderer Umweltverband** teilte insbesondere mit:

a) *„Die Kartierung der Avifauna des Gebietes ergab die Nachweise von Brachpieper [...] und Flussregenpfeifer [...]. Diese beiden Arten sind streng geschützt und der [...; Umweltverband] fordert, dass die Maßnahmen, unter Punkt 6.1 im Gutachten genannt, durchgeführt werden.*

b) *Maßgeblich begrüßt wird die vorgesehene Verwendung von Dachbegrünung. Angesichts der zu erwartenden großen Dachflächen von Hallengebäuden sollte eine maximal mögliche Ausnutzung der Flächen für die Begrünung von Seiten der Bauleitplanung festgesetzt*

*werden. Als Alternative werden in städtebaulichen Konzept Solaranlagen angeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufbau von Solaranlagen und eine Dachbegrünung sich technisch nicht zwingend ausschließen. Festsetzungen zur Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen sollte die Anlage von Dachbegrünung grundsätzlich nicht ausschließen.“*

- c) *„Die unter Punkt 6.2 [des Gutachtens] erwähnte Maßnahme einer größeren offenen Wiesenfläche ist ebenfalls durchzuführen, um die negativen Auswirkungen durch die Baumaßnahmen auszugleichen. Die regelmäßige Pflege und der Erfolg sind zu kontrollieren. Dabei ist zum Schutz von Bodenbrütern ein Mahdtermin vor dem 01. Juli eines jeden Jahres auszuschließen. Das Mähgut ist abzutransportieren.“*
- d) *„Das städtebauliche Konzept sieht vor, die abschnittsweise geplante Büronutzung des Inneren der Gebäude mittels Verglasung sichtbar zu machen. Großflächige Verspiegelungen von Glasflächen oder auch Durchsichten in offene Bereiche stellen für Vögel tödliche Hindernisse und Fallen dar. Zur Vermeidung unnatürlichen Vogeltods durch die Bebauung wird empfohlen, Festsetzungen zu treffen, die ausschließlich den Einsatz von Außenglas mit 15 % Außenreflexionsgrad als Maximum erlauben oder Vogelschutzglas zu verwenden.“*

#### Umgangsweise:

##### Zu a):

Im Artenschutzbeitrag [19] erfolgte eine ausführliche Betrachtung zur Avifauna. Aufgrund dieser fachlichen Grundlage wurden entsprechende Maßnahmen abgeleitet und werden umgesetzt. (siehe auch Kap. 7.2.5 und AFB [19].

##### Zu b):

Der Anregung, eine maximal mögliche Ausnutzung der Flächen für die Dachbegrünung festzusetzen, wurde insoweit gefolgt, wie dies angesichts der zu erwartenden Baukörper als vertretbar anzusehen ist. In den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 ist mit Baukörpern zu rechnen, die eine große Spannweite der Dachkonstruktionen aufweisen. Deshalb ist hier aus baustatischen Gründen die Möglichkeit der Dachbegrünung nur eingeschränkt möglich. Folglich wurde hier festgesetzt, dass die Dachflächen auf baulichen Anlagen nur zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen sind, und alternativ die Möglichkeit der statisch einfacher zu realisierenden Ertüchtigung für solartechnische Anlagen eingeräumt. Für das Baugebiet GE 2.2 ist dagegen mit geringeren Spannweiten der Dachkonstruktionen zu rechnen. Deshalb wurde hier festgesetzt, dass die Dachflächen der baulichen Anlagen zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen sind, und auf die Alternative der Ertüchtigung für solartechnische Anlagen verzichtet.

##### Zu c):

Im Süden des Baugebietes GE 2.2 wird eine Maßnahmefläche M 1.1 zur Herstellung und Entwicklung eines Magerrasens sowie Kies – und Schotterflächen festgesetzt.

In der textlichen Festsetzung TF 7.1 wird die Entwicklung der in der Planzeichnung mit M 1.1 bezeichneten Fläche als Magerrasen bestimmt. Die gesamte Fläche ist als offener, vegetationsarmer Bereich vorzuhalten. Eine Festsetzung von Mahdterminen und/ oder zum Abtransport des Mahdgutes ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Einer Festsetzung des Abtransportes des Mahdgutes bedarf es nicht, da dies mit der Entwicklung und Erhaltung eines Magerrasens selbstverständlich verbunden ist.

Zu d):

Festsetzungen zum Reflexionsgrad von Verglasungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 10.06.2014 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung gebeten. Insgesamt wurden 26 TöB beteiligt. Es gingen 23 Stellungnahmen ein.

Wesentliche Ergebnisse der Beteiligung sind:

Von der **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom)** wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Wesentlichen mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Von den Nieder- und Mittelspannungsanlagen, die im Plangebiet betrieben werden, wurden Bestandsunterlagen übergeben. Zudem wurde u.a. mitgeteilt, die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen seien in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Auch wurden weitere Anforderungen zum Schutz des Bestandes genannt. Außerdem wurden Bestandsunterlagen zu Fernmeldekabeln übergeben.

Umgangsweise:

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

Die **GDMcom** antwortet als Dienstleistungsunternehmen für verschiedene, im Verbund stehende Gasversorgungsunternehmen, dass im Plangebiet vorhandene Anlagen zu beachten seien. Bei Planungen/Bauausführungen im Anlagenbereich seien u.a. Schutzstreifen zu beachten.

Umgangsweise:

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

Die **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL)** haben die Anschlussmöglichkeiten und die Versorgungssituation im Plangebiet hinsichtlich Trinkwasser, Regen- und Schmutzwasser sowie den vorhandenen Leitungsbestand benannt. Auch wurden weitere Anforderungen zum Schutz des Bestandes genannt. Gefordert wurde die Festsetzung von Leitungsrechten.

Umgangsweise:

Die vorgetragenen Belange wurden umfassend berücksichtigt. Der Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens und deren Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung durch Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flä-

chen berücksichtigt. Zusätzlich ist der Hinweis zum Schutz der Anlagen in den Anhang II dieser Begründung aufgenommen worden.

Das **Landesamt für Archäologie** bat darum gebeten, näher bestimmte Auflagen, Gründe und Hinweise aufzunehmen.

Umgangsweise:

Ein entsprechender Hinweis wurde im Anhang II dieser Begründung aufgenommen.

Die **Landesdirektion Sachsen** weist auf die zu berücksichtigenden relevanten Ziele sowie Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung hin.

Umgangsweise:

Kap. 6.1.1 dieser Begründung wurde den Hinweisen entsprechend überarbeitet.

Die **Leipziger Verkehrsbetriebe** (LVB) GmbH betonten die hervorragende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV. Sinnvoll wäre aus Sicht der LVB eine direkte fußläufige Anbindung des südlichen Planungsgebietes an die Merkurpromenade. Angesichts der sehr guten ÖPNV-Anbindung mit dichtem Takt und kurzen Zugangswegen wurde hinterfragt, ob derartig hohe Stellplatzzahlen (insgesamt 370 Plätze) erforderlich sind, da damit der Anreiz zur Nutzung des ÖPNV erheblich sinken würde.

Umgangsweise:

Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung überprüft und weiter entwickelt. Dafür wurde auch die Stellungnahme zugrunde gelegt. Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahme ist anzumerken:

Optimale Fußwegebeziehungen zu den im Umfeld befindlichen Haltestellen des ÖPNV wurden geprüft und als ein Belang in die Abwägung eingestellt. Dem gegenüber stehen vor allem die sonstigen der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, Anforderungen des Artenschutzes und Zielen sowie die Interessen und Anforderungen, die sich aus betrieblichen Nutzungsaspekten ergeben. Ergebnis ist, dass es bei der bisherigen Lösung bleiben soll. Näheres zu den Gründen siehe Kap. 8.1 unter „Ein Fahrgastverband...“ zu a).

Die erforderliche Stellplatzanzahl wurde nach den Maßgaben der SächsBO ermittelt, die Anbindung an den ÖPNV wurde dabei berücksichtigt. Siehe dazu auch Kap. 9.

Die **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH** teilte zum Vorentwurf mit, sie betreibe im Plangebiet Gashochdruck- und Gasmitteldruckleitungen. Die Anlagen genießen Bestandschutz. Eine gastechnische Erschließung sei möglich. Sicherheitsabstände zu Gebäuden und Mindestabstände bei Pflanzmaßnahmen seien einzuhalten. Die tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Anlagen im Baubereich seien durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, auf Kosten und Betreiben des Verursachers festzustellen.

Umgangsweise

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

Das **Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (LfULG) teilte vor allem mit, dass aus Sicht der Geologie, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie

der Vorsorge vor Fluglärm keine und aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken bestünden.

Zudem wurde empfohlen, die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zu den nachfolgend benannten Belangen zu berücksichtigen.

a) Zum Belang Geologie wurden verschiedene Hinweise zu den geologischen Verhältnissen gegeben. Empfohlen wurde die Durchführung einer der Bauaufgabe angepassten Baugrunduntersuchung.

b) Zum Belang Anlagensicherheit / Störfallvorsorge wurden Hinweise hinsichtlich der möglichen Ansiedlung von Betrieben, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) zuzurechnen sind, gegeben. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung sei in einem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

c) Zum Belang der natürlichen Radioaktivität wurden Hinweise zum vorsorgenden Radon-schutz gegeben.

#### Umgangsweise:

Zu a) Die Hinweise zur Geologie wurden im Umweltbericht (vgl. Kap. 7.2.1) ergänzt.

Zu b) Die Hinweise zur Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sind zutreffend. Regelungen des Bebauungsplanes oder weiterer Ermittlungen und Darlegungen bedarf es dazu nicht.

Zu c) Der Hinweis zum vorsorgenden Radonschutz wird im nachfolgenden Verfahren zum Bebauungsplan berücksichtigt.

## **9 Städtebauliches Konzept**

### **9.1 Gliederung des Gebietes/ Bauungs- und Nutzungskonzept**

#### **Gliederung**

Die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Verkehrsanlagen und die Topographie gliedern das Plangebiet in zwei Teilbereiche.

Dabei schneidet die „Seehausener Allee“, die von Westen kommend in Richtung Messe Leipzig in Troglage verläuft, das Plangebiet in ein nördliches Plangebiet (Gewerbegebiet GE 1) und in ein südliches Plangebiet (Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2). Die Plangebiete werden im Norden, Osten und Westen durch bestehende Straßenverkehrsflächen begrenzt. An die südliche Geltungsbereichsgrenze schließt sich eine öffentliche Grünfläche an.

#### **Bebauungskonzept**

In der vorliegenden Änderungsplanung wird die großmaßstäbliche Baustruktur der umgebenden Bebauung aufgegriffen und standortbezogen der geplanten gewerblichen Entwicklung angepasst. Der Anspruch bestand darin, die Vorteile der exponierten Lage und der guten Erschließung für eine gewerbliche Ansiedlung zu nutzen und gleichzeitig den städtebaulich prägnanten Standort am Stadteingang und im Umfeld der Messe Leipzig neu zu ordnen und städtebaulich bzw. architektonisch attraktiv zu gestalten.

Um dieses Ziel zu verwirklichen, wurden Leitlinien für die städtebauliche Planung entwickelt, die zunächst im städtebaulichen Konzept und letztlich in der vorliegenden Änderungsplanung ihre Umsetzung erfahren haben. Damit soll gewährleistet werden, dass sich das Gewerbegebiet in das vorhandene städtebauliche Gefüge einschließlich der bestehenden Grünstrukturen integriert, aber auch einen eigenen Charakter ausbildet.

Die in den Gewerbegebieten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Bau von großflächigen Gebäuden bzw. Hallen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden vorrangig als private Erschließungsflächen genutzt, teilweise jedoch auch als Umfahrt für die Feuerwehr. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2.1 dienen die festgesetzten Flächen für Stellplätze der Unterbringung von PKW. Alle bestehenden Leitungstrassen werden rechtlich gesichert. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der baulichen Anlagen und den örtlichen Bauvorschriften wird gewährleistet, dass sich die Gebäude nach Lage und Größe in den städtebaulichen Kontext einfügen. Das Plangebiet wird durch gestaltete Grünflächen gerahmt.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind zwei mittelgroße Hallen geplant. Anhand der festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche ist jedoch auch die Errichtung nur eines Gebäudes zulässig. Damit die Gebäude einer städtebaulichen Ordnung folgen, wurde parallel zur „Alten Dübener Landstraße“ eine Baulinie festgesetzt. Mit dieser Regelung und den Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen (Mindesthöhe 12,50 m, max. Höhe 14,50 m) und der abweichenden Bauweise einschließlich der Definition von minimalen und maximalen Gebäudelängen soll der angrenzende Straßenraum baulich gefasst werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll zwischen den geplanten Gebäuden ein Gewerbehof entstehen. Es ist vorgesehen, diesen nach außen, d. h. zu den anliegenden Straßenverkehrsflächen durch bepflanzte Mauern oder Hecken räumlich zu fassen und die Sicht ins Innere des Hofes zu begrenzen. Für den Fall, dass kein Gebäude auf der westlichen Baugrenze errichtet wird, ist zur Abgrenzung der gewerblichen Baufläche eine Hecke analog der festgesetzten Hecke im GE 2.1 zu pflanzen. Auch diese Maßnahme dient der räumlichen Abgrenzung und dem Sichtschutz und damit einer städtebaulichen Gliederung. Zwischen dieser Hecke und dem sich östlich daran anschließenden Gebäude muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Im Gewerbegebiete GE 2.1 soll der Bereich an der „Alten Dübener Landstraße“ als markante Adresse ausgebildet werden. In Umsetzung des Konzeptes wird im Osten des Baufeldes und parallel zur „Alten Dübener Landstraße“ eine durchgängige Baulinie definiert und somit eine Bauflucht ausgebildet. Zusätzlich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und eine minimale Gebäudelänge von 48,00 m bestimmt. Zusammen mit den zulässigen Höhenbeschränkungen (analog dem Baugebiet GE 1) werden die Baukörper somit nach Lage und Größe eindeutig definiert.

Auf der festgesetzten Baulinie wird eine Strecke durch zwei Punkte (P1 und P2) markiert und festgesetzt. Für diesen Bereich wird somit die Option erteilt, dass ausnahmsweise ein Vortreten vor die Baulinie durch die Realisierung einer zweckgebundenen und vollständig geschlossenen Anlieferschleuse gestattet ist. Die zulässige Größe der Anlieferschleuse ist genau festgelegt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind drei Flächen für Stellplätze (S 1 - S 3) festgesetzt. Die kleineren Flächen - S 1 und S 2 - grenzen jeweils nördlich und südlich an das Baufeld an. Die Stellplatzfläche S 5 befindet sich parallel zur „Alten Dübener Landstraße“ im unmittelbaren Eingangsbereich. Die Nutzung als Stellplatzfläche wurde gewählt, da durch die Sicherung des Leitungsrechts keine andere überlagernde Nutzung mit baulichen Anlagen oder Baum- und Strauchpflanzungen möglich ist.

Im Gewerbegebiet GE 2.2 sollen die Gebäude, die an die „Merkurpromenade“ grenzen durch die räumliche Einordnung, die architektonische Ausprägung und die landschaftsgestalterische Einbindung diesem Standort gerecht werden. Diesem hohen Anspruch im Umfeld der Messe folgend wird die überbaubare Grundstücksfläche dreiseitig durch Baulinien begrenzt. Lediglich im Norden ist eine Baugrenze festgesetzt. Auch in diesem Baugebiet wird eine abweichende Bauweise definiert. Durch die Regelung, dass die Gebäudelänge mindestens 30,00 m betragen muss und 75,00 m nicht überschreiten darf, wird gewährleistet, dass an diesem Standort raumbildprägende Gebäude entstehen. Es besteht die Möglichkeit, zwei Baukörper mit mindestens 10,00 m Abstand zueinander oder einen größeren Baukörper zu errichten. Die festgesetzte mindeste und maximale Höhe mit 12,50 m – 14,50 m entspricht gleichfalls den Festsetzungen der nördlichen Gewerbegebiete.

