

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
04092 Leipzig

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Datum 2. Juli 2018

**Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 428
„Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße“, Leipzig-Südwest
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorstehender Angelegenheit beziehen wir uns auf die seitens der Stadt Leipzig zur Verfügung
gestellten Unterlagen bzw. Informationen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Äußerung in dem laufenden Verfahren und nehmen hierzu
wie folgt Stellung:

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen sind [redacted]
von hoher Relevanz. Es liegt im Interesse unseres Hauses, dass das Vorhaben nicht zu
Einschränkungen in der Nutzung des Firmengeländes führt und mögliche zukünftige Entwicklungen nicht
behindert werden. Dies gilt u.a. im Hinblick auf Emissionen/Immissionen (z.B. Schichtbetrieb, Logistik,
Prüffeldbetrieb) und die Überbaubarkeit von Flächen.

Nach Sichtung der Unterlagen und dem Termin beim Stadtplanungsamt vom 26.06.2018 wäre aus Sicht
unseres Hauses im Vergleich der beiden vorgelegten Gestaltungsvarianten der Variante 1, in der
Fassung des vom Stadtplanungsamt veröffentlichten Plans vom 23.03.2018, der Vorzug zu geben.

Bei dieser Variante wird insbesondere das Gebiet östlich der Gießereistraße (Seite Baumarkt) vollständig
als Gebiet mit gemischten Nutzungen ausgewiesen.

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Gegen eine Realisierung der Variante 2 in der Fassung des vom Stadtplanungsamt veröffentlichten Plans vom 23.03.2018 sprechen aus unserer Sicht v.a. folgende Gründe:

- Da eine Betriebserlaubnis für ein 3-Schicht-System im Werk existiert, ist nicht auszuschließen, dass im Bereich des Werksgeländes eine erhöhte Geräuschentwicklung stattfindet. Speziell in den Zeiten zwischen 22.00 Uhr Abend und 6.00 Uhr Morgen könnte Lärm insbesondere durch Logistik- oder Fertigungsprozesse auftreten.
- Bei Ausbildung eines allgemeinen Wohngebietes auf der gegenüber unseres Werks liegenden Seite der Gießereistraße würden die Schallpegelgrenzen für das aktuell gemischt genutzte Gebiet (tags 57 dB(A) gemäß TA Lärm) ggf. nach unten verschoben (tags 52 dB(A) gemäß TA Lärm). Durch Prüffeldläufe auf dem Firmengelände kann es indes tagsüber zu kurzzeitiger Lärmbelastung oberhalb des gemittelten Schallpegels kommen. Sollte die Ausbildung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen, wäre somit ggf. eine Verringerung des Schallpegels um 5 dB(A) einzuhalten. Aktuell besteht hinsichtlich der Prüffeldanlage Bestandsschutz. Größere Umbauten könnten jedoch Änderungen der bestehenden BImSchG-Genehmigung erforderlich machen, wobei dann möglicherweise die verschärften Grenzwerte Anwendung fänden und Einschränkungen für den Werksbetrieb mit sich brächten.

Im Übrigen begrüßen wir die Planung, das Plangebiet westlich der Gießereistraße vollständig als Gewerbegebiet auszuweisen. Es ist für unser Haus von großem Interesse, dass diese Flächenkategorie an dieser Stelle so in den Plan übernommen wird. Sie ist die Grundlage für den Betrieb unseres Werkes sowie für ggf. nötige Um- und Neubauten sowie Prozessänderungen und Erweiterungsoptionen.

Weitere Stellungnahmen bzw. Einwendungen unseres Hauses bleiben vorbehalten.

Vorsorglich behalten wir uns auch alle Rechte vor, insbesondere Rechte aufgrund bestehender Erlaubnisse und Genehmigungen.

Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet



aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Deutsche Bahn AG •

Stadt Leipzig

Amt 61

04092 leipzig

24.04.2018

**B-Plan Nr. 428 "Gewerbegebiet Plagwitz Süd/ Markranstädter Straße", Stadt Leipzig
TöB Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Zeichen: 61.61.02-ze
Ihr Schreiben vom: 13.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Gegen den o.g. B-Plan bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

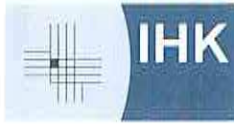
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

D 7 1

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet



aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

IHK zu Leipzig | Postanschrift:

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
Abteilungsleiter
Herrn Hanke
04092 Leipzig

Datum:
22.05.2018

Bebauungsplan Nr. 428 „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße“, Ortsteil Plagwitz, Stadtbezirk Südwest, Stadt Leipzig
hier: Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter

mit Schreiben vom 13.04.2018 informierten Sie uns über die Auslegung und Beteiligung der TöB am Verfahren des o. g. Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme.

