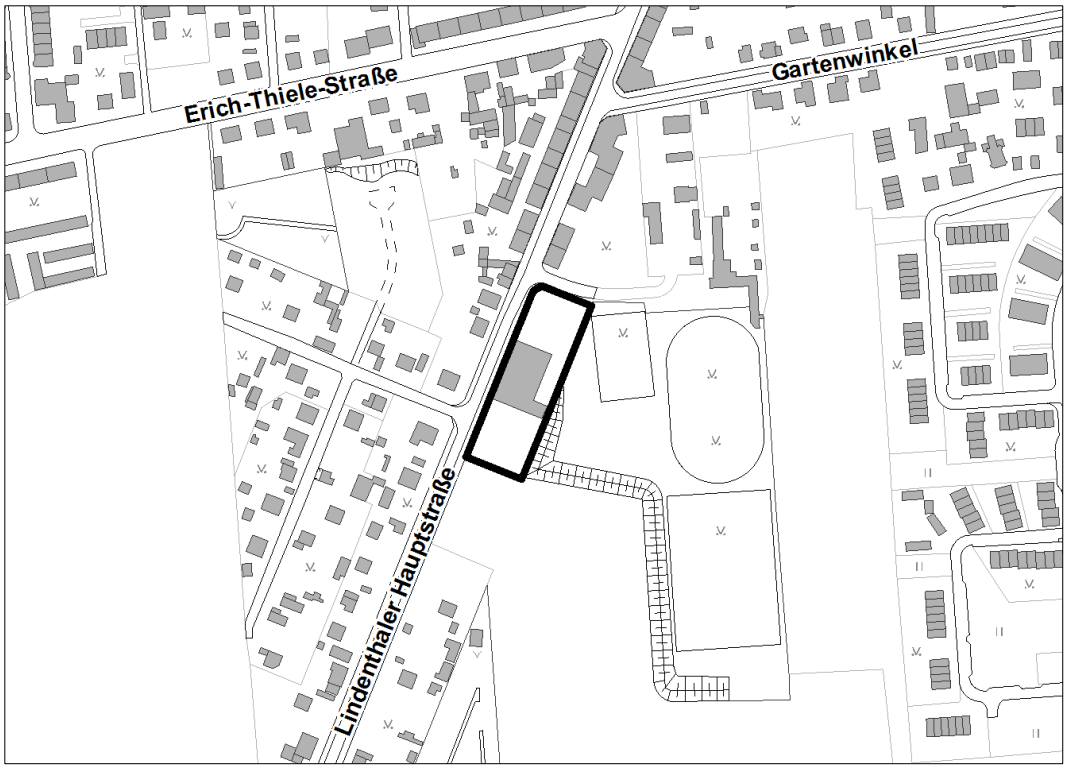
Stadt Leipzig

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 436 „Verbrauchermarkt Lindenthaler Hauptstraße“
(Vorentwurf)

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lindenthal

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

26.08.2019

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur
Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Tel 0351 317 93 41 Fax 0351 317 93 43
E-Mail mail@hamann-krah.de Internet www.hamann-krah.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

0 Vorbemerkungen ... 3
A PLANUNGSKONZEPTION ... 3
1 Lage und Größe des Plangebietes ... 3
2 Planungsanlass und -erfordernis ... 4
3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ... 4
4 Städtebauliches Konzept ... 4
5 Verfahren ... 6
B GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 6
6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes ... 6
6.1 Topografie ... 6
6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 6
6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung ... 6
6.4 Technische Infrastruktur ... 7
6.4.1 Verkehrsinfrastruktur ... 7
6.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen ... 7
7 Planerische und sonstige planerische Grundlagen ... 7
7.1 Planungsrechtliche Grundlagen ... 7
7.1.1 Ziele der Raumordnung ... 7
7.1.2 Flächennutzungsplan ... 9
7.1.3 Landschaftsplan ... 9
7.2 Sonstige Planungen ... 9
7.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 ... 9
7.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ... 9
8 Umweltbericht ... 10
8.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes ... 10
8.2 Umfang und Detaillierungsgrad für die der Ermittlung der Umweltbelange ... 11
8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 17

Anhang I: Verzeichnis verwendeter Gutachten

0 Vorbemerkungen

Mit dem aktuellen Einwohnerzuwachs der Stadt Leipzig verbinden sich besondere Chancen, aber auch Herausforderungen für die Stadtentwicklung. So sind durch die Entstehung bzw. Verdichtung von Wohnbauflächen vielerorts erhöhte Anforderungen sowohl an die technische und soziale Infrastruktur verbunden; auch gibt es eine stärkere Nachfrage nach einer umfassenden und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Im Bereich der Lindenthaler Hauptstraße beabsichtigt der Eigentümer, anstelle des bestehenden Lebensmittelmarktes einen Neubau mit einer erweiterten Verkaufsfläche zu errichten. Damit soll das Angebot für die Bevölkerung im Ortsteil Lindenthal strukturell und qualitativ verbessert und der Nahversorgungsstandort gestärkt werden.