Es ist geplant, die Fassaden der Gebäude, die sich der „Alten Dübener Landstraße“ und der „Merkurpromenade“ zuwenden, zu gliedern bzw. zu gestalten. Dementsprechend wird festgelegt, dass die Außenwände der Gebäude über einen Mindestumfang von transparenten Verglasungen verfügen müssen. Das bedeutet, dass innerhalb von definierten Fassadenabschnitten jeweils festgesetzte prozentuale Anteile an Verglasungen umzusetzen sind. Mit der Orientierung der Fassaden zu den genannten Straßen wird die Bedeutung dieser Achsen hervorgehoben.

Die Fassaden selbst sollen eine dezente Farbgebung erhalten, damit die Gebäude optisch zurückhaltend wirken. Demgemäß sind für die Außenwände lichtgraue bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden.

Alle Dächer der Gebäude sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auszubilden. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2.1 sind für die Dachflächen alternativ entweder eine 50%ige Dachbegrünung oder eine solartechnische Nutzung vorzusehen. Die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet GE 2.2 sind zu mindestens 60% extensiv zu begrünen. Für alle Gebäude werden die notwendigen Dachaufbauten in Höhe und Ausmaß begrenzt.

### **Nutzungskonzept**

Am genannten Standort soll ein Gewerbegebiet entstehen. Dabei liegt der Nutzungsschwerpunkt auf produzierendem Gewerbe. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur und der Lage im Stadtraum ist vorrangig auf arbeitsplatzintensive Nutzungen abzielen. Geplant ist eine Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen mit bestimmten Einschränkungen. Das geplante Nutzungsspektrum reicht von Gewerbebetrieben aller Art sowie Lagerhäusern bis hin zu Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und öffentlichen Betrieben. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste und für Baustoffe und Baumaterialien. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung unzulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel verkehrsintensiv, bieten nur wenige Arbeitsplätze und sind durch einen relativ hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet. Auch wurde ein Ausschluss vorgesehen, wenn diese Nutzungen den stadtentwicklungspolitischen Zielen entgegenstehen.

Geplant sind Gewerbebetriebe für produktive Prozesse als auch die dazugehörige Betriebsverwaltung und die Sozialräume.

## 9.2 Erschließungskonzept

### 9.2.1 Verkehrserschließung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde im April 2013 durch das Büros IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme ein Verkehrsgutachten [6] und im Dezember 2014 „Ergänzende verkehrliche Untersuchungen bei Messeverkehr“ [7] erstellt.

#### Äußere Verkehrserschließung

Das bereits vorhandene Straßennetz wird grundsätzlich weiter genutzt. Die ausgebauten Knotenpunkte bzw. das umliegende Straßennetz können die zusätzlichen Verkehrsbelastungen infolge der Gewerbegebietentwicklung aufnehmen und verfügen darüber hinaus über große Leistungsfähigkeitsreserven [6].

Insbesondere der Knotenpunkt „Alte Dübener Landstraße“/ „Pelzgasse“, der für die Anbindung des nördlichen Baugebietes GE 1 relevant ist, erreicht ohne LSA in der Frühspitzenstunde als auch in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe A und ist leistungsfähig. Der vorhandene Knotenpunkt kann die zusätzlichen Verkehrsbelastungen infolge des Gewerbegebietes mühelos aufnehmen und verfügt darüber hinaus über große Leistungsfähigkeitsreserven. Die Leistungsfähigkeitsnachweise liegen in den Anlagen des o. g. Gutachtens [6] vor.

Die „Alte Dübener Landstraße“ ist regelgerecht ausgebaut und weist im Bereich der Anbindungen „Pelzgasse“ und „Baumwollgasse“ zusätzliche Fahrspuren auf.

Die Anbindung des Baugebietes GE 1 erfolgt über die öffentliche Straße „Pelzgasse“.

Über die zeichnerische Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Zufahrten zum Baugebiet GE 1 sowohl von der „Pelzgasse“ als auch von der „Alten Dübener Landstraße“ entstehen. Die ermöglichte Breite der Ein- und Ausfahrt von ca. 12,00 m ist ausreichend für eine den funktionalen Erfordernissen entsprechende Ein- und Ausfahrt mit entsprechenden Radien auch für die Befahrung mit Lastzügen.

Die „Pelzgasse“ ist gegenüber der „Alten Dübener Landstraße“ eine untergeordnete Straße. Auf der „Alten Dübener Landstraße“ in Richtung Norden in Höhe der Einbindung „Pelzgasse“ ist eine Abbiegung nach links vorgeschrieben, ein Geradeausbefahren ist nur für landwirtschaftlichen Verkehr gestattet. Ebenso ist das Linkseinbiegen von der „Pelzgasse“ in die „Alte Dübener Landstraße“ nach Norden verboten. Die bestehende „Pelzgasse“ weist keine gesonderten Abbiegespuren auf. Mit den vorhandenen 6,50 m Fahrbahnbreite ist der Begegnungsfall LKW – LKW sichergestellt. Eine zusätzliche Regelung über die derzeitige Verkehrsregelung hinaus ist nicht erforderlich. Der Schleppkurvennachweis [8] beinhaltet auch eine Prüfung des Knotens „Pelzgasse“ / „Alte Dübener Landstraße“.

Die Ausfahrt eines Lastzuges von der „Pelzgasse“ in südlicher Richtung in die „Alte Dübener Landstraße“ ist wie die Einfahrt in die „Pelzgasse“ von der „Alten Dübener Landstraße“ aus beiden Richtungen kommend möglich. Eine Einfahrt von Norden zum Baugebiet GE 1 von der „Pelzgasse“ ist ebenfalls möglich, die Schleppkurvennachweise (Fahrgeometrie) für das Ein- und Abbiegen in und aus der „Pelzgasse“ wurden für Lastzüge erbracht [8]. Hinweis: Im Verkehrsgutachten [6] wurde vom dreiachsigen Müllfahrzeug ausgegangen; mit dem vorliegenden Schleppkurvennachweis wurden die fachlichen Grundlagen bezogen auf Lastzüge erweitert.

Gemäß RAST 06 sind für Lastzüge nicht alle Abbiegevorgänge gleichzeitig vorzuhalten, da insbesondere beim Abbiegen in die untergeordnete Straße ein Mitbenutzen der Gegenfahrbahn zulässig ist, dies gilt sowohl in der Fahrbeziehung „Alte Dübener Landstraße“ – „Pelzgasse“ als auch für „Pelzgasse“- Einfahrt Baugebiet GE 1.

Die Baugebiete GE 2.1 und GE 2.2 werden ausschließlich über eine Grundstückszufahrt von der „Alten Dübener Landstraße“ erschlossen.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens [6] wurde die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotens „Alte Dübener Landstraße“/ „Baumwollgasse“, in dessen Bereich die geplante Grundstückszufahrt liegt, untersucht. Der Knotenpunkt erreicht ohne LSA in der Früh- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe B und ist leistungsfähig. Die Leistungsfähigkeitsnachweise liegen in den Anlagen des o. g. Gutachtens [6] vor.

Gegenwärtig ist kein Verkehrsaufkommen auf der „Baumwollgasse“ vorhanden, da diese Straße real nicht existiert. Die „Alte Dübener Landstraße“ ist die Vorfahrtsstraße, eine Einmündung in dem Bereich „Baumwollgasse“ wäre untergeordnet. Im Zuge der „Alten Dübener Landstraße“ von Süden kommend ist bereits eine Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge von ca. 20 m vorhanden.

Eine Einfahrt aus beiden Richtungen von der „Alten Dübener Landstraße“ und die Ausfahrt sind möglich, die Schleppkurvennachweise (Fahrgeometrie) für das Ein- und Abbiegen wurden für Lastzüge erbracht. [8]. Gemäß RAST 06 sind für Lastzüge nicht alle Abbiegevorgänge gleichzeitig vorzuhalten, da insbesondere beim Abbiegen in die untergeordnete Straße ein Mitbenutzen der Gegenfahrbahn zulässig ist.

Auf Grund der Tatsache, dass es zu keinem stark erhöhten Aufkommen von Lastzügen kommt (siehe Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen), kann das Mitbenutzen der Gegenfahrbahn bei den Abbiegevorgängen als regelgerecht betrachtet werden.

Die Grundstückszufahrt stellt keine öffentliche Straße dar. Gleichwohl war zu prüfen, ob etwa auf Grund der Belegung der Straße Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen- hier an der „Alten Dübener Landstraße“- erforderlich sind. Dies ist unter Ansatz der Aussagen aus dem Verkehrsgutachten [6] nicht der Fall.

Eine etwaige Verlängerung der Linksabbiegespur ist auf Grund der prognostizierten Belegung nicht erforderlich.

Ein entsprechender Antrag auf Anschluss an die öffentliche Straße (Grundstücks- und Baustellenzufahrt, Zuwegung) ist vom Bauherren rechtzeitig und schriftlich zu stellen. Die Zustimmung wird durch Aushändigung einer Genehmigung erteilt. Über die zeichnerische Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten wird verhindert, dass zusätzliche Zufahrten von der „Alten Dübener Landstraße“ entstehen. Alle weiteren Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete sind als private innere Erschließung zu betrachten.

Die Benutzung der Straße, z. B. als Baustellenzufahrt, geht über den Gemeingebrauch hinaus und ist eine Sondernutzung. Von daher ist zusätzlich eine Sondernutzungserlaubnis für Baustellenzufahrten erforderlich.

Gegebenenfalls besteht sogar die Notwendigkeit weiterer Genehmigungen und Erlaubnisse, die z.B. im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem zuständigen Verkehrs- und Tiefbauamts abzustimmen sind.

Weitere Anbindungen an das öffentliche Straßennetz erfolgen nicht. Die im Geltungsbereich liegende bestehende Straße – die „Seehausener Allee“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, besitzt jedoch keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Faktische Anbindungen an diese Straße scheiden auf Grund der vorhandenen Topografie- überwiegend Lage im Einschnitt- aus.

Auf der Grundlage der Aussagen der „Ergänzenden verkehrlichen Untersuchungen bei Messeverkehr“ des Büros IVAS [7] kann generell eingeschätzt werden, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Plangebiet verglichen mit den vorhandenen Verkehrsmengen gering ist und nur zu einer geringen Zunahme im Gesamtverkehr führt.

Das Verkehrsaufkommen durch Messeveranstaltungen ist um ein Vielfaches höher als das durch den Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung erzeugte Verkehrsaufkommen. Im Rahmen einer zusätzlichen Untersuchung [7] konnte nachgewiesen werden, dass die Knotenpunkte auch in den Spitzenstunden eine ausreichende Qualitätsstufe aufweisen. Auch bei Messeveranstaltung an Normalwerktagen<sup>23</sup> erfüllen die Knotenpunkte das Verkehrsqualitätskriterium.

Ein Umbau von öffentlichen Straßenverkehrsflächen- hier in der „Alten Dübener Landstraße“ und an der „Pelzgasse“ ist somit nicht erforderlich.

In den Baugebieten GE 2.1 und GE 2.2. ergeben sich hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung entscheidende Vorteile, da die Entfernung zur Straßenbahn bzw. zum S-Bahnhof bei ca. 300 m liegt. Die Anbindung des nördlichen Gewerbegebietes (GE 1) an den öffentlichen Nahverkehr kann trotz der größeren Entfernungen zu der S-Bahn- und Straßenbahnhaltestelle als gut eingeschätzt werden, da es zu diesen Haltestellen verbindende Buslinien gibt. Zur weiteren Verbesserung der Erschließung ist vorgesehen, neben den Flächen für PKW-Stellplätze in den Gewerbegebieten auch Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen.

### **Innere Verkehrserschließung**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich (bis auf die „Seehausener Allee“ ohne direkten Erschließungsbezug) nicht festgesetzt.

Eine innere Verkehrserschließung wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Die innere Erschließung wird vom Eigentümer, entsprechend den konkreten Erschließungsbedürfnissen entwickelt und ist, außer auf den Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen auf dem privaten Baugrundstück grundsätzlich möglich. Die Einfahrten und die Verkehrsführung in den Baugebieten im Geltungsbereich sind durch den Eigentümer zu planen und auszuführen.

Die Anbindung an das äußere Straßennetz erfolgt für das Baugebiet GE 1 wie oben beschrieben über die Pelzgasse mit einer noch herzustellenden Ein- und Ausfahrt. In diesem Baugebiet wird der ruhende Verkehr parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. direkt an der nördlichen Gebäudeseite untergebracht. Die konzeptionell vorgesehene Anzahl der Mitarbeiterstellplätze von bis zu ca. 120 Stück berücksichtigt den Standortvorteil bezüglich der ÖPNV-Anbindung und die geplante Nutzung (vgl. Verkehrsgutachten [6]. Für die Ge-

<sup>23</sup>Werktage mit durchschnittlich üblichen Verkehrsbelegungswerten außerhalb von Ferienzeiten

währleistung des Brandschutzes ist eine Feuerwehrumfahrt mit Aufstellflächen um die Gebäude möglich.

Die Anbindung an das äußere Straßennetz erfolgt für die Baugebiete GE 2.1 und GE 2.2 über die „Alte Dübener Landstraße“ mit einer Ein- und Ausfahrt. Die Unterbringung der PKW-Stellplätze erfolgt für die südlich der „Seehausener Allee“ gelegenen Baugebiete parallel zur „Alten Dübener Landstraße“ bzw. an der südlichen und nördlichen Stirnseite des Bau Fensters im GE 2.1.

Die Anbindung des Baugebietes GE 2.2 an die öffentliche Straße erfolgt über das Baugebiet GE 2.1 über die Ein- und Ausfahrt an der „Alten Dübener Landstraße“: Bei einer etwaigen Veräußerung des Baugebietes an Dritte ist die Zufahrt über privatrechtliche Regelungen zu sichern.

Für die Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2 wurde konzeptionell eine Stellplatzanzahl von bis zu 175 Stück unter Berücksichtigung der guten ÖPNV Erschließung und der geplanten Nutzung (siehe auch Verkehrsgutachten [6]) in Ansatz gebracht.

Um die stadträumliche Eingangssituation an der „Alten Dübener Landstraße“ nicht durch LKW-Andockstationen zu stören, soll für die logistischen Prozesse der gewerblichen Nutzung ein Be- und Entladetunnel an der nordöstlichen Gebäudeseite ermöglicht werden.

In den Baugebieten GE 2.1 und 2.2 werden keine gesonderten Flächen für die Feuerwehr benötigt, die Umfahrung und Aufstellflächen für die Feuerwehr kann auf den befestigten Erschließungsflächen erfolgen.

## 9.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen technischen Medien befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und sind für die Erschließung des Gebietes ausreichend dimensioniert.

### **Trinkwasserversorgung, Löschwasser**

Die Trink- und Löschwasserversorgung können ausgehend von den im Bereich „Alte Dübener Landstraße“ bzw. „Pelzgasse“ vorhandenen Trinkwasserleitungen gesichert werden. Für die Versorgung des Gebietes kann Trinkwasser mit einem Druck von ca. 4,3 bar und Löschwasser in einer Menge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

### **Abwasserentsorgung**

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem erschlossen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung kann für den nördlichen Bereich über die Schmutzwasserleitung DN 300 der „Pelzgasse“ oder über die Schmutzwasserleitung an der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Für den südlichen Bereich ist die Anbindung an die Schmutzwasserleitung an der östlichen Grundstücksgrenze möglich.

### **Regenwasserentsorgung**

Das Regenwasser kann über die vorhandenen Regenwassersammler der KWL abgeleitet werden. Weiteres dazu siehe Kap. 5.6.2 und Kap. 7.2.2.1.

## 9.3 Landschaftsgestalterisches Konzept

Mit der Errichtung der Messe Leipzig und der Entwicklung des Gesamtgebietes entstanden neue Landschaftsräume, die unterschiedliche Ausprägungen haben und durch spezifische landschaftsgestalterische Mittel wie Geländemodellierungen, Freihalten von Wiesenbereichen, gezielte Auswahl und Anordnung von Gehölzen gekennzeichnet sind.

Charakteristisch sind beispielsweise die landschaftsgestalterische Einbindung der Merkurpromenade als raumprägende Achse zur Messe Leipzig, der lineare Grünzug entlang der Maximilianallee, die Einfassung der Straßenräume durch Bäume, die bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen als auch separate Platzgestaltungen.