Die Planungsabsicht begründet sich aus

- der Vermeidung einer weiteren Verschlechterung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für vorhandene gewerbliche Nutzungen aufgrund einer vordringenden Wohnraumnachfrage im Gebiet,
- der Schaffung von Voraussetzungen zur Entwicklung eines Schulstandortes,
- der grundsätzlichen Verfügbarkeit weiterer Potenzialflächen zur Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel sowie
- der möglichen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 325 und dem damit verbundenen Verlust eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentes.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße/ Gießerstraße – Nutzungsarten“, der am 01.09.2012 in Kraft getreten ist. Aktuell ist dieser Gegenstand eines gerichtlichen Klageverfahrens, in dessen Ausgang der Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden könnte. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der möglichen Realisierung von Einzelhandelsvorhaben über § 34 BauGB entgegengewirkt. Die Ziele des Bebauungsplanes sind mit den Zielen des STEP Zentren 2016 konform und werden deshalb von uns befürwortet.

Der Vorentwurf präsentiert zwei Varianten für die Ausweisung der Baunutzungsarten im Gebiet. Die IHK zu Leipzig befürwortet die Variante 1, wo im nordöstlichen und südlichen Randbereich Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. Diese übernimmt eine Art Pufferfunktion zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung und kann somit das Konfliktpotential reduzieren.


Nachzudenken ist für dieses Gebiet auch, ob man durch die Anwendung der in 2017 neu eingeführten Nutzungsart „Urbanes Gebiet“ (MU gemäß § 6a BauNVO) die Rahmenbedingungen für die ansässigen Gewerbebetriebe verbessern kann.

Zur weiteren Zusammenarbeit stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

7 PE 13.04.2018
aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

 LA Denkmalpflege WG: Bebauungsplan Nr. 428 Gewerbegebiet Plagwitz

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Datum: 14.05.2018 15:54
Betreff: Bebauungsplan Nr. 428 Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße

Bebauungsplan Nr. 428 Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße, Ihr Zeichen:
61.61.02-ze, Schreiben vom 13.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan möchten sich das Landesamt für Denkmalpflege
Sachsen wie folgt äußern:

Innerhalb des Planungsgebietes sind verschiedene historische Gebäude als Kulturdenkmale
gemäß § 2 SächsDSchG vom 03.03.1993 (SächsGVBl. 14/1993, S. 229 in der aktuellen
Fassung) ausgewiesen. Es handelt sich insbesondere um eine ganze Anzahl von
Industriedenkmalen. Der ausgewiesenen gewerblichen bzw. gemischten Nutzung innerhalb
des Geltungsbereiches kann aus denkmalpflegerisch-konservatorischer Sicht zugestimmt
werden.

Bedenken möchten wir hingegen für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche „Schule“
erheben. Als Fläche ist dafür das Kulturdenkmal Zschochersche Straße 78 in Leipzig-Plagwitz
vorgesehen. Es handelt sich um ein Ensemble von Industriebauten (Produktionshallen,
daran angebautes Verwaltungsgebäude mit Turm, Kontorgebäude mit Pförtnerwohnung
und Maschinenhaus mit Schornstein) der ehemaligen Maschinenfabrik Swiderski. Die
Klinkerbauten mit reicher Klinkergliederung und Anklängen an den neogotischen Stil sind
wichtige Zeugnisse für die Industrieentwicklung von Plagwitz, für die ehemalige Bedeutung
Leipzigs als Zentrum des Maschinenbaus sowie für den Industriebau im Allgemeinen. Die
Fabrikbauten besitzen daher eine hohe baugeschichtliche und industriegeschichtliche
Bedeutung. Einem Abbruch der Gebäude für einen Schulneubau kann aus
denkmalfachlicher Sicht auf keinen Fall zugestimmt werden. Wir möchten sie bitten, diesen
Sachverhalt in den Planungen zu berücksichtigen. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine
gewerbliche bzw. gemischte Nutzung für die ehemalige Maschinenfabrik Swiderski zu
bevorzugen.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt

04092 Leipzig

Leipzig,
25. Mai 2018

**Bebauungsplan Nr. 428 Leipzig "Gewerbegebiet Plagwitz Süd/
Markranstädter Straße" -
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 13. April 2018
Vorentwurf der Begründung zum B-Plan in der Fassung vom 23. März 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben unterrichten Sie die Landesdirektion Sachsen nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) von der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße“ der Stadt Leipzig und bitten um eine schriftliche Äußerung zu der Planung.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 428 befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz und weist eine Größe von ca. 32,8 ha auf. Es wird umgrenzt

- im Osten von der Erich-Zeigner-Straße,
- im Süden von der Limburger Straße,
- im Westen von den Flächen des Plagwitzer Bahnhofs bzw. der Gießstraße sowie
- im Norden von der Industriestraße, der ehemaligen Gleistrasse bzw. der Naumburger Straße.