Für den Ersatzneubau des Verbrauchermarktes muss zunächst Baurecht geschaffen werden. Die Stadt Leipzig stellt dazu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Nunmehr findet die erste (frühzeitige) Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger statt; gleichzeitig werden auch die zuständigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Der Anlass für die Planung, die allgemeinen Ziele, das städtebauliche Konzept, die übergeordneten Planungen und die Umweltbelange werden nachstehend erläutert. Für das konkrete Vorhaben liegen bereits erste Planentwürfe vor, die bereits frühzeitig der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben werden.

Mit dieser Beteiligung sollen zunächst Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie Informationen der Träger öffentlicher Belange gesammelt werden. Diese fließen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als nächstem Planungsschritt ein. Zum Entwurf erfolgen dann weitere Beteiligungen.

A PLANUNGSKONZEPTION

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 436 befindet sich im Stadtbezirk Nordwest der Stadt Leipzig, im Ortsteil Lindenthal. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Straßenverkehrsfläche Flurstück 177/1 der Gemarkung Lindenthal
- im Osten von einer Sportplatzanlage (TSV Einheit Lindenthal e.V.), Flurstück 177/8 der Gemarkung Lindenthal
- im Süden von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 183/a der Gemarkung Lindenthal
- im Westen von der Straßenverkehrsfläche „Lindenthaler Hauptstraße“, Flurstück 322 der Gemarkung Lindenthal

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 174/2, 177/2 und 177/3 der Gemarkung Lindenthal. Die räumliche Lage und die Abgrenzung sind aus der Abbildung auf dem Deckblatt zu ersehen.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Um das Plangebiet städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dieser Planung wird die Errichtung des Ersatzneubaus für einen Verbrauchermarkt vorbereitet, welcher zur Entwicklung des Einzelhandels und insbesondere zum Bedarf im Ortsteil Lindenthal Rechnung beitragen soll.

Auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 174/2, 177/2, Gemarkung Lindenthal) befindet sich bereits ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Die Baugenehmigung wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt. Die südliche Teilfläche (Flurstück 177/3) ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen sogenannten Vollsortimenter als erweiterten Ersatzneubau für den bestehenden Markt mit Backshop und einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² zu errichten. Der Vorhabenträger hat am 29.01.2017 den Antrag auf Einleitung des Planverfahrens gestellt.

Aufgrund der Größe des Vorhabens sowie der teilweisen Überplanung von Außenbereichsflächen ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Entwicklung der Fläche für einen Verbrauchermarkt zur Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Lindenthal
- städtebauliche und gestalterische Einbindung des Marktes in die bestehende Ortslage
- Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange
- Sicherung der verkehrs- und stadttechnischen Erschließung
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Berücksichtigung des Immissionsschutzes

4 Städtebauliches Konzept

Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:

Gliederung des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet wird durch den vorgesehenen Ersatzneubau des Verbrauchermarktes einschließlich der erforderlichen Stellplatzflächen in Anspruch genommen. An die gewerblich genutzte Fläche (Verbrauchermarkt) schließt im Norden eine Verkehrsfläche (Kundenstellplätze) an.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der bestehende Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² sowie die vorhandenen Flächenbefestigungen sollen abgebrochen werden. Stattdessen ist im südlichen Teil des Plangebietes die Errichtung eines Ersatzneubaus mit einer Verkaufsfläche von ca.

1.500 m² vorgesehen. An diesem Standort soll ein im wesentlichen eingeschossiger Einzelhandelsmarkt entstehen. Eine geschossweise Stapelung von Nutzungen ist auf Grund der ein- bis zweigeschossigen umgebenden Bebauung städtebaulich nicht wünschenswert.

Der Eingangsbereich des Marktes befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Der großzügige Windfang wird von einem Backshop flankiert. In diesem Bereich des Baukörpers ist auch ein Obergeschoss zur Unterbringung notwendiger Technikräume vorgesehen, das mit ca. 8,50 m den Hochpunkt des Baukörpers ausbildet. Um die Verkaufsfläche des Marktes gruppieren sich Logistikflächen und andere nutzungsbedingte Nebenräume. Entsprechend dieser Funktionsgliederung ist der Hauptbaukörper höhenmäßig gestaffelt (ca. 3,30 m bis ca. 6,60 m).

Der in der Höhe gestufte Baukörper mit begrüntem Flachdach bildet zur Lindenthaler Hauptstraße auf einer Länge von ca. 65 m eine klare Raumkante aus.

Die Fassade an der Lindenthaler Hauptstraße soll entsprechend der aufgezeigten Variante eine Gliederung durch stehende und liegende Paneele sowie abschnittsweise Fassadenbegrünungen erhalten.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch die erforderlichen Kundenstellplätze in Anspruch genommen. Die Stellplatzfläche wird durch Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert. Auch an den Plangebietsgrenzen erfolgt eine Abgrenzung durch Pflanzstreifen. Über die Fahrgassen der Stellplatzfläche wird die Anlieferzone des Verbrauchermarktes auf der straßenabgewandten Ostseite des Baukörpers erschlossen. Vor dem Eingangsbereich entsteht durch die Bündelung der Wegebeziehungen im Zusammenspiel mit der Freifläche vor dem Backshop ein kleiner Platz für Aufenthalt und Kommunikation.