Das gestalterische Prinzip des angrenzenden Landschaftsraumes wurde dem Standort angepasst, in das städtebauliche und gestalterische Konzept aufgenommen und qualifiziert. Dies diente als Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Durch die Gliederung des Plangebiets in zwei Teilbereiche nördlich und südlich der „Seehausener Allee“ wurde auch eine unterschiedliche landschaftsgestalterische Betrachtung vorgenommen.

Die erarbeiteten Gestaltungsgrundsätze wurden konzeptionell umgesetzt. So wurde das Plangebiet mit einem „grünen Rahmen“ gefasst. Den einzelnen Bereichen wurden Motive zugeordnet, die gestalterisch wirken und den Stadtraum ordnen und perspektivisch prägen.

Folgende Motive wurden verwendet und am Standort detailliert ausgeformt:

### 1 Doppelreihe

Im Gewerbegebiet GE 2.1 wird der Verlauf der „Alten Dübener Landstraße“ durch eine Doppelreihe aus mittelkronigen Laubbäumen (Japanischen Blütenkirschen, Hochstamm mit Kronenansatz in 2,50 m Höhe) betont. Diese Baumreihe wirkt als optische und funktionale Verbindung der gewerblich genutzten Flächen zur anliegenden Straßenfläche, die hier von Eschen und abschnittsweise von Strauchhecken aus Wildrosen und Hartriegel begleitet wird. Diese prägende Achse wirkt zwischen „Innen“ und „Außen“ und bestimmt die Wahrnehmung des Plangebiets aus östlicher Richtung. In Teilbereichen können unter den Bäumen PKW-Stellplatzflächen angelegt werden. Auf den übrigen Flächen erfolgt eine Unterpflanzung mit Rasenansaat. Eine Unterbrechung der Fläche ist einmalig zum Zwecke einer Zufahrt möglich und flächenmäßig begrenzt.

### 2 Säulen

Zur Akzentuierung der Fassaden und der architektonisch besonders hervorzuhebenden Bereiche wird ein „Säulenmotiv“ gewählt. Dieses Motiv wird zitiert durch Pflanzung säulenförmiger Laubbäume einheitlicher Art- z. B. Pyramideneiche oder Pyramidenpappel. Diese Bäume mit säulenhaftem Habitus sollen die östlichen Fassaden der Gewerbegebäude in den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 gestalten und gliedern.

### 3 Gebüsch

Die Offenlandfläche (Magerrasen) im Gewerbegebiet GE 2.2 soll im Norden durch ein anzulegendes Gebüsch begrenzt werden. Es dient dem Schutz der dort lebenden Tierarten und soll diese Fläche vor Begängnis und vor vermeidbaren optischen und funktionalen Einflüssen der benachbarten gewerblichen Nutzung sichern. In der West-Ost Ausdehnung nehmen die Gebüschpflanzungen das Motiv der angrenzenden Landschaftsgestaltung auf. Es werden

heimische standortgerechte Laubsträucher gepflanzt. Diese Sträucher bieten gleichzeitig Nistplätze für die weniger störanfälligen Brutvogelarten Dorngrasmücke, Stieglitz, Grünfink und Sumpfrohrsänger.

#### **4 Offene Flächen**

Im Süden des Gewerbegebietes GE 2.2 wird eine Fläche in Form eines Offenlandcharakters mit Magerrasen sowie Kies- und Schotterflächen erhalten bzw. eine extensive, magere Wiesenfläche entwickelt. In dieser Wiese sind kleinflächige offene Bereiche anzulegen. Als magere Wiesenfläche kann diese ökologische Verbundfunktionen erfüllen, ist Lebensraum für z.B. Tagfalter, Kurzfühlerschrecken, Käfer und bietet darüber hinaus Nahrung für Kleinvögel. Die offenen Bereiche sind wichtig für geschützte Arten wie die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Zauneidechse, die solche Stellen als Vermehrungshabitate benötigen. Für die Blauflügelige Ödlandschrecke ist schon ein kleinflächiges Biotop aus Sand, Kies, Schotter von mindestens 300 m<sup>2</sup> ausreichend. Auf der Fläche soll zudem ein geeignetes Habitat für die Zauneidechse geschaffen werden. Dies soll in Form von zwei Lesesteinhaufen in einer maximalen Höhe von bis zu 1 m und auf einer Fläche von je ca. 5 m<sup>2</sup> erfolgen.

#### **5 Inventar**

Die vorhandene Baumhecke aus Großsträuchern und Kleinbäumen am westlichen Rand des Gewerbegebietes GE 2.1 soll erhalten werden. Zusätzlich ist die bestehende Restriktionsfläche (Sicherung des Leitungsrechts) durch eine Bepflanzung mit niedrig wachsenden heimischen Wildstaudenarten in diese Grünstrukturen einzubeziehen.

#### **6 Schutz**

Als westliche Begrenzung der gewerblichen Baufläche im Gewerbegebiet GE 2.1 und zu deren Abschirmung gegenüber der „Maximilianallee“ wird eine durchgängige lineare Sichtschutzhecke angelegt. Geplant ist eine artenreiche frei wachsende Sichtschutzhecke aus schnittverträgliche Laubbaum-Heistern und standortgerechten Heckenpflanzen heimischer Arten.

Sie ergänzt die vorhandenen Heckenstrukturen und dient gleichzeitig stadtklimatischen und ökologischen Belangen. Außerdem bietet sie Brutvögeln wie Dorngrasmücke, Stieglitz, Grünfink und Sumpfrohrsänger Nistmöglichkeiten.

#### **7 Allee**

Beidseits der „Seehausener Allee“ erfolgt eine Weiterführung des Alleecharakters mit insgesamt 40 mittelkronigen Laubbaumhochstämmen einheitlicher Art und Sorte mit aufrechtem Habitus. Zur Umsetzung der Maßnahme werden breite Grünstreifen mit Rasenuntersaat angelegt. Im Abstand von ca. 9 m sind auf diesen Grünstreifen Straßenbäume standortkonkret zu pflanzen. Die Baumkronen dienen neben ihrer Funktion als Baumkulisse stadtklimatischen und ökologischen Belangen.

#### **8 Zierobst**

Als nördlicher Abschluss des Plangebietes (Gewerbegebiet GE 1) ist angrenzend an die „Pelzgasse“ und teilweise entlang der „Alten Dübener Landstraße“ eine lockere Gestaltung der Freiflächen mit Laubbaumarten unterschiedlicher Laubstruktur, Blühakzenten und Habitus geplant. Dabei zitieren die festgesetzten Baumarten die gleichartigen aus der Umgebung. Es soll eine abwechslungsreiche Strauch- und Baumpflanzung hälftig mit Freibereichen und

Rasenansaat erfolgen. Einmalige ist eine Unterbrechung für eine Zufahrt auf einer Breite bis zu 12,00 m möglich.

Die Gestaltung der gewerblichen Freiflächen in den Baugebieten erfolgt mit Rasen und akzentuierenden Baumpflanzungen zur Unterstützung des baugestalterischen Konzeptes. Grundsätzlich sollen alle nicht bebauten bzw. nicht befestigten Flächen begrünt werden. Neben den Baumpflanzungen können auch Bodendecker angepflanzt werden.

Die Gewerbehöfe sollen nach außen, zu den angrenzenden Straßenräumen, durch bewachsene Mauer, Gabionen oder Hecken begrenzt werden. Gabionen können neben dem Blickschutz auch die Funktion einer Trockenmauer übernehmen.

Alle PKW- Stellplätze sind zu begrünen, indem für jeweils 4 Stellplätze ein Baum in einer 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe zu pflanzen ist. Da die PKW-Stellflächen im Baugebiet GE 2.1 infolge der Sicherung des vorhandenen Leitungsrechts nicht bepflanzt werden dürfen, können andere grünordnerische Maßnahmen, die innerhalb des Baugebietes festgesetzt sind, entsprechend angerechnet werden.

Neben den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Zielen dienen die grünordnerischen Maßnahmen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Eingriffe und der Entwicklung eines Biotopverbundes entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die erforderliche Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes durch dafür geeignete Maßnahmen auszugleichen.

## **9.4 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin sollen insbesondere geregelt werden:

- Sicherung der externe Artenschutzmaßnahme am Zwenkauer See.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

# **C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

## **10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkungen Klein- und Großwiederitzsch:

Kleinwiederitzsch: 69/19, 69/20, 69/22, 69/38, 69/40, 69/42, 69/43, 69/45, 69/56, 75/6, 75/9, 81/6, 81/9, 82/22, 82/26

Großwiederitzsch: 33/16, 33/19, 34/14, 35/51 .

Die Außengrenzen dieser insgesamt zusammenhängenden Flurstücke bilden die Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

## 11 Gliederung des Plangebietes

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Die grundsätzliche Gebietsgliederung ist im Kap. 9.1 dieser Begründung beschrieben.

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Gewerbegebiete (GE 1, GE 2.1 und GE 2.2) nach § 8 BauNVO
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

## 12 Baugebiete

[§ 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB]

Begründung der zeichnerischen (ZF) und textlichen Festsetzungen (TF)

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

#### ZF 1

##### Gewerbegebiete

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete gliedern sich in GE 1, GE 2.1 und GE 2.2.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO]

**TF 1.1.1** Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Gewerbebetriebe aller Art,
- b) Lagerhäuser,
- c) öffentliche Betriebe,
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**TF 1.1.2** Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Lagerplätze,
- c) Tankstellen,
- d) Anlagen für sportliche Zwecke,
- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- g) Vergnügungsstätten,
- h) Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien,
- i) Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- j) Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

- TF1.1.3** Abweichend von 1.1.2, Buchstabe a) sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“) zulässig, wenn
- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbaren Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
  - b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz a) dienen den Fläche (Verkaufsfläche) max. 10% der Geschossfläche der zugehörigen Betriebsstätte, jedoch max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Begründung der Festsetzungen TF 1.1.1, TF 1.1.2 und TF 1.1.3:

Der Leipziger Nordraum leidet generell unter einem Mangel an Flächen, die für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet sind. Die Stadt Leipzig hat aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Stadtentwicklungsplanerische Grundlage hierfür ist der STEP „Gewerbliche Bauflächen“. Stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe mit der im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ beschriebenen Gebietseignung, Dies sind vor allem Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mit höheren Anforderungen an das Umfeld und für industriennahe Dienstleistungen bzw. für arbeitsplatzintensives Gewerbe.

In der Planzeichnung: Teil A sind die Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt.

Diesem Entwicklungsziel entsprechend sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon ist die Zulässigkeit von Werksverkauf:

Durch die Öffnung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2. Buchstabe a) soll es im Plangebiet sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern.

Die dem Verkauf dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt.

Mit der Zulässigkeit des Werksverkaufs soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen nicht in unvertretbarem Maß eingeschränkt werden. Ein Werksverkauf ist oft von großer Bedeutung für kleinere und mittlere Betriebe und damit auch für die mittelständige Struktur des Gewerbes. Folglich ist es nicht angemessen, die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ aufzuheben. Aufgrund der geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen sind keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten.

Der Begriff Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG.U., 4C 10.04).

Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befind-

liche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet.

Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 03.04.2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I.Allgemeines, 4. Begriffe, Buchstabeg)).

Die gemäß TF 1.1.2 ausgeschlossenen Gewerbenutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten widersprechen der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichend ausgewiesene Bauflächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung.

Bei Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung handelt es sich in der Regel um Nutzungen mit einem relativ großen Flächenverbrauch, die aufgrund ihrer Charakteristik nur wenig Arbeitsplätze bieten können. Diese Nutzungen widersprechen den Planungszielen des STEP „Gewerbliche Bauflächen“, weil im Plangebiet vorwiegend höherwertige verarbeitende Gewerbebetriebe sowie industrienaher Dienstleistungen und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden sollen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass solche Unternehmen,

- a) die als wirtschaftlich selbständiges Unternehmen derartige Dienstleistungen ausschließlich im Zusammenhang mit einer im Plangebiet ansässigen Produktion übernehmen und
- b) deren Größe der Betriebsfläche maximal 30 % der Betriebsfläche des Dienstleistungsempfängers beträgt,

keine Verteilzentren im Sinne der Festsetzung sind und grundsätzlich zulässig sein sollen.

Darüber hinaus sollen die gewerblichen Baugebiete nicht als potentielle Flächen für das Aufstellen von Werbeanlagen ohne Zusammenhang mit der auf den Flächen stattfindenden gewerblichen Nutzung dienen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes. Auch freistehende Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen sowohl der städtebaulichen als auch der wirtschaftlichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Die mit hohem Aufwand erschlossenen Flächen sollen vorwiegend der gewerblichen Nutzung im Sinne der Produktion dienen und Arbeitsplätze schaffen. Photovoltaikanlagen können alternativ auf den Dachflächen der Gebäude vorgesehen werden.

Die gewerblichen Baugebiete umfassen nicht die eigenständigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **12.2.1 Grundflächenzahl**

#### **ZF 2**

##### **Grundflächenzahl**

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 ist die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO]

Begründung:

Im Leipziger Nordraum ist das Angebot an gut erschlossenen, zusammenhängenden Gewerbeflächen begrenzt. Ziel ist es deshalb, eine optimale Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt getroffen:

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Gleichzeitig wird festgelegt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen sind. Das bedeutet, die zulässige Grundfläche gilt als Maximum und darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden,

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als eigenständige Flächen zu behandeln, die keine Berücksichtigung in der Ermittlung der Grundflächenzahl finden.

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,8 gewährleistet eine gut austarierte Bodenordnung. Dies zeigt sich darin, dass einerseits die Obergrenzen der BauNVO im Sinne einer effektiven gewerblichen Entwicklung ausgeschöpft werden. Auf der anderen Seite gestattet die Maximalfestsetzung, dass die verbleibenden 20 % der Baugebietsflächen effektiv für grünordnerische Maßnahmen genutzt werden und nicht durch Nebenanlagen u. ä. anteilig überbaut werden dürfen.

Mit dem Nachweis, dass im Vergleich zur rechtskräftigen Planung die versiegelbare Fläche geringer ist (siehe Kap. 7.3.1), wird die vorliegende Planänderung auch dem Grundsatz der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, gerecht. Da es sich hier um ehemals gewerblich genutzte Flächen handelt, wurde von der, in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen Gebrauch gemacht. Dies führt letztlich dazu, dass gesamtstädtisch gesehen die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verringert wird.

## 12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

### ZF 4

#### Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe wird mit mindestens 12,50 m und maximal 14,50 m über Bezugshöhe (siehe Kap. 12.2.4) festgesetzt.

Begründung:

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird für die Gewerbegebiete nach dem städtebaulichen Konzept mit Mindest- und Höchstmaßen für die Gebäudehöhen festgesetzt. In Anlehnung an die Baustrukturen der angrenzenden Gebiete sind Gebäude geplant, die der gewerblichen Nutzung im Ausmaß und in der Höhe entsprechen.

Die Gebäude sollen parallel zum öffentlichen Straßenraum entstehen und diesen räumlich fassen. Dafür ist eine angemessene Gebäudehöhe erforderlich.

## 12.2.3 Abweichendes Maß der baulichen Nutzung

### TF 2.1

Von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe darf durch die Errichtung von notwendigen technischen Aufbauten und solartechnischen Anlagen abgewichen werden, wenn

- a) die Überschreitung max. 2,00 m beträgt und
- b) die Aufbauten und Anlagen von den äußeren Kanten des betreffenden Daches um mindestens 5,00 m zurückgesetzt angeordnet werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:

Aufgrund der gewerblichen Nutzung können auf den Dächern der Gebäude für notwendige technische Aufbauten zusätzliche Höhen erforderlich werden. Notwendige technische Aufbauten sind bspw. Lüftungsanlagen oder Überfahrten von Aufzügen. Gleichzeitig stellen die Dachflächen von baulichen Anlagen auch ein wichtiges Potential für die solarenergetische Nutzung dar. Die solarenergetische Nutzung der Dachflächen ist aus umweltfachlicher Sicht ausdrücklich erwünscht. Aus diesem Grund dürfen – bei solarenergetischer Nutzung der Dachflächen – die dazu erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Solar Kollektoren oder Photovoltaikanlagen) wie im Übrigen auch andere notwendige technische Aufbauten die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 2,00 m überschreiten. Damit diese notwendigen technischen Anlagen nicht über Gebühr betont werden und so das Gesamterscheinungsbild der Gebäude negativ beeinflussen, sollen diese um mindestens 5,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückgesetzt angeordnet werden. Dies ist insbesondere städtebaulich begründet, da aufgrund der großräumlichen Struktur des Gesamtgebietes weiträumige Blickbeziehungen entstehen, wodurch die Baukörper selbst als auch das Gesamtensemble wahrgenommen werden. Damit die Baukörper nicht wesentlich durch Dachaufbauten gestört werden, wurde das Zurücksetzen und die Höhenbeschränkung der Aufbauten bestimmt.