Erschließungskonzept

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über eine von der Lindenthaler Hauptstraße abgehende und öffentlich gewidmete Stichstraße an der Nordseite der Stellplatzfläche erschlossen. Diese Anbindung dient sowohl dem Kundenverkehr als auch der Warenanlieferung und der Entsorgung.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen PKW-Stellplätze können vollständig auf der dafür vorgesehenen Fläche nachgewiesen werden; das Vorhabenkonzept sieht 63 Stellplätze vor.

Abstellplätze für Fahrräder sollen am Eingangsbereich des Verbrauchermarktes angeordnet werden. Eine gesonderte Fläche ist nicht geplant. Angesichts der zunehmenden Bedeutung des Fahrradverkehrs liegt es nicht zuletzt aus Gründen der Kundenfreundlichkeit nahe, bei der Objektplanung ein über das geforderte Maß hinausgehendes Angebot bereitzustellen.

Fußgänger/Radfahrer

Die Fußgänger und Radfahrer sollen eine gesonderte Anbindung von der Lindenthaler Hauptstraße zum Eingang des Verbrauchermarktes erhalten.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des bestehenden Verbrauchermarkes erfolgt über die in der angrenzenden Lindenthaler Hauptstraße verlegten Leitungsnetze. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Ver- und Entsorgung für den Ersatzneubau einschließlich der Parkplatzfläche

(Trink- und Löschwasser, Strom, Telekommunikation, Schmutz- und Regenwasserentsorgung) durch die vorhandenen Leitungsnetze gesichert ist.

Grünkonzept

Das Plangebiet wird durch den Verbrauchermarkt einschließlich der erforderlichen Stellplatz- und Verkehrsflächen weitestgehend überbaut. Das Grünkonzept sieht vor, den Parkplatz durch grüne Bänder in Form von Strauch- und Heckenpflanzungen zu gliedern und zu fassen. Hier werden punktuell auch Baumpflanzungen eingeordnet, die sich jedoch auf den Teilbereich außerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 110-kV-Freileitung beschränken müssen. Fassadenbegrünungen, aber auch wirksame Strauch- bzw. Heckenpflanzen am Gebäude bzw. der südlichen Grenze des Plangebietes tragen zur optischen Einbindung in die Ortsrandlage bei. Mit der geplanten Dachbegrünung werden zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie der Regenwasserabfluss verzögert.

5 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren nach dem Baugesetzbuch mit frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Als erster Verfahrensschritt wurde am 23. August 2017 der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr. VI-DS-04066), der im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2017 am 02.09.2017 bekannt gemacht worden ist.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topografie

Das nahezu ebene Plangebiet liegt auf einem Geländeniveau von ca. 134 m über NHN. Am östlichen Rand befindet sich zu der angrenzenden Sportanlage hin eine Böschung.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch den bestehenden Verbrauchermarkt mit befestigten Stellplatzflächen genutzt; die Stellplatzfläche wird im Norden von einer 110-kV-Freileitung gequert. Auf der südlichen Teilfläche (Flurstück 177/3) besteht eine überwiegend befestigte Brachfläche.

Die gewachsene Bebauung, die im Norden und Westen an das Plangebietes angrenzt, ist vorwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet.

6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Stellplatzfläche des bestehenden Verbrauchermarktes wird durch einen schmalen Geländestreifen mit ruderaler Vegetation gegliedert; zur Verkehrsfläche der Lindenthaler Hauptstraße hin besteht eine Grünzäsur mit teilweiser Heckenpflanzung. Auf der Brachfläche im Süden des Plangebietes haben sich insbesondere in den Randbereichen ruderale Gehölzstrukturen entwickelt.

Im Osten grenzen eine Grünfläche und Freisportanlagen an das Plangebiet an. Zwischen dem Plangebiet und der gewachsenen Bebauung im Süden besteht aktuell noch eine weitgehend ungeordnete Grünzäsur; sie liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahre 2010 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 327 „Lange Trift/Nordseite“, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

6.4 Technische Infrastruktur

6.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch eine von der direkt angrenzenden Lindenthaler Hauptstraße (Kreisstraße K 6570) abgehende und öffentlich gewidmete Stichstraße erschlossen. Über die Lindenthaler Hauptstraße bestehen in einer Entfernung von ca. 1,3 km im Süden (Bundestraße B 6) bzw. von ca. 1,4 km im Norden (Staatsstraße S 1) Anbindungen an das überörtliche Straßennetz.

Öffentlicher Personennahverkehr

In einer Entfernung von ca. 60 m bzw. 130 m liegen die Haltestellen *Leipzig-Lindenthaler Hauptstraße*, die von den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) angefahren werden.

Über den Busverkehr ist das Plangebiet auch an das S-Bahn-Netz der Stadt Leipzig angebunden.

Fußgänger-/Radverkehr

Die Lindenthaler Hauptstraße weist in beiden Richtungen vom Fahrzeugverkehr getrennt verlaufende, gemeinsame Geh- und Radwege auf.

6.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie Abwasserbeseitigung) erfolgt über die in der angrenzenden Lindenthaler Hauptstraße verlegten Leitungsnetze.