## 12.2.4 Bezugshöhe

**TF 2.2** Bezugshöhe ist:

- Für das Baugebiet GE 1: 128,50 m ü. NHN
- Für die Baugebiete GE 2.1; GE 2.2: 129,50 m ü. NHN

Begründung:

Für das Baugebiet GE 1 und für die Baugebiete GE 2.1 bzw. 2.2 werden jeweils absolute Bezugshöhen angegeben. Die Angabe der Bezugshöhen erfolgt in m (Meter) über NHN (Normalhöhennull; Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel, Amsterdamer Pegel). Die Bezugshöhen entsprechen der Höhe bestimmter repräsentativer Punkte des aktuellen Geländeniveaus über NHN. Die Angabe der Bezugshöhe als absoluter Wert über NHN ist erforderlich, da die angrenzenden Verkehrsflächen nicht niveaugleich ausgebildet sind.

## 12.2.5 Baulinien/ Baugrenzen

### ZF 3

Im Teil A: Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen für die Baugebiete GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Im Teil B: Text wird abweichend davon folgendes festgesetzt:

**TF 4.1** Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie ist ausnahmsweise im Baugebiet GE 2.1 zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten P 1 und P 2 ein Vortreten vor die festgesetzte Baulinie zur Realisierung einer zur „Alten Dübener Landstraße“ vollständig geschlossenen Anlieferschleuse in einer Tiefe von bis zu 6,00 m und einer Höhe von maximal 8,00 m über Bezugshöhe zulässig.

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

Begründung der ZF 3 und der TF 4.1:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO kann zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung die Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück geregelt werden. Davon wird Gebrauch gemacht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichert die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen entsprechen der großmaßstäblichen Baustruktur des Gebietes, gewährleisten jedoch auch eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Baugebieten werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen sichert im Zusammenhang mit den sonstigen „Flächenfestsetzungen“ die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die Nutzungsspezifika der einzelnen Baugebiete.

Insbesondere die Festsetzung der Baulinien entlang der „Alten Dübener Landstraße“ und „Merkurpromenade“ gewährleistet einheitliche Baufluchten. Es werden Raumkanten gebildet, die eine geordnete Bebauung vorsehen. So bilden die bestehenden Hauptverkehrsachsen den Rahmen, an dem sich die geplante Bebauung orientiert. Durch die Bebauung werden

harte Kanten gebildet, die dem vorgeprägten Charakter entsprechen. Mit den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen gelingt dann die Einfassung in den Landschaftsraum.

Im Baugebiet GE 2.1 soll eine solche Anlieferschleuse ausnahmsweise vor die festgesetzte Baulinie treten dürfen, wenn und soweit die in der Festsetzung genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Damit soll den logistischen Anforderungen möglicherweise zu erwartender Nutzungen entsprochen werden. Diese sollen die überbaubare Grundstücksfläche vollständig für ihr Gebäude nutzen können. Bei der hier definierten Anlieferschleuse handelt es sich um eine bauliche Anlage, die einer Gewerbehalle vorgelagert ist. Sie dient der Geruchs- und Staubabschottung an Ladetoren und der Abschottung von Gebäudeöffnungen und Temperaturzonen. Diese Anlage ist im Gewerbegebiet zweckbestimmt.

Eine Änderung der auf der Fläche zulässigen Nutzung wird damit nicht festgesetzt und wird auch nicht bezweckt. Vielmehr soll durch die Festsetzung, als in einem begrenzten Rahmen ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baulinie, verhindert werden, dass das eigentliche Gebäude mit den darin zulässigen Nutzungen in dem fraglichen Bereich an die „Alte Dübener Landstraße“ heran rückt. Dass nicht das Gebäude an sich, sondern nur ein mehr oder weniger untergeordneter Anbau die mit der Baulinie bezweckte Bauflucht überschreitet, soll auch durch die lage- und größenmäßige Begrenzung der Fassadenfläche, vor dem die Anlieferschleuse errichtet werden darf, visuell deutlich erkennbar gemacht werden.

Die Festsetzung dient insgesamt dem Interessenausgleich zwischen den logistischen Anforderungen auf der einen und den auf das Orts- und Landschaftsbild ausgerichteten Zielen dieses Bebauungsplanes auf der anderen Seite.

## **12.2.6 Abweichende Bauweise**

### **ZF 4**

Im Teil A: Planzeichnung wird für die Baugebieten GE 1 und GE 2.1 und GE 2.2 eine abweichende Bauweise festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO]

Im Teil B: Text wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

#### **TF 3.1**

Im Baugebiet GE 1 sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:

- a) Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- b) Die Länge eines jeden Gebäudes muss mindestens 48,00 m betragen und darf 150,00 m nicht überschreiten.

#### **TF 3.2**

Im Baugebiet GE 2.1 sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:

- a) Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- b) Die Länge eines jeden Gebäudes muss mindestens 48,00 m betragen.

#### **TF 3.3**

Im Baugebiet GE 2.2 sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:

- a) Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- b) Die Länge eines jeden Gebäudes muss mindestens 30,00 m betragen und darf 75,00 m nicht überschreiten.

**Begründung:**

Um die gewollte Flexibilität der gewerblichen Nutzungen sicher zu stellen und großflächige Gewerbebauten zu gewährleisten, wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise als adäquates städtebauliches Mittel angesehen. Die Festsetzung ermöglicht größere Gebäudelängen als 50,00 m. Gleichzeitig werden jedoch Regelungen zu den Seitenlängen der Gebäude getroffen. Entsprechend einer differenzierten Festsetzung werden für die einzelnen Baugebiete die Mindestlängen und maximalen Längen von Gebäuden bestimmt (siehe dazu auch Kap. 9). Darüber hinaus werden die Regelungen der offenen Bauweise als gültig erklärt, um die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen zu sichern.

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise bildet das städtebauliche Konzept. In der Umsetzung des Konzeptes muss jedoch berücksichtigt werden, dass hierbei kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt. Mit Rücksicht auf die Besonderheiten des Standortes wurden die Grundsätze der Städtebaulichen Ordnung mit dem Planungsziel in Einklang gebracht. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen jedoch auch eine flexible Bebauung im Hinblick auf eine variable Grundstücksnutzung (Anzahl und Größe der Gebäude). Die Gebäudestellung nimmt somit Bezug zu den bestehenden Hauptverkehrsachsen und berücksichtigt die markanten Blickbeziehungen.

## **12.3 Nebenanlagen**

### **12.3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden**

**TF 4.2.** Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

### **12.3.2 Sonstige Nebenanlagen**

**TF 4.2.2** Abweichend von 4.2 ist in den festgesetzten Flächen für Stellplätze S 1 und S 5 je ein Pfortnergebäude mit einer max. Grundfläche von jeweils 6,00 m x 8,00 m und einer max. Höhe von 4,00 m über Bezugshöhe zulässig.  
[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

**TF 4.2.3** Abweichend von 4.2 ist in den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 die Errichtung je eines Sprinklertanks mit einer max. Grundfläche von 8,00 m im Durchmesser und in einer Höhe von max. 8,00 m über Bezugshöhe zulässig.  
[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

**Begründung der Festsetzungen TF 4.2., TF 4.2.2 und TF 4.2.3:**

Mit diesen Festsetzungen soll die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen in den Baugebieten geregelt werden. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen dient sowohl der städtebaulichen Gestaltung als auch der Begrenzung der Versiegelung und damit dem Bodenschutz.

Abweichend von der Festsetzung Nr. 4.2. wird im Bebauungsplan geregelt, dass den Gewerbegebieten nutzungsbedingt auch spezielle Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig sind.

So ist innerhalb der Baugebiete GE 1 und Ge 2.1, auf den mit S 1 und S 5 bezeichneten Flächen je eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 6,00 m x 8,00 m und einer maximalen Höhe von 4,00 m zulässig. Diese Nebenanlagen sind zweckgebunden und dienen als Pfortnergebäude. Die Anlagen sollen aus logistischen Gründen im Zufahrtsbereich der Baugebiete GE 1 und GE 2.1 und hier auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden.

Es wird eine Beschränkung auf das notwendige Maß vorgenommen. Damit wird dem Nutzungszweck entsprochen. Diese textliche Festsetzung wird gewählt, da mit jetzigem Planungsstand noch keine konkrete Verortung der Nebenanlage und somit keine zeichnerische Festsetzung (Baufenster) möglich ist.

Weiterhin sind Sprinkleranlagen innerhalb der Baugebiete aus technischen Gründen erforderlich. Die für die Betreibung der Sprinkleranlage notwendige technische Anlage- hier in Form eines Sprinklertanks soll in den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Bedingung dafür ist, dass diese Anlagen dem Nutzungszweck 'Sprinkleranlage' entspricht und eine Höhe von maximal 8,00 m nicht überschreitet.

## 12.4 Andockstationen

**TF 4.3** Andockstationen einschließlich deren Aufstellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend von Satz 1 sind im Baugebiet GE 2.1 Aufstellflächen von Andockstationen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der westlichen Baugrenze und der mit M 6 bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig.  
[§ 23 BauNVO].

Begründung:

In der Logistikbranche wird mit dem Begriff 'Andockstation', ein Bereich bezeichnet, der sich an einer Gebäudeseite einer Gewerbehalle befindet, an welchem LKW's zum Zwecke des Be- und Enladens angedockt bzw. angekoppelt werden. Je nach Nutzung befindet sich innerhalb der Gebäudefassade eine bestimmte Anzahl von Ladetoren. Dementsprechend ist in diesem Bereich eine Aufstellfläche für LKW erforderlich. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll eine Aufstellfläche im o. g. Sinne in den Baugebieten GE 1 und GE 2.2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Dagegen dient die im Baugebiet GE 2.1 begrenzte Fläche zwischen der westlichen Baugrenze und der mit M 6 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, als Andockstation und deren Aufstellflächen und wird als solche festgesetzt.

Diese gewerblich genutzte Fläche resultiert aus dem genannten Nutzungszweck und wird durch grünordnerische Maßnahmen abgegrenzt.

## 12.5 Flächen für PKW-Stellplätze

- TF 4.4** PKW-Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen (S 1 bis S 5) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen (einschließlich Carports) sind unzulässig.  
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

### Begründung:

Basis für diese Festsetzungen bildet das städtebauliche Konzept. Demgemäß sind PKW-Stellplätze grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Flächen für PKW-Stellplätze (S 1- S 5) festgesetzt. Die Anzahl der Stellplätze entspricht dem Nutzungszweck, die konkreten Flächenfestsetzungen sind im Gesamtkontext zu betrachten.

Im Gewerbegebiet GE 1 wurde im Norden eine Fläche für PKW-Stellplätze (S 1) festgesetzt, um die ankommenden Fahrzeuge im unmittelbaren Eingangsbereich unterzubringen. Diese Fläche bildet eine Zonierung zum angrenzenden Baufeld, ordnet so die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und dient der Flächenoptimierung.

Im Gewerbegebiet GE 2.1 werden die Flächen für die notwendigen Stellplätze für beide - südlich der „Seehausener Allee“ befindlichen – Baugebiete (GE 2.1 und GE 2.2) festgesetzt. Es sind nördlich und südlich der überbaubaren Grundstücksfläche Flächen für PKW-Stellplätze (S 2 und S 3) vorgesehen. Innerhalb der als Baumallee festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M 5) befindet sich eine Teilfläche, die zusätzlich als PKW-Stellplatzfläche dienen soll (S 4). Die größte Fläche für Stellplätze, hier mit S 5 bezeichnet, liegt östlich davon, angrenzend an die „Alte Dübener Landstraße“. Diese konkrete Flächenfestsetzung (Fläche für PKW-Stellplätze - S 5) wurde getroffen, da auf dieser Fläche das bestehende Leitungsrecht zu berücksichtigen ist und demzufolge keine Nutzungsüberlagerung mit intensiveren baulichen Nutzungen oder Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen können.

Garagen (einschließlich Carports) werden generell ausgeschlossen, da im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes keine Baukörper an dieser Stelle errichtet werden sollen. Dieser Bereich soll von Bebauung freigehalten werden und durch die bestehenden Straßenbäume an der „Alten Dübener Landstraße“ und durch die die geplante doppelte Baumreihe westlich an diese Fläche angrenzend städtebaulich gefasst werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept und damit dem Ziel des Bebauungsplanes.

## 12.6 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

### TF 5

Die erforderliche Mindestdtiefe der Abstandsflächen beträgt 5,00 m.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

### Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise und der Gebäudehöhe ermöglichen innerhalb der Baufenster großflächige Gebäude mit einer Mindesthöhe von 12,50 m. Damit die Gewerbegebäude als Einzelgebäude wahrnehmbar sind, aber auch im städtebaulichen Kontext eine räumliche Wirkung erzielen, soll die Mindestdtiefe der Abstandsflächen 5,00 m betragen.

## **12.7 Verkehrsflächen**

### **12.7.1 Straßenverkehrsflächen**

#### **ZF 6**

Straßenverkehrsfläche (PlanzV 6.1)

Die „Seehausener Allee“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die „Seehausener Allee“ wurde auf Grundlage der rechtskräftigen Planung realisiert und dem Bestand nach als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **12.7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

#### **ZF 7**

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (PlanzV 6.4)

Entlang der Straßen „Pelzgasse“ und der „Alten Dübener Landstraße“ sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Zufahrt für das Baugebiet GE 1 erfolgt über die vorhandene Straße „Pelzgasse“. Die südlich der „Seehausener Allee“ gelegenen Baugebiete GE 2.1 und GE 2.2 werden über die „Alte Dübener Landstraße“ im Bereich der „Baumwollgasse“ erschlossen.

Die Radien für die Ein- und Ausfahrt von Lastzügen wurden entsprechend berücksichtigt. Damit ist eine gesicherte Erschließung gewährleistet. Außerhalb dieser Zufahrtsbereiche sind keine weiteren Anbindungen der Gewerbegebiete an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, da auf den vorhandenen Straßen aufgrund der Klassifizierung ein fließender Verkehr gewährleistet sein muss.

Aus diesem Grund sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies gewährleistet einen flüssigen Verkehr und entspricht den Zielen des Bebauungsplanes.

## **12.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### **ZF 8**

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Versorgungsträger.

## 12.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**TF 6.1** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

### Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Teilfläche	$L_{EK}$ tags dB (A)	$L_{EK}$ nachts dB (A)
GE 1	64	49
GE 2.1, GE 2.2	63	48

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

### Festsetzung von Zusatzkontingenten

Für die Immissionsorte IO 7 und IO 8 gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Lärmemissionskontingente.

Immissionsort	Zusatzkontingent tags dB (A)	Zusatzkontingent nachts dB (A)
IO 7 Bürogebäude	5	5
IO 8 Standort im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35.3	5	5

Der Immissionsort wird mit folgenden Gauss-Krüger-Koordinaten wie folgt definiert:

IO 7:  $x=4527610.26$ ;  $y=5695580.00$

IO 8:  $x=4527645.72$ ;  $y=5695361.60$

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

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Der § 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 das Gewerbegebiet Gebrauch gemacht.

Zur konkreten Umsetzung der eigenschaftsbezogenen Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO und Feinsteuerung durch die Festsetzung eines Emissionskontingents wurden zulässige Emissionskontingente ermittelt.

Unter Ansatz der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der konkreten Schutzwürdigkeit der zu beachtenden maßgeblichen Immissionsorte entsprechend der DIN 45691 wurden - unter Berücksichtigung der berechneten Vorbelastung - die zulässigen Emissionskontingente ermittelt und in die textlichen Festsetzungen zu den gewerblichen Bauflächen GE 1 und GE 2.1 und GE 2.2 übernommen.