7 Planerische und sonstige planerische Grundlagen

7.1 Planungsrechtliche Grundlagen

7.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Die Stadt Leipzig ist nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 als Oberzentrum in der Metropolregion „Sachsendreieck“ ausgewiesen. Damit sind der Stadt u.a. Entwicklungsfunktionen als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum zugewiesen. Die Zentralen Orte sollen Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen sowie zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Auch sollen brachliegende und brachfallende Bauflächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird den Zielen des LEP entsprochen: er schafft unter Einbeziehung einer brachgefallenen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erweiterten Ersatzneubau eines Verbrauchermarktes zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich.

Das geplante Vorhaben erfüllt aufgrund

- seines untergeordneten Flächenanteils für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente i.H.v. < 10 %,
- seiner Verträglichkeit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens,
- seiner städtebaulich integrierten Lage und
- seines Beitrags zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

alle Kriterien einer städtebaulichen Atypik im Sinne des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, welcher am 28. September 2017 durch die Fachkommission Städtebau beschlossen wurde.

Demnach zählt das Vorhaben nicht zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben und fällt – bezogen auf das Kapitel 2.3.2 Handel – nicht in den Regulierungskontext des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013.

Regionalplan (REP) Westsachsen

Die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte wie das Oberzentrum Leipzig wurden nachrichtlich in den Regionalplan Westsachsen 2008 übernommen. Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert.

Ein Ziel ist es, die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in allen Teilräumen der Region verbrauchernah sicherzustellen. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige und verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung geschaffen.

Das geplante Vorhaben erfüllt aufgrund

- seines untergeordneten Flächenanteils für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente i.H.v. < 10 %,
- seiner Verträglichkeit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens,
- seiner städtebaulich integrierten Lage und
- seines Beitrags zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

alle Kriterien einer städtebaulichen Atypik im Sinne des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, welcher am 28. September 2017 durch die Fachkommission Städtebau beschlossen wurde.

Demnach zählt das Vorhaben nicht zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben und fällt – bezogen auf das Kapitel 6.2 Handel – nicht in den Regulierungskontext des Regionalplans Westsachsen in der aktuell gültigen Fassung respektive dem Entwurf der Gesamtfortschreibung.

7.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig mit Stand vom 16.05.2015 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (Flurstücke 174/2 und 177/2) bzw. als Wohnbaufläche (Flurstück 177/3) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden: die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen dessen Darstellungen.

7.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG werden die Ziele, Erfordernisse, und Maßnahmen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege im Stadtgebiet in dem am 16.10.2013 durch den Stadtrat bestätigten Landschaftsplan dargestellt; er bildet die ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.1 verwiesen.

7.2 Sonstige Planungen

7.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen (VI-DS-04159-NF-01). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind insbesondere folgende Inhalte des INSEK relevant:

Das Vorhaben liegt im fachübergreifenden Schwerpunktgebiet Nordraum als zentralem Wirtschaftsraum Leipzigs. Für die zukünftige Entwicklung im Nordraum ist ein besonderer Schwerpunkt auf die Ausgewogenheit der Arbeitsfelder Lebensqualität, Gewerbe, Grün und Landwirtschaft zu legen.

In der Ortsteilstrategie des INSEK ist der Ortsteil Lindenthal der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. Hier sollen die Entwicklung gestärkt sowie Infrastruktur und Angebote bedarfsorientiert weiter ausgebaut werden. Eine zentrale Rolle spielt hierbei auch die Stärkung der Nahversorgung. Dies ist als Handlungsansatz „Baurecht schaffen für neues Nahversorgungszentrum und Stärkung vorhandener Standorte“ im Ortsteilsteckbrief für Lindenthal verankert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt damit insbesondere den Handlungsschwerpunkt „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“ des strategischen Zielbildes Leipzig 2030, welcher auch einen Ausbau der quartiersnahen wirtschaftsstrukturellen Angebote beinhaltet.

7.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren)

Der STEP Zentren aus dem Jahr 1999 als räumlich-funktionales Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wurde weiterentwickelt und in der Endfassung der Fortschreibung 2016 am 20.09.2017 vom Stadtrat beschlossen (Vorlage VI-DS-04512).

In der Fortschreibung 2016 wird der bisherige zentrale Versorgungsbereich Lindenthaler Hauptstraße (STEP Zentren 2009) nun als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment

Nahrungs- und Genussmittel nach Maßgabe definierter Kriterien (integrierte Lage und Erreichbarkeit, Mindestentfernung zu zentralen Versorgungsbereichen, begrenzte Kaufkraftabschöpfung etc.) als Nahversorgungsstandort zugelassen bzw. erweitert werden.

Die im STEP Zentren 2016 formulierten Zielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung sehen für den Ortsteil Lindenthal eine angemessene Weiterentwicklung der Grundversorgung vor. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes soll eine attraktive und wohnungsnahe Grundversorgung ermöglicht werden. Den Beschlüssen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Die gegenüber dem Bestandsmarkt vergrößerte Dimensionierung sowie die größere Sortimentsbreite und -tiefe, welche mit dem Wechsel des Betriebstypus von Lebensmitteldiscounter zu Supermarkt perspektivisch einhergeht, trägt zu einer weiteren Qualifizierung der Nahversorgung im Ortsteil bei.

In der Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse vom 12.12.2016 wurde auch nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen und Steuerungsgrundsätzen des aktuellen STEP Zentren übereinstimmt.

8 Umweltbericht

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen. Erste Ergebnisse der Prüfung auf Umweltverträglichkeit und schutzgutbezogene Auswirkungen werden im bisher erreichtem Entwurfsstand dargelegt.

8.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) oder Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet. Auch nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, FND u. a.) befinden sich nicht im Plangebiet. Im Geltungsbereich wurden keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG) nachgewiesen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die für deren Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen. Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist das Plangebiet dem Teilräumlichen Leitbild LB 9 „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ mit folgenden Planungszielen zugeordnet:

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten, Wahrung des typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters
- Erhaltung der Erholungsfunktion sowie der Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund
- Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt.

Zudem wird auf die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten und auf die Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Nachnutzung einer bereits bebauten und überwiegend versiegelten Fläche vor und entspricht den großräumlichen Entwicklungszielen des Landschaftsplans.

Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine erste Eingriff-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit folgendem Ergebnis erstellt:

Mit Umsetzung der Planung erhöht sich der vorhandene Versiegelungsgrad (Bebauung und Flächenbefestigung) nicht. Mit den geplanten Maßnahmen wie der extensiven Begrünung von 70 % der Dachfläche, der Fassadenbegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträucher können die nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange mehr als ausgeglichen werden. Insgesamt wird somit eine ökologische Aufwertung ermittelt.

Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Die aktuellen Fassungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Sächsischen Naturschutzgesetzes, des Baugesetzbuches sowie Fachgesetze (z.B. Wasserhaushaltsgesetz) wurden geprüft und werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Ziele der Stadt

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010), das Leipziger Klimaschutzprogramm und der Landschaftsplan (2013) wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

Gutachten zum Vorhaben

Im Rahmen des Planverfahrens wurden bereits folgende Gutachten erstellt, um die für eine qualifizierte Planung erforderlichen und nachfolgend beschriebenen umweltrelevanten Belange berücksichtigen zu können:

- Biotoperfassung vom 04.04.2017
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 06.04.2017
- Baugrunduntersuchung vom 04.10.2017
- Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Lebensmittelmarktes am Standort *Lindenthaler Hauptstraße 81* in Leipzig-Lindenthal vom 09.05.2018

8.2 Umfang und Detaillierungsgrad für die der Ermittlung der Umweltbelange

Im bisher vorliegendem Stand der Umweltprüfung wurde untersucht, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche bzw. abwägungsrelevante Auswirkungen haben kann. Dabei wurde unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Gutachten festgestellt und wie folgt begründet, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären:

Fläche

Die aktuelle Flächennutzung wurde durch die Auswertung von Luftbildern, topografischer Karte und Ortsbegehungen ermittelt. Das Plangebiet ist im Bestand stark versiegelt (Versiegelungsgrad 88 %).

Das geplante Vorhaben nimmt primär bereits versiegelte Flächen in Anspruch. Durch die vorgesehenen Vegetationsflächen wird der Versiegelungsgrad auf 86 % reduziert. Somit sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

Boden

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades beschränken sich Böden im Geltungsbereich auf die wenigen unversiegelten Flächen südlich des Bestandsgebäudes sowie zwischen Parkplatz und Straße. Die Böden dieser Restflächen wurden während früherer Bauphasen umgelagert und sind eher als Substrat zu bewerten. Die Funktionen dieser Böden (Pflanzenstandort, Wasserspeicher, natürliche Fruchtbarkeit, Puffer- und Filterfunktionen) sind stark beeinträchtigt.

Im südlichen Bereich (Flurstück Nr. 177/3) wurde unterhalb der Betonplatten eine rund ein Meter mächtige Auffüllung angetroffen. Diese setzt sich aus Ziegel- und Betonresten zusammen. Zudem sind Fremdbestandteile (Asphaltbruchstücke) enthalten. Im östlichen und nördlichen Bereich steht unterhalb der Versiegelung aus Betonpflaster und dessen Bettung (Splitt- und Schotterlage) eine Betonschicht in einer Tiefe zwischen 0,6 und 0,9 m unter Geländeoberkante an. Bei der Bohrung im östlichen Bereich wurde darunter eine weitere Betonlage angetroffen. Da im Plangebiet die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig überprägt bzw. zerstört sind, wird der Zustand des Bodens im Bestand als stark beeinträchtigt bewertet.

Bei Umsetzung der Planung wird bereits stark beeinträchtigter Boden durch die Herstellung von Fundamenten in Anspruch genommen. Innerhalb der geplanten Ziergrünflächen sowie der begrünten Dachflächen setzt in begrenztem Umfang wieder eine Bodenentwicklung ein: Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Wasserspeicher, natürliche Fruchtbarkeit, Puffer- und Filterfunktionen) können sich hier neu entwickeln. Aufgrund der massiven Vorbelastung der in Anspruch genommen Böden und der Neuentwicklung von Bodenfunktionen ist **nicht** mit erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Altlasten

Im Sächsischen Altlastenkataster sind keine zum Plangebiet gehörenden Flächen registriert.