Die ermittelten Emissionskontingente für Bebauungspläne werden häufig durch nur einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um ein Gebiet hinsichtlich maximaler Emissionen besser zu nutzen, können im Bebauungsplan zusätzliche oder andere Festsetzungen getroffen werden. Die DIN 45 691 ermöglicht die Festsetzung IO-bezogener Zusatzkontingente. Im Südosten bleiben die Immissionskontingente an den IO 7 und IO 8 unterhalb des Planwertes. Das bedeutet, dass in südlicher Abstrahlrichtung eine deutliche Erhöhung des Emissionskontingentes zu keiner Unverträglichkeit an den IO führen würde.

**TF 6.2** In den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 bzw. GE 2.2 sind alle Gebäudefassaden, die zur „Alten Dübener Landstraße“, zur „Mercurpromenade“ oder zur „Maximilianallee“ gerichtet sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (November 1989), Nr. 4.1, Anmerkung 1 befinden, mit technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm auszurüsten, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

Für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für die betreffenden Fassaden Schallschutznachweise zu erstellen.

Begründung:

Im Westen der Baugebiete GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 werden die Orientierungswerte für Immissionen für Gewerbegebiete innerhalb des Gebietes selbst überschritten. Ein zusätzlicher aktiver Schallschutz ist jedoch nicht sinnvoll zu praktizieren. Die Verträglichkeit der Nutzung (Büroräume) mit dem Verkehrslärm ist hier über passiven Schallschutz zu erreichen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den westlichen Grenzen der Baufelder im Plangebiet liegen bei 73 dB(A) im Tageszeitraum (maximal Lärmpegelbereich V). Für Büroräume ergeben sich erforderlich resultierende Schalldämmmaße für die maßgeblichen Außenbauteile von 40 dB(A). Die entsprechenden Schallschutznachweise für schutzbedürftige Räume sind Gegenstand der Baugenehmigungsplanung.

Grundlage dieser Festsetzungen bildet die Schalltechnische Untersuchung Nr. 5100513 des Büros Dr. Kiebs + Partner GmbH vom Mai 2013.

## **12.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1a sowie auf der fachlichen Grundlage des Grünordnungsplans und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind Maßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft festzusetzen.

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden als zeichnerische Festsetzung hinreichend klar bestimmt und durch die folgenden textlichen Festsetzungen qualifiziert.

Es handelt sich bei den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um eigenständige Flächen, die keine Berücksichtigung in der Ermittlung der Grundflächenzahl finden.

Hinweis: Für die Auswahl der Pflanzenarten wird auf den Anhang III Pflanzempfehlungen dieser Begründung, mit den entsprechend in den einzelnen Festsetzungen genannten Listen, verwiesen.

### **12.10.1 Maßnahmefläche M 1.1 und M 1.2**

**TF 7.1.1** Die in der Planzeichnung mit M 1.1 bezeichnete Fläche ist als Habitatfläche für die Blauflügelige Ödlandschrecke anzulegen. Sie ist dazu als Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist als offener, vegetationsarmer Bereich vorzuhalten. Gehölzpflanzungen sind unzulässig.

Die überwinterten Vermehrungsstadien der Blauflügeligen Ödlandschrecke sind durch Abtrag der obersten 5 cm Bodenschicht aus allen Vorkommen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und durch die unmittelbar anschließende Ausbringung auf Habitaten in der mit M 1.1 bezeichneten Fläche zu sichern.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.1.1

**TF 7.1.2** Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 1.1 bezeichneten Fläche sind geeignete Trockenhabitats für die Zauneidechse anzulegen, indem zwei Steinschüttungen von je etwa 5 m<sup>2</sup>, 0,75 m bis 1,00 m Höhe, aus Feldsteinen oder Schotter ohne Feinerdeanteil ausgebracht werden. Die Stellen sind regelmäßig von Gehölzaufwuchs zu befreien, die Erhaltung ist dauerhaft zu sichern.

**TF 7.1.3** Die mit M 1.2 bezeichneten Flächen sind mit Sträuchern (100- 50 cm hoch, 1 Stück je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.1.3

Begründung der Festsetzung TF 7.1.1, TF 7.1.2 und TF 7.1.3:

Diese Festsetzung dient der Sicherung des Habitats der Art Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*).

Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen (spätestens mit Beräumung des Baugrundstückes) umzusetzen, damit die Übernahme der Funktion der neuen Fläche als potenzielles Habitat abgesichert ist. Die Fläche M 1.1 ist als Offenland-Lebensraum mit lichtem Bewuchs zu erhalten und zu entwickeln. Zur Gewährleistung magerer Oberbodenverhältnisse bedarf es einer mindestens 15 cm starken Oberbodenschicht mit Grobbodenanteil von maximal 40 % und Schlämmkornanteil von maximal 30 %. Es ist notwendig, Wurzelstöcke von Gehölzen sowie stark ausläufertreibenden krautigen Pflanzen (z.B. Land-Reitgras) dauerhaft zu entfernen. Für die Anlage des Magerrasens wird die Verwendung von Regionalsaatgut für Magerrasen aus der Herkunftsregion Mitteldeutsches Tief- und Hügelland empfohlen, alternativ ist auch die Verwendung von geeignetem samenhaltigem Mahdgut ähnlicher Flächen („Mahdgutverlagerung“) oder Heublumensaat zielführend. In der Magerrasenfläche sind durch Abschieben vegetationsbestandener Flächen ohne Neuauftragung von

Mutterboden vegetationsarme Brutplätze anzulegen bzw. geeignete vorhandene Strukturen wie Kies- und Schotterbereiche oder auch grobkörniges Material aus dem Bestand zu nutzen, da sie solche Stellen als Vermehrungshabitate benötigen (unbewachsen oder schütterer Bewuchs aus Sedum, kurzem Gras und sonnenexponierte Lage). Für die Fortpflanzung der Blauflügelige Ödlandschrecke sind auch schon kleinflächige Biotope (Gesamtfläche mind. 300 m<sup>2</sup>) ausreichend.

Synergieeffekte ergeben sich mit ökologischen Lebensraum- und Verbundfunktionen, z.B. für bodenbrütende Vögel des Halboffenlandes, Tagfalter, Kurzfühlerschrecken, sowie Insekten, wie Tagfalter, Heuschrecken, Käfer und der Funktion als Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten. Wichtig ist, dass diese Flächen ruhig liegen, d.h. keine Störungen durch Begängnis (z.B. Spaziergänger oder Hunde) stattfinden. Als weiterer Synergie-Effekt werden außerdem Eingriffskompensationen erreicht: die Maßnahmen nützen gleichzeitig der stadtklimatischen Funktion, dienen der Stärkung des Landschaftsbildes im Umfeld der Merkurpromenade/ Messemulde und gehen außerdem mit eingriffsmindernden Wirkungen auf das Schutzgut Wasser einher.

Die Festsetzung der geeigneten Trockenhabitate für die Zauneidechse dient dem Artenschutz. Es handelt sich um eine FCS Maßnahme (vgl. AFB [19]).

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands wie geboten zu verhindern, können spezielle kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, die üblicherweise als „**Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands**“ oder als **FCS-Maßnahmen** bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand (**Favourable Conservation Status**) zu bewahren.

Lesesteinhaufen stellen insbesondere für Reptilien wichtige Versteck- und Sonnenplätze dar. Sonnenexponierte Steine dienen den wechselwarmen Reptilien als Wärmequellen.

Bei der Anlage von Lesesteinhaufen werden Steine unterschiedlicher Größen so aufgeschichtet/ aufgeschichtet, dass dazwischen Hohlräume und Spalten entstehen. Eine Fläche des Steinhaufens von 5 m<sup>2</sup> sichert der Art ein Mindesthabitat, in Nachbarschaft können auch kleinere Steinriegel angegliedert werden.

Partiell kann zur Stabilisierung oder der Förderung von magerem Bewuchs etwas Sand oder Kiessand eingebracht werden. Zusätzlich aufgelegte Äste oder dürre Brombeerranken verbessern den Schutz vor Beutegreifern und das Mikroklima innerhalb des Haufens, sie sollten den Steinhaufen aber nicht vollständig bedecken. Der Aufwand zur Unterhaltung ist sehr gering. Ebenso können auf dem Steinriegel kleinere Vegetationsinseln erhalten bleiben.“

Die im landschaftsgestalterischen Konzeptes als „Gebüsch“ bezeichnete Maßnahme M 1.2 wird als abgrenzende Hecke ausgebildet. Diese funktionell schützende Abgrenzung der Magerrasenfläche M 1.1 zum Gewerbestandort hat gestalterische Funktionen und soll Störungen durch Begängnis und Lärm sowie durch Stoffeintrag für die Fauna vermeiden.

Damit erfüllt diese Maßnahme auch Funktionen für den Artenschutz. Die Sträucher sollen niedrigwachsende und nicht zu wüchsige heimische Decksträucher ohne die Neigung zu Ausläuferbildung sein, um ein Hineinwachsen in die angrenzende Magerrasenfläche sowie in die Flächen mit Leitungsrechten zu verhindern. Die Strauchfläche darf in ihrer Ausdehnung die Offenlandflächen nicht beeinträchtigen, damit die Funktionen für die in M 1.1 genannten Arten gewahrt bleiben.

Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Gleichzeitig ergeben sich Synergie-Effekte im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter, vor allem Fauna/Flora, z.B. als Nistmöglichkeiten für die übrigen in den Begehungen von 2013 angetroffenen Brutvögel Dorngrasmücke, Stieglitz, Grünfink und Sumpfrohrsänger. Im Bereich der Leitungstrasse ergibt sich die technische Notwendigkeit, geringer wüchsige Straucharten zu verwenden, dennoch soll auch hier ein Abschirmeffekt erreicht werden.

Mit dieser Gebüschabgrenzung wird der „Messe-Mulde“ als Landschaftsraum aus baumbestandenem Gelände-Einschnitt und anschließender Wiese ein optischen Abschluss im Sinne eines Rahmens verliehen.

### **12.10.2 Maßnahmefläche M 2**

**TF 7.2** Auf der mit M 2 bezeichneten Fläche ist der vorhandene artenreiche Hochstaudensaum zu erhalten und mit einer flächendeckenden Ansaat aus heimischen Wildstaudenarten weiter zu entwickeln.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.2

Begründung:

Die Bezeichnung „Inventar“ gibt im landschaftsgestalterischen Konzept das Ziel der Maßnahme wieder. Somit soll die vorhandene Baumhecke aus Großsträuchern und Kleinbäumen erhalten und in die Gestaltung einbezogen werden. Gleichzeitig wird ein Saumcharakter auf den angrenzenden Flächen geschaffen. Mit dieser Festsetzung wird die Aufwertung der vorhandenen Landschaftsheckenstrukturen gesichert.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Leitungen und ihre Schutzstreifen vorhanden, die das Anpflanzen von Bäumen bzw. Gehölzen ausschließen. Deshalb soll hier ein Übergang vom vorhandenen Gehölz zum Baugrundstück mittels eines Saumes artenreicher Hochstauden (Regionalsaatgutmischung) geschaffen werden, die jährlich 1x gemäht werden, um den Gehölzaufwuchs zu verhindern.

Es werden vor allem ein Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Fauna / Flora und darüber hinaus gehende positive Effekte für Pflanzen- und Tierwelt erzielt.

Die Festsetzung geht außerdem mit eingriffsmindernden, positiven Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima einher.

### **12.10.3 Maßnahmefläche M 3**

**TF 7.3** Auf den mit M 3 bezeichneten Flächen sind jeweils 20 Straßenbäume einheitlicher Art und Sorte als Laubbaum-Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe, an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist darüber hinaus vollständig mit Rasen zu begrünen.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.3

Begründung:

Die konzeptionelle gestalterische Idee besteht in der Weiterführung der vorhandenen „Alleen“ mit mittelkronigen Laubbaumhochstämmen mit aufrechten Habitus.

Diese Festsetzung sichert die Fortführung der bestehenden Alleestruktur zwischen der „Alten Dübener Landstraße“ und der „Maximilianallee“, betont die Straßenführung und grenzt auch gestalterisch das nördliche Baugebiet von den südlichen Baugebieten ab. Diese Maßnahme hat positive Wirkungen nicht nur auf das Landschaftsbild, sondern gleichfalls auf die faunistische Artenvielfalt und das Stadtklima.

Die beidseits der „Seehausener Allee“ gelegenen fünf Meter breiten Grünstreifen stellen als Baumkulissen einen Auftakt für die Erlebbarkeit des Stadtbildes am Standort dar.

Für ein rasches Erreichen der gestalterischen und ökologischen Funktionen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich. Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Mindestbreite der Vegetationsstreifen sichert den Bäumen eine Mindeststandortqualität.

Weiterhin hilft diese Maßnahme, den Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren. Die Baumkronen dienen neben dieser Funktion auch stadtklimatischen und ökologischen Belangen. Die Flächen unter den Bäumen sollen als Rasenfläche Offenland bleiben und Durchblicke gewährleisten.

Als besonders geeignete Art werden hier Platanen empfohlen.

#### 12.10.4 Maßnahmefläche M 4

**TF 7.4.1** Auf der mit M 4 bezeichneten Fläche sind insgesamt 25 Laubbäume verschiedener Arten und Sorten und mit unterschiedlichem Habitus in lockerer Anordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon müssen drei Bäume Blumen-Eschen (*Fraxinus ornus*), drei Bäume Japanische Blüten-Kirschen (*Prunus serrulata* ‚Kanzan‘) und drei Bäume mit säulenförmigem Habitus (*Acer saccharinum* ‚Pyramidae‘ oder *Populus tremula* ‚Erecta‘ oder *Pyrus communis* ‚Beach Hill‘) sein. Die Pflanzqualität der Bäume muss im Stammumfang mindestens 16-18 cm betragen. Mindestens 50% sind als Stammbüsche zu pflanzen.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.4

**TF 7.4.2** Die Gesamtfläche M 4 ist zu 50% der Fläche mit Bodendeckern (5 Stück je m<sup>2</sup>) und kleinwüchsigen Ziersträuchern (40-80 cm hoch, 1 Stück je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen und zu 50 % mit Rasen zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 7.4

**TF 7.4.3** Die Fläche M 4 kann im zeichnerisch festgesetzten zulässigen Bereich für Ein- und Ausfahrten zum Zwecke einer Zufahrt einmalig in einer Breite von bis zu 12,00 m unterbrochen werden.

Begründung der textlichen Festsetzungen 7.4.1, 7.4.2 und 7.4.3:

Das landschaftsgestalterische Konzept sieht an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes GE 1 eine lockere Gestaltung der Flächen mit Laubbäumen unterschiedlicher Struktur, Blühakzenten und Habitus in Form von „Zierobst“ vor.

Mit der Festsetzung wird gesichert, dass eine Bepflanzung in einer Weise erfolgt, die sowohl Blühaspekte, Abwechslung in der Laubstruktur und -färbung, Wuchsformen und -höhen berücksichtigt. Damit wird die strenge Folge von Gebäuden und Alleebäumen entlang der „Alten Dübener Landstraße“ nach Norden hin aufgelöst und es werden bewusst Akzente gesetzt (Wiederkehr des „Zierobst-“ und des „Säulen“-Motives). Eine zusätzliche Strukturierung

durch Bäume mit reicher Verzweigung und Strauchpflanzungen unterhalb der Bäume gibt Sichtschutz, ein „Zupflanzen“ der gesamten Fläche soll jedoch ausgeschlossen werden. Auf der Fläche mit Leitungsrecht ist Rasen anzulegen.

Da im Bereich der „Pelzgasse“ für die gesicherte Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 eine Zufahrt vorgesehen ist, wird mit dieser Festsetzung auch geregelt, dass die Maßnahmefläche M 4 einmalig in einer Breite von bis zu 12,00 m unterbrochen werden kann.

Die Bäume und Sträucher haben neben ihrer gestalterischen Aufgabe ökologische Funktionen als Lebensraum und potenzielles Bruthabitat u.a. für verschiedene Kleinvogelarten. Für eine rasche Erreichung der gestalterischen und ökologischen Funktionen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich.

Die Festsetzung geht mit eingriffsmindernden, positiven Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Fauna/Flora und Luft/Klima einher.

### **12.10.5 Befestigung von Oberflächen**

**TF 7.5** Sämtliche versiegelte Flächen innerhalb der Baugebiete, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, sind mit hellen (Wärme reflektierenden) Oberflächen herzustellen.