Das Material der Bodenplatte im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück Nr. 177/3 der Gemarkung Lindenthal) ist gemäß der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20 in den Zuordnungswert Z1.2 einzuordnen. Dieses Material darf aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse nicht vor Ort wiederverwertet werden, sondern ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung auf eine Deponie (Deponieklasse O für gering belastete mineralische Abfälle) zuzuführen. Das Material der Auffüllung (Bauschutt) in diesem Bereich ist bis auf den östlichen Teil als sogenanntes Z1.1-Material einzustufen. Somit darf das Material auf als unempfindlich einzustufenden Flächen vor Ort wieder eingebracht werden. Das Auffüllungsmaterial im östlichen Bereich des Flurstücks 177/3 ist auf-

grund des PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) – Gehaltes in den Zuordnungswert Z1.2 einzuordnen und ordnungsgemäß auf einer Deponie der Deponieklasse O zu entsorgen.

Bei ordnungsgemäßer Entsorgung von Bodenplatte und Auffüllung aus dem östlichen Bereich des Flurstücks 177/3 werden erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden vermieden.

Wasser / Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Wasser / Grundwasser

Unterhalb der künstlichen Auffüllungen wurden bindige Bodenschichten angetroffen, die sowohl als Grundwassersperrschicht wirken als auch ein relativ hohes Adsorptionsvermögen für potenzielle Schadstoffe aufweisen. Grundwasser wurde nur bei zwei von insgesamt sechs Bohrungen und in einer Tiefe von rund 4,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Aufgrund des Schichtaufbaus ist davon auszugehen, dass in niederschlagsreichen Perioden ein deutlich höherer Grundwasserstand angetroffen werden kann. Auch die Bildung von Schichtenwasser ist wahrscheinlich. Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich.

Bei Umsetzung der Planung bleibt der Versiegelungsgrad (Bebauung und Flächenbefestigung) fast unverändert. Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasserneubildung ist wegen der ermittelten geringen Durchlässigkeitswerte nicht möglich. Es ist daher beabsichtigt, dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser technisch zu sammeln und in das öffentliche Abwassernetz abzuleiten.

Durch die geplante Begrünung der Dachflächen des Gebäudes werden nachteilige Auswirkungen gemindert. Dachbegrünung mit einer Mindestmächtigkeit des durchwurzelbaren Substrates von 12 cm vermag Niederschlagswasser zu speichern und damit zur Verzögerung des Abflusses beizutragen; dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus. Da das Plangebiet aufgrund der schlecht durchlässigen Böden nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat und mit der vorgesehenen Dachbegrünung Kapazitäten zur Speicherung von Niederschlagswasser geschaffen werden, ist bei Umsetzung der Planung **nicht** mit erheblichen Auswirkungen auf den Belang Grundwasser zu rechnen.

Klima / Luft

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wirkt das Plangebiet im Bestand als kleinräumige Wärmeinsel ohne lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Die unverschatteten versiegelten Flächen von Gebäude, Parkplatz und ehemaliger Lagerfläche heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf und geben die gespeicherte Wärme nachts ab. Diese nachteiligen Wirkungen werden durch die Kaltluftbildung auf angrenzenden Flächen, insbesondere dem Sportplatz, und die gute Durchlüftung gemindert.

Bei Umsetzung der Planung wird die derzeit angespannte lokalklimatische Situation durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Parkplatzes sowie die geplante Dach- und Fassadenbegrünung verbessert. Die vorgesehenen Baumpflanzungen tragen zur teilweisen Verschattung der versiegelten Parkplatzflächen bei und vermindern deren Aufheizung. Dach- und Fassadenbegrünung verhindern die Aufheizung der Dachflächen und

Fassaden und tragen gegenüber dem vegetationslosen baulichen Bestand zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Bei Umsetzung der Planung sind somit **keine** nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima zu erwarten.

Bereits im Bestand liegen durch den Kfz-Verkehr auf der Lindenthaler Hauptstraße und die Parkplatznutzung im Plangebiet Belastungen durch verkehrsbedingte Schadstoffe vor. Bei Umsetzung der Planung ist tendenziell mit einer Erhöhung des Kfz-Verkehrs auf dem Parkplatz und damit auch einer Zunahme der Schadstoffemissionen auszugehen. Allerdings ist aufgrund der insgesamt eher mittelstarken Belegung der Lindenthaler Hauptstraße und der nur geringfügigen Steigerung der Parkplatznutzung nicht damit zu rechnen, dass an schutzbedürftigen Nutzungen wie den westlich und nördlich angrenzenden Wohnsiedlungen Grenzwerte der TA Luft überschritten werden.

Pflanzen

Die Vegetationsflächen nehmen im Bestand ca. 600 m² bzw. 12 % des Plangebietes ein. Im Bereich des Parkplatzes und am Gebäude findet sich so genanntes Abstandsgrün; diese ehemals als Rasen eingesäten Flächen sind durch Trittbelastungen und ausbleibende Pflege stark ruderalisiert (Ausbreitung von trittfesten Gräsern und Stauden). Entlang der Lindenthaler Hauptstraße besteht eine durch jährlichen Rückschnitt gepflegte Hecke überwiegend aus Rotem Hartriegel. Der südliche Bereich wird von einer ehemaligen und durch Betonplatten versiegelten Lagerfläche eingenommen. Zwischen den Betonplatten kommen Rainfarn, Kanadische Goldrute, Löwenzahn sowie andere Kräuter und Stauden auf. Im westlichen und südlichen Randbereich dieser Fläche sind Trockengebüsche vorhanden, die im Westen überwiegend aus Brombeergebüsch bzw. im Süden aus jungen Bäumen (Birken, Obstbäume) und Sträuchern (Hartriegel, Feuerdorn, Brombeere u.a.) bestehen. Im Plangebiet gibt es keine, entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützten Gehölze und gesetzlich geschützte höhlenreiche Einzelbäume.

Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Vegetationsbestände beseitigt. Stattdessen sind auf ca. 700 m² bzw. 14 % der Gesamtfläche neue Anpflanzungen vorgesehen. Im Bereich des Parkplatzes sind Grünstreifen mit Strauchpflanzungen geplant, die sich zu Hecken entwickeln und den Parkplatz deutlich wahrnehmbar strukturieren werden. Baumpflanzungen sind hier nur außerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 110-kV-Freileitung zulässig. Um dennoch eine möglichst große Anzahl von Bäumen anpflanzen zu können, soll der übliche Pflanzabstand verringert werden. Alle unversiegelten Grundstücksflächen entlang der Süd- und Westfassade können alternativ zu Anpflanzungen auch als Rasenflächen entwickelt werden. Die Fassadenbegrünungen tragen neben dem klimatischen Effekt auch zur optischen Einbindung des Baukörpers in die Stadtlandschaft bei. Weiterhin werden ca. 70 % der Dachfläche extensiv begrünt.

Die Beseitigung der Vegetationsflächen, insbesondere der Gebüsche und ruderalen Strukturen, ist als nachteilige Auswirkung zu bewerten. Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie deren dauerhafter Erhalt tragen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei. Dasselbe gilt insbesondere für die vorgesehene Dachbegrünung und in begrenztem Maß auch für die partielle Begrünung von zwei Fassaden.

Insgesamt ist durch die Umsetzung der Planung **nicht** mit nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Pflanzen zu rechnen.

Tiere

Auf der Grundlage der Biotoperfassung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Für die vorgefundenen Biotope sowie deren Lage und Ausprägung wurde das jeweilige Lebensraumpotenzial abgeleitet. Das Vorkommen von Säugetieren, Amphibien, relevanten Insektenarten und Zauneidechsen kann aufgrund der Ausstattung, der isolierten Lage und des starken anthropogenen Einflusses im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dagegen finden sich für Brutvögel wie Freibrüter in Gehölzen, Freibrüter in niedriger Vegetation sowie Gebäude- und Nischenbrüter potenziell geeignete Niststätten.

Werden während der Brutzeit Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) entfernt oder beschnitten, Staudenvegetationen entfernt, Eingriffe in Bodenflächen oder Abrissmaßnahmen am Gebäude durchgeführt, besteht die Gefahr, darin brütende Vögel zu verletzen bzw. zu töten, das Brutgeschehen zu stören oder Niststätten zu beschädigen bzw. zu zerstören (Verbotstatbestände).

Durch geeignete Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände jedoch vermieden werden:

- Dazu zählt insbesondere, dass Eingriffe in Vegetationsbestände nur außerhalb der Vogelbrutsaison bzw. jeweils im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar entsprechend der gesetzlichen Regelungen durchgeführt werden.
- Außerdem sind unmittelbar vor Eingriffen in offene Bodenflächen und das Gebäude von einem Spezialisten Kontrollen auf Brutvögel durchzuführen. Bei Vorfinden von genutzten Brutstätten sind die geplanten Eingriffe zu verschieben. Sollten am Gebäude Brutstätten nachgewiesen werden, sind diese im Verhältnis 1:1 in räumlicher Nähe durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen zu ersetzen.

Die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen wird in geeigneter Weise im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Biologische Vielfalt

Aufgrund des geringen Anteils an Vegetationsflächen, der starken Störungen durch Kfz-Verkehr und Fußgänger sowie der isolierten Lage ist das Arteninventar im Plangebiet als stark eingeschränkt einzuschätzen. Bei Umsetzung der Planung werden ruderale Bereiche und Gehölzgruppen beseitigt und durch Neubebauung bzw. Bepflanzung ersetzt; somit ist mit einer weiteren Verarmung des Arteninventars zu rechnen.

Mit der vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen können jedoch neue Standorte für Pflanzen und Lebensräume für Tiere geschaffen werden.

Landschaftsbild

Der bestehende Lebensmittelmarkt bildet den südlichen Rand der Bebauung von Lindenthal. Dieser Bereich wird von Gebäude und Parkplatz ohne Gehölze und mit einem minimalen Anteil an Vegetationsflächen geprägt und vermittelt nicht zwischen Wohnsiedlung und offener Landschaft. Eine Eingrünung insbesondere zu umliegenden unbebauten Flächen ist nicht vorhanden.

Bei Umsetzung der Planung soll der Parkplatz mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sowie die Süd- und die Westfassade des Ersatzneubaus partiell begrünt werden. Dies trägt zur optischen Einbindung des Funktionsgebäudes in die Ortsrandlage bei. Insgesamt ist deshalb mit positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Mensch - Erholungspotential

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Versorgungsmarkt mit Parkplatz verfügt das Plangebiet nicht über Erholungspotenzial im Sinne von Naturerleben und Naturbeobachtung. Bei Umsetzung der Planung wird sich diese Situation weder verbessern noch verschlechtern.