Begründung:

Mit der Herstellung von versiegelten Flächen mit hellen Oberflächen kann besonders an heißen, strahlungsreichen Tagen die Aufheizung der Oberflächen deutlich gemindert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die Auswahl einer hellen Oberfläche des Befestigungsmaterials für die Bodenbeläge der versiegelten Flächen trägt zur Minimierung der einstrahlungsbedingten Aufheizung durch Sonneneinstrahlung bei. Unter einer hellen Oberfläche ist ein Farbton vergleichbar mit der RAL-Farbe 7004 "Signalgrau" bzw. heller zu verstehen, der hier zum Einsatz kommen soll.

### **12.10.6 Befestigung von PKW-Stellplätzen**

**TF 7.6** Die Befestigung der PKW-Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken muss einen Abflussbeiwert von  $\leq 0,75$  haben.

Begründung:

Ziel der Festsetzung zur Befestigung von PKW-Stellplätzen ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Versiegelung von Flächen zu minimieren.

Mit Wasser ist sparsam und ökologisch sinnvoll umzugehen. Zur Minderung des Regenwasserabflusses werden Maßnahmen zur Verwendung von wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen vorgesehen (Klimaanpassungsmaßnahmen). Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen vermindern den Regenwasserabfluss und verbessern bioklimatische Standortbedingungen. Eine verbesserte Regenrückhaltung kann z.B. durch die teilweise Befestigung der Flächen für PKW-Stellplätze - z. B. der ca. 1,0 bis 1,5 m breiten Frontseite der Stellplätze - mit Rasengittersteinen oder Öko-Fugenpflaster (Abflussbeiwert: 0,5) erzielt werden. Der Abflussbeiwert einer Fläche gibt an, wieviel Prozent des

Niederschlag von dieser Fläche in die Abwasseranlage eingeleitet wird. Der nicht berücksichtigte prozentuale Anteil der Fläche umfasst den Versickerungsanteil (z.B. bei Pflaster 30 %). Nicht versiegelte Flächen, z.B. Rasenflächen, haben einen Abflussbeiwert von 0 %.

Die damit einhergehende zusätzliche Versickerung dient gleichzeitig der Wasserversorgung angrenzender Grünflächen (Bäume/Sträucher).

Die reduzierte Flächenbefestigung soll dazu dienen, dass eine Versickerung des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu mindestens 25 % innerhalb dieser Flächen versickern kann. Das kann mit Pflasterarten mit einem Abflussbeiwert zwischen 0,5 (Pflaster mit offenen Fugen) und 0,75 (Pflaster mit dichten Fugen, nach DWA-A 117) erreicht werden.

## **12.11 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]**

### **12.11.1 Maßnahmefläche M 5**

**TF 8.1.1** Die mit M 5 bezeichnete Fläche ist mit 56 mittelkronigen Laubbäumen der Art und Sorte Japanische Blüten-Kirsche (*Prunus serrulata* ‚Kanzan‘) als Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe, an den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten zu bepflanzen.

Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zur „Alten Dübener Landstraße“ um bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baumstandorten ist ausnahmsweise zulässig, die Doppelständigkeit der Alleebäume in Querausrichtung ist beizubehalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**TF 8.1.2** Die mit M 5 bezeichnete Fläche ist im Übrigen mit Rasen zu begrünen. Davon ausgenommen ist die Fläche für PKW-Stellplätze S 4. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche je Baum aufweisen, sie sind mit Rasen zu begrünen und vor Überfahren zu schützen.

**TF 8.1.3** Die Fläche M 5 kann im zeichnerisch festgesetzten zulässigen Bereich für Ein- und Ausfahrten zum Zwecke einer Zufahrt in einer Breite von bis zu 12,00 m unterbrochen werden.

Begründung der textlichen Festsetzungen 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.3:

Im landschaftsgestalterischen Konzept wird hier die Idee einer „Doppelreihe“ formuliert. Parallel zur „Alten Dübener Landstraße“ soll eine doppelte Baumreihe aus Japanischen Blütenkirschen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten angepflanzt werden. Diese Art und Sorte findet sich bereits im Umfeld der Messe, Habitus und Blühaspekt fügen sich ein.

Mit dieser doppelten Baumreihe wird der Verlauf der „Alten Dübener Landstraße“ als vorhandene Grünstruktur im stadtgestalterischen Sinne unterstrichen. Die strenge Form der Doppelreihe vermittelt optisch zwischen der vorhandenen Eschenallee und dem Baugebiet. Das Wegrücken vom parallel verlaufenden Straßenraum ist bedingt durch technische Erfordernisse. Dies wurde jedoch aufgegriffen und mit der vorgenommenen Zäsur entstehen neue ausdrucksstarke Räume. Abweichungen von der Doppelständigkeit sind nur aus technischen

Gründen zulässig, wenn dabei auch der für die städtebauliche Gestaltung wichtige Doppelreihencharakter gewahrt bleibt.

Um die innere Erschließung des Baugebiets und gleichzeitig eine Flexibilität der Zufahrtsgestaltung zu ermöglichen, kann die Fläche einmalig in einer Breite bis zu maximal 12,00 m unterbrochen werden. Sofern erforderlich, können PKW-Stellplätze in der Fläche M 5 angelegt werden.

Für eine rasche Erreichung der gestalterischen und ökologischen Funktionen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich. Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Mindestbreite der Vegetationsstreifen sichert den Bäumen eine Mindeststandortqualität.

Der Sichtschutz ist als Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild zu werten. Weitere eingriffsmindernde, positive Effekte ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser, da keine Versiegelung erfolgt, das Schutzgut Fauna/Flora mit dem Angebot als Lebensraum und für das Schutzgut Luft/Klima mit staubbindenden und luftverbessernden Wirkungen.

Weitere eingriffsmindernde, positive Effekte ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser, indem hier keine Versiegelung erfolgt, für das Schutzgut Fauna/Flora mit dem Angebot als Biotop und für das Schutzgut Luft/Klima mit staubbindenden und luftverbessernden Wirkungen.

### 12.11.2 Maßnahmefläche M 6

**TF 8.2** Auf der mit M 6 bezeichneten Fläche ist eine durchgängige Hecke aus mindestens fünf verschiedenen einheimischen Laubgehölzarten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen für Pflanzhöhe 1 (stärkerwüchsige Arten) mindestens 200 - 250 cm, für Pflanzhöhe 2 (schwächerwüchsige Arten) mindestens 150 - 200 cm betragen. Dabei sind 1,5 Stück Gehölze je laufenden Meter in einer Pflanzbreite von 1 Meter in alternierender Abfolge der stärker- bzw. schwächerwüchsigen Arten entlang der Mittellinie der Fläche zu pflanzen. Die Hecke ist auf eine Endhöhe von mindestens 5 Metern über Oberkante Gelände zu entwickeln.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.2

Begründung:

Als „Schutz“ wird im landschaftsgestalterischen Konzept das Anlegen einer Schutzhecke bezeichnet. Diese Hecke soll aus Laubbäumen und Großsträuchern heimischer Arten entwickelt werden. Diese Maßnahme dient dem Sichtschutz von der „Maximilianallee“ auf die rückwärtigen Bereiche der künftigen Gebäude im Baugebiet GE 2.1.

Der Sichtschutz soll durch die Anpflanzung einer 3 m breiten und bis zu 5 m hohen Hecke erfolgen. Die in der Pflanzempfehlung genannten Arten sind schnittverträglich und bilden wenig Querwurzel bzw. neigen nicht zur Ausläuferbildung. Die Pflanzung ist als Landschaftshecke zu entwickeln. Randlich können jährliche Schnittmaßnahmen für die Freihaltung der Leitungstrasse bzw. der Bewegungsflächen erfolgen. Die Hecke kann sowohl freiwachsen als gelegentlich formschnitt vertragend hergerichtet werden.

Für eine rasche Erreichung des Sichtschutzes ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich. Die Gehölze sollten in einem vegetationsgünstigen Substrataufbau aus mindestens 60 cm Stärke gepflanzt werden. Dadurch wird die gewünschte Qualität der Hecke gesichert und somit auch die aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderliche Abschirmwirkung gegenüber den Funktionsbereichen im Baugebiet GE 2.1 (Anlieferzonen mit Andockstationen) gewährleistet.

Mit der Festsetzung von mindestens fünf verschiedenen Gehölzarten und der damit erzielten geschlossenen Heckenstruktur wird garantiert, dass eine Vielfalt an Biotopstrukturen und Nahrungshabitaten für die Fauna verfügbar wird.

Der Sichtschutz ist als Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild zu werten.

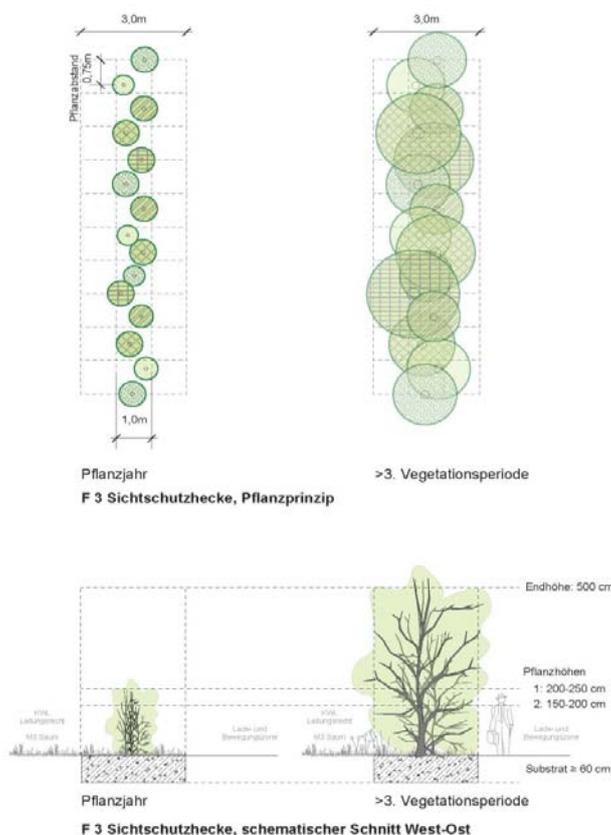


Abb. 2: Pflanzschema zu TF 8.2 Sichtschutzhecke

Weitere eingriffsmindernde, positive Effekte ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser, da keine Versiegelung erfolgt, das Schutzgut Tiere mit dem Angebot als Lebensraum und für das Schutzgut Luft/Klima mit staubbindenden und luftverbessernden Wirkungen.

### 12.11.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### TF 8.3.1 Gewerbegebiet GE 1

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile eines jeden Baugrundstückes sind mit einem einheimischen, standortgerech-

ten Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) je angefangene 250 m<sup>2</sup> zu bepflanzen.

Davon sind parallel zur östlichen Baulinie mindestens 9 säulenförmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.3

#### **TF 8.3.2** Gewerbegebiet GE 2.1

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile eines jeden Baugrundstückes sind mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) je angefangene 250 m<sup>2</sup> zu bepflanzen.

Davon sind parallel zur östlichen Baulinie mindestens 8 säulenförmige Laubbäume einheitlicher Art und Sorte mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die übrigen solchen Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.3

#### **TF 8.3.3** Gewerbegebiet GE 2.2

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile eines jeden Baugrundstückes sind mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) je angefangene 250 m<sup>2</sup> zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen solchen Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.3

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung TF 8.3.1, TF 8.3.2 und TF 8.3.3

Für die Gewerbegebiete wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> der Fläche des Baugrundstückes zulässig sind. Da die GRZ mit 0,8 festgesetzt wird, können 80 % der Grundstücksflächen bebaut werden. Für die verbleibenden 20 % der Grundstücksflächen werden die oben wiedergegebenen Festsetzungen getroffen.

Aufgrund des geringen Flächenanteils an zu begrünenden Flächen ist die Festsetzung der hohen ökologischen Qualität dieser Flächen im Sinne der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse und der Übernahme städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Funktionen besonders bedeutsam. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Im Bebauungsplan Nr. 35.2., 1. Änderung war eine Begrünung mit Sträuchern, Bodendeckern und Rasen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen wird außerdem getroffen, da bei Realisierung des Bebauungsplanes eine veränderte lokalklimatische Situation im Plangebiet zu erwarten ist. Gehölze können Funktionen wie Minderung der direkten Sonneneinstrahlung durch Schattenwurf, Kühlung durch Verdunstung, Binden von Schadstoffen, Stäuben und CO<sub>2</sub> aufgrund ihrer großen Vegetationsmasse stärker wahrnehmen als z. B. Rasenflächen. Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie

den besonderen Standortbedingungen innerhalb der Gewerbegebiete angepasst. Anpflanzung und Erhaltung einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten bei.

Grundlage für diese Festsetzungen bildet das städtebauliche und landschaftsarchitektonische Konzept. Die Bepflanzungen wurden in Bezug auf die Großgehölze im Umfeld der Neuen Messe entwickelt und berücksichtigen die umfangreichen Leitungsbestände sowie notwendigen Feuerwehrumfahrten auf den Grundstücksflächen. Außerdem wurden unterschiedliche Maßnahmen aus dem Artenschutz (Offenlandfläche) und zum Ausgleich der Eingriffe abgeleitet.

Aus stadtgestalterischen Gründen wurden bereits innerhalb der Gewerbegebiete umfangreiche Festsetzungen als grünordnerische Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen, deren Festsetzungstiefe über die der 1. Änderung bereits deutlich hinausgeht.

Besonderes Augenmerk wird im landschaftsgestalterischen Konzept darüber hinaus auf die Wiederkehr des Motives der "Säulen" gelegt. Die Anpflanzungen von Laubbäumen mit säulenförmigem Habitus zitieren ein Gestaltungsmotiv der Messe Leipzig, welches das unmittelbare Umfeld wesentlich prägt und führen es innerhalb des Plangebietes fort.

Die Säulenformen dienen aus stadtgestalterischen Gründen zur Markierung und Betonung von Eingangsbereichen und der optischen Gliederung und Gestaltung der Fassaden, gleichzeitig übernehmen sie auch ökologische Aufgaben. Auch in den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 wird deshalb das Anpflanzen von säulenförmigen Laubbäumen einheitlicher Art an exponierten Stellen vorgesehen und dafür eine Mindestanzahl und -qualität festgeschrieben. Die Festsetzungstiefe eines einfachen Bebauungsplanes erlaubt an dieser Stelle jedoch noch keine detailliertere Vorgabe.

Für eine rasche Erreichung der gestalterischen Funktionen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich.

#### **12.11.4 Bepflanzung der Flächen für PKW-Stellplätze**

##### **TF 8.4.1 Gewerbegebiet GE 1**

Auf der mit S 1 festgesetzten Fläche sowie bei PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je vier PKW-Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm, StU 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und ist vor Überfahren zu schützen.

Die Baumpflanzungen sind zwischen den Stellplätzen einzuordnen.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.4

##### **TF 8.4.2 Gewerbegebiet GE 2.1**

Auf den mit S 2, S 3, S 4 und S 5 festgesetzten Flächen sowie bei PKW-Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je vier PKW-Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm, StU 20-25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und ist vor Überfahren zu schützen.

Die mit Festsetzungen 7.4 (M 3) auf der Südseite der „Seehausener Allee“ sowie 8.1.1 (M 5) zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

Pflanzempfehlung: Siehe Anhang IV, Pflanzenliste zu Festsetzung 8.4

Begründung der Festsetzungen TF 8.4.1 und TF 8.4.2:

Die Festsetzung zur Bepflanzung der PKW-Stellplätze dient dem generellen Ziel, die Aufheizung der versiegelten PKW-Stellflächen durch Verschattung mit Großbäumen zu vermindern. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung.

Die zu pflanzenden Bäume sollten so angeordnet werden, dass eine möglichst umfassende Verschattung erfolgt, die die einstrahlungsbedingte Aufheizung der Bodenoberfläche minimiert und bioklimatisch günstige Standortbedingungen befördert.

Für eine rasche Erreichung der gestalterischen und ökologischen Funktionen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich. Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Mindestbreite der Vegetationsstreifen sichert den Bäumen eine Mindeststandortqualität. Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild, der Gewährleistung des Lichtraumprofils und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume wird eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> festgesetzt, damit die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtung beeinträchtigt wird.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den definierten Stellplatzflächen je vier PKW-Stellflächen ein Laubbaum zu pflanzen ist. Dies kann im Baugebiet GE 1 auf der mit S 1 bezeichneten Fläche realisiert werden.

Dagegen ist im Baugebiet GE 2.1 auf der mit S 5 bezeichneten Fläche der dort vorhandene Leitungsbestand mit seinen Schutzstreifen zu berücksichtigen, so dass neben der Nutzung als Stellplatzfläche keine weitere Nutzungsüberlagerung mit intensiveren baulichen Nutzungen oder Baum- und Strauchpflanzungen möglich ist.

Das planerische Konzept wurde deshalb so konzipiert, dass parallel zur Stellplatzfläche S 5 eine doppelreihige Baumallee gepflanzt wird. Auf einem Teilbereich dieser Maßnahmefläche (M 5) sind Stellplätze (S 4) vorgesehen. Weitere Stellplatzflächen (S 2, S 3) wurden unmittelbar an den Gebäudefronten angeordnet, sodass auch hier keine Baumpflanzung sinnvoll ist. Dafür gehen die Alleebäume südlich der „Seehausener Allee“ und die festgesetzten Bäume der Maßnahmeflächen M 5 in die Gesamtberechnung ein. Dies dient der Umsetzung des städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Konzeptes im Plangebiet.

### **12.11.5 Dachbegrünung/ solarenergetische Nutzung**

**TF 8.5.1** Im Baugebiet GE 1 und im Baugebiet GE 2.1 sind die Dachflächen auf baulichen Anlagen zu mindestens 50 % extensiv mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alternativ ist das Gebäudeträgerwerk, insbesondere die Dachkonstruktion statisch so zu ertüchtigen, dass die Dachflächen zur Errichtung von solartechnischen Anlagen genutzt werden können.

**TF 8.5.2** Die Dachflächen auf baulichen Anlagen sind im Baugebiet GE 2.2 auf mindestens 60 % ihrer Fläche extensiv mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 23b, BauGB]

Begründung der textlichen Festsetzungen TF 8.5.1 und TF 8.5.2:

Ziel der Stadt ist es, bei Entwicklung von Gewerbegebieten zwingend einen Beitrag zur umweltgerechten Stadtentwicklung zu leisten.

Dementsprechend ist im Baugebiet GE 2.2 festgesetzt, dass die Dachflächen der baulichen Anlagen zu 60 % extensiv zu begrünen sind. Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Die Begründung der Dachflächen ist in diesem Baugebiet möglich, da die hier geplanten baulichen Anlagen flächenmäßig geringer dimensioniert sind. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegründung fügen sich diese baulichen Anlagen auch besser in den südlich angrenzenden Landschaftsraum ein.

Da in den Baugebieten GE 1 und GE 2.1 großflächige Hallengebäude geplant sind, wird hier entweder eine Dachbegründung von 50 % vorgesehen oder es erfolgt alternativ eine statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion für eine solarenergetische Nutzung.

Damit soll die solarenergetische Nutzung der Dachflächen befördert werden, um den Ausstoß von CO<sub>2</sub> und anderen Schadstoffen zu minimieren. Als Zielgröße für das Mindesteigengewicht für solartechnische Anlagen können 20-25 kg/ m<sup>2</sup> angesetzt werden zuzüglich notwendiger Erhöhung für Wind- und Schneelast. Im Baugenehmigungsverfahren sind niedrigere Annahmen durch den Antragsteller nachzuweisen.

### **12.11.6 Fassadenbegrünung**

**TF 8.6** Wird im Baugebiet GE 2.1 eine geschlossene Anlieferschleuse gemäß Nr. 4.1 realisiert, so ist in dem Bereich zwischen den in der Planzeichnung mit P 1 und P 2 bezeichneten Punkten die Fassade mit Kletterpflanzen (Pflanzenabstand maximal 1 m) zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung der möglichen Anlieferschleuse erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden bzw. deren Abschnitte besser in die Umgebung zu integrieren. Sie dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung trägt weiterhin zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

## **12.12 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]**

### **12.12.1 Dachneigungen**

**TF 9.1** Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung von flachen bzw. flach geneigten Dächern verfolgt das Ziel einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt zudem in Anlehnung an die Gestaltung der Umgebung.

### 12.12.2 Werbeanlagen

**TF 9.2.1** Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

**TF 9.2.2** Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach sind unzulässig.

**TF 9.2.3** Fahnen als Werbeanlagen sind unzulässig.

**TF 9.2.4** Großflächige Werbeanlagen über 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind unzulässig.

Begründung der textlichen Festsetzungen TF 9.2.1, TF 9.2.2, TF 9.2.3 und TF 9.2.4:  
Werbeanlagen sollen im Sinne einer einheitlichen Ordnung mit einer angemessenen Größe in die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen integriert werden ohne in besonderer Weise unverhältnismäßig aktiv oder aggressiv zu wirken. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegendem Licht ausgeschlossen. Auch Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach und Fahnen als Werbeanlagen werden aus den gleichen Gründen ausgeschlossen.

### 12.12.3 Gestaltung der Außenwände der Gebäude

**TF 9.3.1** Die Außenwände der Gebäude müssen über transparente Verglasungen (Fenster, Türen, sonstige Glaselemente) in folgendem Mindestumfang, bezogen auf die gesamte Außenwandfläche des in der Planzeichnung definierten Fassadenabschnitts, verfügen:

Im Fassadenabschnitt A – B	35 %
Im Fassadenabschnitt B – C	35 %
Im Fassadenabschnitt D – E	25 %
Im Fassadenabschnitt F – G	25 %
Im Fassadenabschnitt G – H	25 %
Im Fassadenabschnitt I – J	25 %
Im Fassadenabschnitt J – K	25 %

Für die Fassadenabschnitte G – H und J – K gilt die Verpflichtung nach Satz 1, soweit die Fassaden auf der Baugrenze oder in einem Abstand von weniger als 5,00 m von der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

**TF 9.3.2** Für die Außenwände der Gebäude sind lichtgraue bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Zur Gliederung der Fassaden sind davon abweichende Farbtöne bis maximal 10 % – bezogen auf die Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite – zulässig.

**TF 9.3.3** Stark reflektierende und spiegelnde Oberflächen der Fassaden sind unzulässig.

Begründung der textlichen Festsetzungen TF 9.3.1, TF 9.3.2 und TF 9.3.3:

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches im Hinblick auf die Planungsziele klare Prämissen formuliert. Bezugnehmend auf die örtliche Situation werden wichtige städtebauliche Parameter wie die Maßstäblichkeit der Gebäude, die Straßenräume und Achsen, die Landschaftsgestaltung aufgegriffen und im Bebauungsplan konzeptionell umgesetzt.

So werden durch geeignete Festsetzungen an der „Alten Dübener Landstraße“ und der „Merkurpromenade“ Raumkanten gebildet. Festsetzungen zu den Gebäudelängen und Höhen sichern ein dem Standort angepasstes Bauvolumen. Zur Umsetzung des Konzeptes bedarf es aber auch der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften. Die Gebäude selbst sollen eine architektonische Ausprägung erfahren. Dies wird durch die gestalterischen Festsetzungen gewährleistet.

Die Festsetzung zur Fassadengliederung erfolgt mit dem Ziel des Einfügens in die stadträumliche Umgebung und unter Beachtung des gestalterischen Anspruchs auf Grund der Nähe zur Messe Leipzig. Dabei wird die Hauptblickbeziehung zur „Alten Dübener Landstraße“ und zur „Merkurpromenade“ mit der Betonung einzelner Fassadenabschnitte besonders gewürdigt.

Infolge der funktional erforderlichen Großmaßstäblichkeit sollen die Gebäude durch transparente Verglasungen in den Außenwänden gegliedert werden. So erlangen diese eine gewisse Leichtigkeit und Transparenz. Die Festlegung von gedeckten Farbtönen soll die Dominanz der Hallengebäude zurücknehmen. Ein Verzicht auf spiegelnde Oberflächen unterstützt hierbei das gestalterische Anliegen.

#### **12.12.4 Optische Abschirmung von nicht begrünten Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

**TF 9.4.1** Im Baugebiet GE 1 sind nicht begrünte Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mittels bepflanzter Mauern oder hochwachsender Hecken in einer Höhe von jeweils mindestens 2,00 m über Oberkante Gelände derart optisch abzuschirmen, dass die Einsicht von den anliegenden öffentlichen Straßen („Pelzgasse“, „Alte Dübener Landstraße“ und „Seehausener Allee“) nicht möglich ist.

**TF 9.4.2** Im Baugebiet GE 1 sind auf der westlichen Baugrenze, soweit dort keine Gebäude errichtet werden, blickdichte Hecken gemäß der Festsetzung TF Nr. 8.2 derart zu pflanzen, dass die Einsicht von der "Maximilianallee" nicht möglich ist. Zwischen den Gebäuden und der Hecke ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

**TF 9.4.3** Im Baugebiet GE 2.2 sind nicht begrünte Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mittels bepflanzter Mauern oder hochwachsender Hecken in einer Höhe von jeweils mindestens 2,00 m über Oberkante Gelände derart optisch abzuschirmen, dass die Einsicht von der „Merkurpromenade“ nicht möglich ist.

Begründung der textlichen Festsetzungen 9.4.1, 9.4.2 und 9.4.3:

Die Festsetzung zur optischen Abschirmung im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes erfolgt mit dem Ziel des Einfügens in die stadträumliche Umgebung und unter Beachtung des gestalterischen Anspruchs in der Nähe der Messe Leipzig.

Diese Festsetzungen resultieren aus dem städtebaulichen Konzept, insbesondere aus der gestalterischen Grundkonzeption. So sollen die Freiflächen innerhalb der Baufenster, die weder bebaut noch begrünt sind, durch Mauern oder Hecken in einer Mindesthöhe optisch abgeschirmt werden. Es sollen beispielsweise Fluchten geschlossen, Gewerbehöfe eingegrenzt und bestimmte Gewerbeeinheiten abgeschirmt werden. Dies dient einer baugestalterischen Ordnung, in dem Raumkanten, die nicht baulich geschlossen werden, eine geeignete andere Abgrenzung erfahren. Dadurch entstehen Räume und gleichzeitig werden durch begrünte Mauern oder Hecken neue Abschnitte geschaffen, die das Gebiet gliedern und ökologisch aufwerten. Der Blick „hinter die Kulissen“, in das Baugebiet selbst, wird dadurch eingeschränkt bzw. verhindert.

Für das Baugebiet GE 1 wird folgendes festgesetzt: Für den Fall, dass die baulichen Anlagen nicht unmittelbar auf der westlichen Baugrenze errichtet werden, muss zur optischen Abgrenzung der Baufläche ersatzweise eine Heckenpflanzung hergestellt werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die gewerbliche Freifläche von der „Maximilianallee“ aus nicht einsehbar ist.

### **12.12.5 Einfriedungen**

**TF 9.5** Die Oberkanten der Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Höhe der Einfriedung gewährleistet den Schutz und die Sicherheit des geplanten Gewerbegebietes. So soll die festgesetzte Einfriedung die baulichen und technischen Anlagen in ihrer Gesamtheit eingrenzen und vor äußeren Eingriffen schützen. Durch die festgesetzte Ausführung und Höhe wird sichergestellt, dass sich die Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

## D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 13. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Anteil in %	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Teilflächen nördlich der Seehausener Allee</b>	<b>32,6</b>	<b>36.050</b>
<b>Baugebiet GE 1</b>	<b>29,7</b>	<b>32.840</b>
davon überbaubare und versiegelbare Fläche (GRZ 0,8)	23,7	26.272
<b>Maßnahmeflächen nördlich der Seehausener Allee</b>	<b>2,9</b>	<b>3.210</b>
Fläche M 4 für Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	2,0	2.170
Fläche M 3 (anteilig) für Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	0,9	1.040
<b>Teilflächen südlich der Seehausener Allee</b>	<b>62,0</b>	<b>69.350</b>
<b>Baugebiet GE 2.1</b>	<b>43,4</b>	<b>48.045</b>
davon:		
überbaubare und versiegelbare Fläche (GRZ 0,8)	34,7	38.436
Fläche M 5 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	2,1	2.335
Fläche M 6 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	0,6	650
<b>Baugebiet GE 2.2</b>	<b>7,9</b>	<b>8.710</b>
davon überbaubare und versiegelbare Fläche (GRZ 0,8)	6,3	6.968
<b>Maßnahmeflächen südlich der Seehausener Allee</b>	<b>10,7</b>	<b>11.795</b>
Flächen M 1.1 und M 1.2 für Maßn. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	6,0	6.655
Fläche M 2 für Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	3,7	4.100
Fläche M 3 (anteilig) für Maßn. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	0,9	1.040
<b>Flächen für die Erhaltung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</b>	<b>0,7</b>	<b>800</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen (Seehausener Allee)</b>	<b>4,7</b>	<b>5.235</b>
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>100</b>	<b>110.635</b>

Leipzig, den

Jochem Lunebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Quellenverzeichnis  
II: Hinweise  
III: Anwendung der Eingriffsregelung  
IV: Pflanzempfehlungen

## Anhang I: Quellenverzeichnis

- [1] Altlastenorientierte Grundstücksbewertung für den Standort ASB GmbH in Leipzig-Wiederitzsch vom 31.05.2001 (GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden)
- [2] Fortschreibung Altlastenorientierte Grundstücksbewertung - Einschätzung des Altlastenrisikos auf Basis der durchgeführten Rückbaumassnahmen für den Standort ASB GmbH in Leipzig-Wiederitzsch vom 04.09.2006 (GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden)
- [3] Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Alter Dübener Landstraße und Maximilianallee vom 24.01.2013 (BAUGEO Baugrund Geotechnik GmbH Leipzig)
- [4] Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 35.2 „Neues Messegelände“ , Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung – Geräuschkontingentierung –, Gutachten Nr. 5100513 Dr. Kiebs + Partner GmbH Ingenieurbüro für Umweltschutz Fuchshain bei Leipzig, Mai 2013
- [5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35.2 der Stadt Leipzig „Neues Messegelände“ - Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung –Ergänzende Betrachtung zur bisherigen Geräuschkontingentierung im Hinblick auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. E-16 „Sachsenpark Seehausen“, Gutachten Nr. 5281114 Dr. Kiebs + Partner GmbH Ingenieurbüro für Umweltschutz, Fuchshain bei Leipzig, November 2014
- [6] B-Plan 35.2 „Neues Messegelände“ in Leipzig Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung Verkehrsgutachten, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme IVAS Dresden, 30.04.2013
- [7] B-Plan 35.2 „Neues Messegelände“ in Leipzig, Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung, Ergänzende verkehrliche Untersuchungen bei Messeverkehr B-Plan 35.2 „Neues Messegelände“ in Leipzig, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme IVAS Dresden, Dezember 2014
- [8] Fachliche Einschätzung zu Befahrbarkeit mit Lastzügen, ICL IngenieurConsult GmbH Leipzig, Februar 2015
- [9] Potenzialabschätzung, Bebauungsplan „Neues Messegelände“ Teil 2 „Dübener Landstraße Nord“, 2. Änderung vom 19.03.2013, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk
- [10] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Neue Messe Leipzig, B-Plan 35.2, vom 14.06.2013, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk
- [11] B-Plan Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ Teil 2 „Dübener Landstraße Nord, 2. Änderung“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Ergänzungen, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk, Dezember 2014

- [12] Bewertung möglicher Ersatzflächen für Brachpieper, Feldlerche und Flußregenpfeifer, Flächen südlich des B-Plangebietes F1 und F2; bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk, Begehung 19.12.2014
- [13] Bewertung möglicher Ersatzflächen für Brachpieper, Feldlerche und Flußregenpfeifer – zwei Flächen nördlich und südlich der Plangebietsfläche- bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk; am 09.01.2015
- [14] Bewertung möglicher Ersatzflächen für Brachpieper, Feldlerche und Flußregenpfeifer – Biotop Schladitz; bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk; Begehung und Bewertung des Biotop Schladitz am 23.01.2015,
- [15] Bewertung möglicher Ersatzflächen für Brachpieper- Stellungnahme zur möglichen Eignung der geplanten Ausgleichsfläche auf dem südlichen B-Planbereich; bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk am 23.01.2015.
- [16] BV VGP Park Leipzig, Erschließung Regenentwässerung Seehausener Allee, Frank Laudage Büro für Bauwesen im Tief- und Straßenbau, Warburg, 11.09.2014
- [17] Bewertung von potenziellen FCS-Maßnahmen „Ersatzlebensräume für die Zielarten Brachpieper, Flussregenpfeifer, Feldlerche“; Fläche Zwenkauer See; bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk; Begehung am 11.02.2015
- [18] Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 35.2, 2. Änderung, ICL Ingenieur-Consult GmbH, Leipzig, 18.02.2015
- [19] B-Plan Nr. 35.2 „Neues Messegelände“ Teil 2 „Dübener Landstraße Nord, 2. Änderung“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Überarbeitung), bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk, April 2015
- [20] Maßnahmekonzept, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk, April 2015

## Anhang II: Hinweise

### 1. Archäologischer Relevanzbereich

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeiten betroffenen Areal eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen. Gemäß § 14 SächsDSchG besteht eine Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareales ist insofern bekannt, da im Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale belegt sind, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstandes des Denkmalschutzes sind.