Mensch - Verkehrslärm

Von der Lindenthaler Hauptstraße wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Verkehrsgeräusche auf dem Grundstück selbst sind gemäß TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzuordnen; der durch die Parkplatznutzung entstehende Verkehrslärm wird deshalb nachstehend unter Gewerbelärm behandelt.

Bei Umsetzung der Planung wird es zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen auf der Lindenthaler Hauptstraße und damit verbunden zu zusätzlichem Verkehrslärm kommen. Aufgrund der im Rahmen des Planverfahrens erstellten Schallimmissionsprognose liegt die Verkehrsbelegung der Lindenthaler Hauptstraße jedoch in einer Größenordnung, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine Zunahme der Beurteilungspegel um >3 dB zu erwarten ist und es gleichzeitig zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung kommt. Somit sind **keine** nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Mensch - Verkehrslärm zu erwarten.

Mensch - Gewerbelärm

Bei der Beurteilung der Planung werden die maßgeblichen Geräuschquellen des Planvorhabens sowie die Betriebszeiten berücksichtigt.

Um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Gewerbelärms auf schutzbedürftige Nutzungen (primär Wohnen) zu bestimmen, werden in unmittelbarer Umgebung Immissionsorte (IO) festgelegt und mit Ausnahme von IO 1 (Mischgebiet) als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Grundlage der Bewertung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

Für die durch das geplante Vorhaben bedingten Tätigkeiten (An- und Abfahrten von LKWs und PKWs, rangieren, Türen schlagen, entladen, auf- und absatteln von Presscontainern) und Anlagen (Kühlaggregate auf LKWs, Presscontainer, lüftungs- und kältetechnische Anlage, Luft-Wärmepumpen, Abluftöffnung) werden jeweils Schalleistungspegel ermittelt. Über die insgesamt resultierende Zusatzbelastung werden für jeden Immissionsort Beurteilungspegel tags/nachts ermittelt und außerdem die Schallausbreitung in Schallimmissionspläne für die Tag- bzw. die Nachtzeit dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund des vom Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes verursachten Gewerbelärms an den schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl im Nachtzeitraum als auch im Tageszeitraum sicher eingehalten und teilweise unterschritten werden können.

Dies setzt allerdings die Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose beschriebenen Bedingungen voraus, z.B. LKW-Warenanlieferungen nur an Wochentagen (Fr-Sa) innerhalb des Tagzeitraumes (6 bis 22 Uhr), Herstellung der Fahrgassen in Betonsteinpflaster oder mit

Asphaltdeckschicht, Verwendung einer LKW-Laderampe als Innenrampe mit Abdichtung, spezielle schalltechnische Anforderungen an die Lüftungs- und Kältetechnik, an die Aggregate der Wärmepumpen, an den Presscontainer und an die Ablufteinrichtungen. Diese Bedingungen werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger berücksichtigt.

Bei Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Mensch - Gewerbelärm zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sogenannte Nullvariante zu prüfen. In diesem Fall bliebe der bereits hochgradig versiegelte Zustand des Plangebietes einschließlich der brachgefallenen Fläche erhalten. Der im bestehenden Gebäude etablierte Lebensmitteldiscounter könnte unverändert betrieben werden; die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche mit dem damit verbundenen Wechsel des Betriebstyps zu einem Lebensmittelvollsortimenter wäre jedoch nicht möglich. Dies hätte sowohl Konsequenzen hinsichtlich der angestrebten und städtebaulich verträglichen Verbesserung einer wohnungsnahen Grundversorgung als auch der Sicherung des Nahversorgungsstandortes in einem wettbewerbsintensiven Umfeld. Das Ausweichen potentieller Kunden auf andere Versorgungsangebote wäre gegebenenfalls auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden. Im Ergebnis soll diese Variante nicht weiterverfolgt werden.

Mit der Planung wird die quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgung an einem bereits etablierten Standort vorbereitet. Durch die Einbeziehung der brachgefallenen Fläche erfolgt eine städtebauliche Aufwertung, die aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zudem mit einer ökologischen Aufwertung verbunden ist. Die bestehende Anbindung an das öffentliche Straßennetz wird beibehalten. Aus dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen resultiert keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Alternativstandorte wurden aufgrund des vorhabenbezogenen Planverfahrens nicht untersucht. Entsprechend dem STEP Zentren wäre ein zusätzlicher Standort im Nahbereich unter Beibehaltung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ohnehin nicht zulässig. Die Konsequenz wäre deshalb die Aufgabe eines bestehenden und damit brachfallenden Standortes zugunsten einer gegebenenfalls zusätzlich zu entwickelnden Fläche. Damit wäre vermutlich ein wesentlich größerer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

gez.

Stefan Heinig

amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Verzeichnis verwendeter Gutachten

bioplan (2017): Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 06.04.2017

bioplan (2017): Biotoperfassung vom 04.04.2017

ICP Braunschweig GmbH (2017): Baugrunduntersuchung vom 04.10.2017

Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast (2018): Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Lebensmittelmarktes am Standort ‚Lindenthaler Hauptstraße 81‘ in Leipzig-Lindenthal vom 09.05.2018

Stadt + Handel (2016): Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für einen Nahversorgungsstandort Lindenthaler Hauptstraße