### 2. Leitungsbestand / Schutzabstände

#### Elektrizität

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

#### Gasleitungen

Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt für Gasnieder-/mitteldruckleitungen je 1,0 m von der Leitung, bei Gashochdruckleitungen zwischen 1,0 und 5,0 m.

#### Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen

Es sind folgende Schutzstreifenbreiten zu beachten:

<b>Nennweite der Leitung</b>	<b>Schutzstreifenbreite</b>
bis DN 150	4 m (von der Achse der Rohrleitung jeweils 2 m)
> DN 150 bis DN 400	6 m (von der Achse der Rohrleitung jeweils 3 m)
> DN 400 bis DN 600	8 m (von der Achse der Rohrleitung jeweils 4 m)
> DN 600 bis DN 1200	10 m (von der Achse der Rohrleitung jeweils 5 m)
> DN 1200	12 m (von der Achse der Rohrleitung jeweils 6 m)

## **Anhang III: Anwendung der Eingriffsregelung**

### **1. Rechtsgrundlage und Methodik**

Nach § 14 BNatSchG sowie § 9 SächsNatSchG stellen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Es gilt die im SächsNatSchG formulierte grundsätzliche Verpflichtung zur Unterstützung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Ein Ausgleich von baubedingten Eingriffen ist nach § 1a BauGB erforderlich. Aus den rechtlichen Grundlagen und Verpflichtungen ergibt sich die Notwendigkeit zur flächendeckenden Bestandserfassung, zur Bewertung des Bestandes und zur Bilanzierung der Eingriffsintensität sowie der den Eingriffen gegenüber stehenden Ausgleichsmaßnahmen, um gesetzliche Ansprüche bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sonstigen Grünordnung abzuleiten.

Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“. Danach erfolgt die Wertermittlung innerhalb der einzelnen Schutzgüter durch Multiplikation der Wertpunkte, die den ökologischen Wert einer Fläche angeben, mit der betroffenen Flächengröße (in m<sup>2</sup>) der jeweiligen Fläche.

Der Eingriff gilt im Regelfall als ausgeglichen, wenn die Gesamtwertzahl „Bestand“ und die Gesamtwertzahl „Planung“ gleich groß sind. Ein gesetzlicher Anspruch bzw. eine Forderung nach vollständigem Ausgleich besteht nicht, wird gleichwohl in der Stadt Leipzig grundsätzlich angestrebt.

### **2. Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Flora/Fauna verbunden. Die Ausgleichsmaßnahmen zielen auf die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und den Schutz sowie die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß den Forderungen des BauGB in § 1 Abs. 5 ab. Unter Berücksichtigung dieses rechtlichen Rahmens werden im Bebauungsplan Maßnahmen mit folgenden Zielsetzungen festgesetzt:

- Vermeidung bzw. Verminderung negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft durch vorhergehende Abstimmungen und Konfliktminderungen,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen auf der Grundlage grünordnerischer Festsetzungen im Plangebiet und auf externen Flächen.

Die grünordnerischen Festsetzungen haben das Ziel, die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet auszugleichen. Nach umfangreicher Prüfung wurden Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Des

weiteren wird über eine vertragliche Regelung eine externen Artenschutzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Auf Grundlage des Städtebaulichen- und des Landschaftsgestalterischen Konzeptes wurden im Bebauungsplan folgende grünordnerischen Maßnahmen getroffen:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und
- das Pflanzfestsetzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Erhebliche Auswirkungen sind auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Aufgrund von anlagebedingten Wirkungen wie der Flächeninanspruchnahme ist von einem funktionalen Verlust der Fortpflanzungsstätten der Brutvogelarten Brachpieper, Flussregenpfeifer und damit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG auszugehen.

Zur Kompensation der erheblichen Auswirkungen der Planung werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nachteilige Auswirkungen für die Art Blauflügelige Ödlandschrecke werden mit Maßnahmen auf der Fläche M 1.1 (GE 2.2) ausgeglichen. Auch für die Zauneidechse kann auf dieser Fläche eine Maßnahme realisiert werden. Für den Brachpieper, den Flussregenpfeifer und die Feldlerche wird eine externe Ausgleichsmaßnahme am Ostufer des Zwenkauer Sees vertraglich gesichert.

Insofern wird den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet, so dass nicht mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

### **3. Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Die Eingriffsregelung wird für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur rechtskräftigen 1. Änderung (1998) angewandt. Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Grundlage für die Bestandsbeurteilung sind dabei die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35.2 in der Fassung der 1. Änderung von 1998, soweit sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung liegen.

Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungstypen wurden als Grundlage der Bilanzierung in der Typologie für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora/Fauna nach dem Leipziger Bewertungsmodell beschrieben und bewertet.

Die Berechnung des Eingriffs für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt in der Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Einzelbewertungen ein Defizit von -98.622 Wertpunkten. Das bedeutet ein rechnerisches Defizit von 6,2 %. Diese Ermittlung zeigt, dass sich aus der vollständigen Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine geringfügige Minderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet gegenüber der vollständigen Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt.

Bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist festzustellen, dass das Landschaftsbild unverändert bleibt und das Schutzgut Boden rechnerisch eine Wertpunktesteigerung erfährt. Dagegen verbleibt ein rechnerisches Defizit für die Schutzgüter Wasser, Klima und Flora/ Fauna. Dies liegt zum einen an der Erhöhung der Grundflächenzahl und zum anderen daran,

dass sich die festgesetzten Flächen für eine Dachbegrünung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung verringert haben.

#### **4. Verbal-argumentative Bewertung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz des Ergebnisses der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit einem rechnerischen Defizit von -98.622 Wertpunkten (6,2 %), das aus § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgegebene Ziel der Vermeidung und des Ausgleichs erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit diesem Bebauungsplan erreicht wird.

Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft verursachten erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend wiederhergestellt bzw. in gleichwertiger Weise kompensiert.

Das rechnerische Defizit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Übrigen zu relativieren, da einige Maßnahmen trotz ausgleichender Wirkung nicht als Ausgleichsmaßnahmen eingerechnet wurden.

So konnten in die punktemäßige Erfassung des ökologischen Wertes nicht alle Aspekte der Bilanzierung eingestellt werden.

- Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2.1 wurde eine alternative Festsetzung zur Nutzung der Dachflächen in der Form getroffen, dass die Dachflächen der baulichen Anlagen entweder zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen sind oder alternativ die Errichtung von solartechnischen Anlagen vorgesehen wird. Da es sich hier um eine „Varianten-Festsetzung“ handelt und die Umsetzbarkeit von verschiedenen Faktoren abhängig ist (z. B. Nutzung und Größe der Gebäude), können diese Maßnahmen nicht in die ökologische Bewertung einfließen. Unabhängig davon dienen sie dazu, eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Flora/Fauna bzw. Klima zu verringern.
- Die Festsetzung zur Befestigung von Oberflächen ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Mit der Regelung, dass sämtliche versiegelte Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, mit hellen (wärmeabstrahlenden) Oberflächen herzustellen sind, wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet, der sich jedoch rechnerisch nicht in der Bilanzierung (Schutzgut Klima) widerspiegelt.
- In Umsetzung des Städtebaulichen- und Landschaftsgestalterischen Konzeptes wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Die Bäume wurden in einer hohen Qualität festgesetzt, damit schnell eine gestalterische und ökologische Funktion erreicht wird. Dieser Qualitätsmaßstab wurde nicht bilanziert, da dies rein rechnerisch unerheblich ist. Dagegen sind die festgesetzten Pflanzqualitäten wichtig, um den gestalterischen Anspruch an die Planung umzusetzen, aber auch um die Natur und Landschaft insgesamt aufzuwerten (positive Beeinflussung der Schutzgüter Klima/Luft, Flora/ Fauna). Nicht zuletzt zielt diese Maßnahme darauf ab, dass der Erfolg sicher gestellt ist und somit das Werterhaltungsinteresse des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Ergebnis gewahrt sind.

In die Betrachtung ist auch einzustellen, dass der Eingriff, der durch diese Planänderung ermöglicht wird, bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig war. Es ist festzustellen, dass der Eingriff nicht nur gerechtfertigt, sondern erforderlich ist, um eine erschlossene Brachfläche wieder nutzbar zu machen und die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten. Somit werden keine „neuen“ Flächen in Anspruch genommen. Dies entspricht dem Gebot gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll („Bodenschutz-Klausel“).

Rechtlich gesehen bestünde auch die Möglichkeit, den fehlenden Ausgleich durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu erbringen. Dies wird aus den oben genannten Gründen für diesen Bebauungsplan jedoch nicht für erforderlich gehalten. Im Übrigen wäre dies gegenwärtig im Stadtgebiet nur schwer umzusetzen, da geeignete Flächen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Abwägung wurden im vorliegenden Fall u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere den Belangen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenübergestellt.

Nach den Zielvorgaben der übergeordneten Planungen und des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig ist die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe dort vorzusehen, wo eine leistungsfähige Infrastruktur vorhanden ist und sich die Nutzung in die Umgebung integriert.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Mobilisierung der brachliegenden gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Unternehmen, für die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie für die Unterstützung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig. Im Bebauungsplan wurden die Planungsinhalte an die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt und an die aktuellen Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers angepasst. Dabei dienen die Nutzungseinschränkungen dem Ziel, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, um die vorhandene Infrastruktur und die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu nutzen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung stimmt mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie der Stadtentwicklung überein. Die Planung dient der Umsetzung dieser Ziele, indem der rechtskräftige Bebauungsplan an die geänderten Ziele und Erfordernisse angepasst wird.

Im gesamtstädtischen Kontext gesehen soll der Flächenverbrauch minimiert werden, die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und möglicherweise eine Abwanderung arbeitskraftintensiver Unternehmen ins Umland vermieden werden.

## Anhang IV: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

### Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 7.1.1

Regionalsaatgutmischung mit Mager- und Sandrasenarten, Charakterarten:

<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras
<i>Calluna vulgaris</i>	Heidekraut
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Festuca nigrescens</i> , <i>F. ovina</i>	Horst-Schwingel, Schaf-Schwingel
<i>Galium album</i> , <i>G. verum</i>	Weißes Labkraut, Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gemeines Ferkelkraut
<i>Inula conyzae</i>	Dürrwurz-Alant
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Koeleria pyramidata</i>	Schillergras
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Gewöhnliche Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Poa angustifolia</i> , <i>P. compressa</i>	Schmalblättriges Rispengras, Zusammengedrücktes R.
<i>Potentilla argentea</i> , <i>P. erecta</i>	Silber-Fingerkraut, Aufrechtes F.
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Tragopogon pretense</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Trifolium arvense</i> , <i>T. campestre</i>	Acker-Klee, Hasen-Klee
<i>Viola arvensis</i>	Feld-Stiefmütterchen

### Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 7.1.2

Arten mit geringem Bestreben, Ausläufer zu bilden:

<i>Rosa canina</i> , <i>R. multiflora</i> ,	
<i>R. pimpinellifolia</i> , <i>R. glauca</i> ,	
<i>R. rubiginosa</i>	Wildrosen
<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. ovalis</i>	Liguster
<i>Ribes alpinum</i> , <i>R. rubrum</i>	Johannisbeere
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze

### Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 7.2

heimische Wildstaudenarten, Charakterarten:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Gemeiner Odermennig
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Campanula trachelium</i> ,	
<i>C. glomerata</i>	Nesselblättrige Glockenblume, Knäuel-G.
<i>Centaurea cyanus</i> , <i>C. jacea</i> ,	Kornblume, Wiesen- Flockenblume, Skabiosen-
<i>C. scabiosa</i> , <i>C. stoebe</i>	Flockenblume, Rispen-Flockenblume
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte, Zichorie
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Dipsacus fullonum</i>	Weberkarde
<i>Echium vulgare</i>	Gemeiner Natternkopf

Leucanthemum vulgare	Gewöhnliche Margerite
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut
Malva sylvestris	Wilde Malve
Medicago lupulina	Hopfenklee
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Saponaria officinalis	Gemeines Seifenkraut
Scrophularia nodosa	Knotige Braunwurz
Silene dioica, S. vulgaris	Rote Lichtnelke, Taubenkropf-Leimkraut
Verbascum densiflorum, V. nigrum, V. thapsus	Großblütige, Schwarze und Kleinblütige Königskerze

### Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 7.3

mittelkronige Laubbaum-Hochstämme einheitlicher Art und Sorte, Habitus aufrecht:

Acer platanoides 'Columnare', 'Olmstedt', 'Schwedleri'	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde

### Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 7.4

lockere Bepflanzung, Abwechslung Laubstruktur, Blühakzente, unterschiedlicher Habitus, verschiedene Arten/ Sorten (z.B. Zierobst, Weiß- und Rotdorne, Hainbuche, Feld-Ahorn), punktuell groß- und pyramidalkronige Arten:

\* Akzente

\*\* schwächerwüchsige Arten

\*\*\* Bodendecker

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris**	Gemeine Berberitze
Acer campestre*	Feld-Ahorn
Calluna vulgaris***	Heidekraut
Carpinus betulus*	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus sp. (auch Sorten)	Weißdorn, Rotdorn
Cytisus scoparius**	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus Hybr. (Sorten)	Zier-Apfel
Pinus nigra ‚Austriaca‘*	Österr. Schwarz-Kiefer
Platanus x Hxbr.+	Platane
Potentilla fruticosa	Gewöhnlicher Fingerstrauch
Prunus (Sorten)	Zier-Pflaume
Prunus serrulata ‚Kanzan‘	Japanische Blüten-Kirsche
Pyrus communis (Sorten)	Zier-Birne
Quercus robur, Q. petraea*	Eiche
Rosa sp.	Wildrosenarten
Salix repens repens***	Kriech-Weide
Syringa vulg. i. Sorten	Flieder

Tilia sp.*	Linde
Ulmus ‚Lobel‘	Säulen-Ulme
Vinca minor***	Kleines Immergrün
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Viburnum lantana**	Wolliger Schneeball

### **Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 8.2**

schnittverträgliche Laubbaum-Heister oder Heckenpflanzen heimischer Arten:  
siehe Pflanzschema Kap. 12.11.2

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus sp. (auch Sorten)	Weißdorn, Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa sp.	Wildrosenarten
Salix caprea	Sal-Weide

### **Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 8.3**

säulenförmige Laubbaum-Heister oder Hochstämme einheitlicher Art:

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Populus nigra ‚Italica‘	Pyramiden-Pappel
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Ulmus ‚Lobel‘,	Säulen-Ulme

Bodendecker:

Pachysandra terminalis,	Dickmännchen
Cotoneaster dammeri ‚Radicans‘ oder ‚Jürgl‘,	Zwergmispel in Sorten
Cotoneaster microphyllus,	Kleinblättrige Zwergmispel
Rosa nitida	Bodendeckerrosen

### **Pflanzempfehlung Festsetzung Nr. 8.4**

mittelkronige Laubbaum-Hochstämme einheitlicher Art und Sorte, Habitus breit-schirmkronig:

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium ‚Plena‘	Zier-Kirsche
Prunus serrulata "Kanzan"	Zier-Kirsche