Der größte Teil der Flächen dieses B-Plans liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 325 „Zschochersche Straße/Gießstraße - Nutzungsarten“. Dieser wurde zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen aufgestellt und ist durch Bekanntmachung am 1. September 2012 in Kraft getreten. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 20. April 2016 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 428 (VI-DS-02189) getroffen. Am 16. Mai 2018 stand auf der Tagesordnung der Ratsversammlung die Beschlussvorlage „Erweiterung des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 428“. Das Ergebnis der Abstimmung ist hier nicht bekannt.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

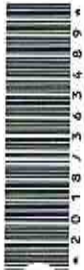
www.lids.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichnete
Parkplatz in der Braustraße.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie elektronische
Zugangswege finden Sie unter
www.lids.sachsen.de/kontakt.



Mit der Erweiterung des Plangebietes des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 428 will die Stadt Leipzig ebenso wie für die bereits innerhalb dieses Geltungsbereiches befindlichen Flächen vor allem die folgenden Ziele und Zwecke erreichen:

- Sicherung der im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen,
- Sicherung der im Gebiet brachliegenden Flächen und Gebäude für gewerbliche Nutzungen,
- Angemessene Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen für Bestandsnutzungen,
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen,
- Berücksichtigung der Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten,
- Umsetzung der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) und im Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen formulierten Entwicklungsziele sowie
- Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur.

Zusätzlich verfolgt die Stadt gemäß des vorgelegten Vorentwurfes der Begründung zum B-Plan Nr. 428 folgende, weitere Ziele:

- Umsetzung der gesamtstädtischen strategischen Ziele und
- Sicherung von Flächen zur Verbesserung der Durchwegung des Gebietes.

Zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung sollen Mischgebiete nach § 6 BauNVO, Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und Sondergebiete nach § 12 BauNVO festgesetzt werden. Mit den Festsetzungen der Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete soll nach Angabe der Stadt Leipzig insbesondere dem bisher im Plangebiet vorhandenen Bestand entsprochen, insbesondere jedoch die Sicherung der vorhandenen und potenziellen Flächen für gewerbliche Nutzungen erreicht werden. Mit der Festsetzung von Mischgebietsflächen sollen zudem – je nach gewählter Variante - erstmalig Wohnnutzungen vor allem im südlichen Teil des Plangebietes ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Oberschulstandort beabsichtigt die Stadt Leipzig angesichts des massiven und nach wie vor anhaltenden Bevölkerungszuwachses, die erforderliche Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Bildungseinrichtungen zu sichern.

Die Stadt Leipzig verweist im Vorentwurf ihrer Begründung zum B-Plan Nr. 428 auf folgende sonstige Planungen:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) von der Ratsversammlung am 20. Mai 2009 beschlossen worden (RB IV - 1595-09). Es befindet sich angesichts veränderter Rahmenbedingungen in Leipzig, vor allem mit Blick auf das hohe aktuelle und prognostizierte Einwohnerwachstum, seit 2015 in Fortschreibung (RB V-

0832). Die Stadt Leipzig argumentiert in ihrer Begründung ausschließlich mit den Zielen des noch nicht beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK).

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 428 wird im INSEK bzw. in dessen Fachkonzept Wirtschaft und Beschäftigung als Industrie- und Gewerbegebiet im Bestand dargestellt. Überlagert wird dies mit der Darstellung „Lokale Ökonomie - Stadtteilbezogene Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung“. Hinsichtlich der Bestandsflächen führt die Stadt darin aus, dass diese zur Abdeckung eines steigenden Bedarfs an innerstädtischen höherwertigen Flächen durch dienstleistungs- und forschungsorientierte Unternehmen und Einrichtungen zu entwickeln bzw. für diese Nutzungen vorzuhalten sind.

Hinweis

Es ist wünschenswert, wenn bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ein Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Leipzig zu dem INSEK 2030 vorläge.

Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen

Im STEP Gewerbliche Bauflächen (Stand Fortschreibung 2005, RB IV 330/05) ist das Gewerbegebiet Plagwitz Süd als Bestandsgebiet mit der Zielaussage „Revitalisierung - Sicherung gewerblicher Nutzung“ dargestellt. Aufgrund der urbanen Lage und der Standortfaktoren schätzt die Stadt Leipzig ein, dass die Flächen des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 428 überwiegend für industrienahen Dienstleistungen, Handwerksunternehmen und kleinere technologieorientierte Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes geeignet sind. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV bestehe eine Standorteignung für arbeitsplatzintensives Gewerbe.

Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren

Im STEP Zentren 2016 wurde die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Zschochersche Straße 84, 82b und 82 als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Adler“ in Kleinzschocher ausgewiesen. Städtebauliches Ziel ist, dass sich das Nahversorgungszentrum (Kategorie D) zukünftig vom traditionellen Nahversorgungsstandort um den „Adler“ nach Norden entlang der Zschocherschen Straße und ab der Limburger Straße auf der westlichen Seite der Zschocherschen Straße bis zum Standort des Sondergebietes unmittelbar an der Zschocherschen Straße im Plangebiet erstrecken soll. Das Nutzungsangebot im Sondergebiet 1 rundet das D-Zentrum im Bereich der Nahversorgung ab. Damit wird der Beschlusspunkt 4 des B-Plans Nr. 325 über den STEP Zentren 2016 umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums). Mit dem Bebauungsplanverfahren soll noch ein weiteres Ziel des STEP Zentren umgesetzt werden. Um das Sondergebiet an der Zschocherschen Straße mit dem übrigen Versorgungsbereich im Sinne einer durchgängigen Auflage zu verknüpfen, soll die Erdgeschosszone der Zschocherschen Straße 84 für zentrenrelevante Nutzungen zur Verfügung stehen. Im Falle von Einzelhandel soll die Ergänzung in Einklang mit der Tragfähigkeit des Bereiches um den „Adler“ stehen und kleinflächig sein.

Die Zielaussagen und Grundsätze (Steuerungsregeln) des STEP Zentren 2016 bilden eine Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren. Die Ziele des B-Plans sind mit den Zielen des STEP Zentren 2016 konform.

Strategische Konzepte zum Wohnen

Als strategische Konzepte zum Wohnungsbau zieht die Stadt Leipzig die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes (Beschluss VI-DS-1475-NF, 2015) und den STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11, 2011) heran.

Durch den B-Plan sollen vorwiegend für die außerhalb des Gebietes vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen, unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Betriebe, Methoden und Maßnahmen zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse untersucht bzw. deren Bestandserhalt durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Lediglich am südlichen Rand des Geltungsbereiches, nördlich der Limburger Straße, befindet sich ein Baufeld, das die Stadt Leipzig als Mischgebiet festsetzen will. Auf einer Fläche von ca. 3.500 m² soll hier auch Wohnnutzung zulässig sein. Diese Nutzung steht nach Angaben der Stadt Leipzig im Einklang mit den Zielen des Wohnungspolitischen Konzeptes, das vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung Geschosswohnungsneubau an Infrastrukturen gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schieneengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für eine Standortbewertung im Rahmen des STEP Wohnbauflächen sei die Fläche jedoch zu klein. Insofern erfolgte im Rahmen des STEP Wohnungsbau 2011 keine Standortbewertung. Derzeit werde die Fortschreibung des STEP Wohnungsbau vorbereitet. Auch hier sei keine Standortbewertung vorgesehen.

Schulentwicklungsplan

Der von der Ratsversammlung am 21. Juni 2017 bestätigte "Schulentwicklungsplan der Stadt Leipzig - Fortschreibung 2017" (DS-03577-NF-02) benennt die Schwerpunktgebiete für die Entwicklung neuer Schulstandorte. Zu diesen gehört auch der Stadtbezirk Leipzig - Südwest, für den neben Schulsporthallen und Grundschulen auch ein zusätzlicher Bedarf an weiterführenden Schulen (Oberschule/Gymnasium) besteht. Um ausreichende Kapazitäten zu schaffen, werden in der gesamten Stadt bestehende Schulen erweitert und ehemalige Schulgebäude für eine schulische Nutzung reaktiviert. Darüber hinaus ist jedoch der Neubau von Schulen unumgänglich. Gesamtstädtisch gesehen erwartet die Stadt Leipzig unter Berücksichtigung der neuen Bevölkerungsprognose von 2017 einen weiteren Zuwachs bis 2030 von ca. 25 Grundschulen und ca. 24 weiterführenden Schulen (Oberschulen/Gymnasien). Hiervon sei grundsätzlich jeder Stadtbezirk betroffen. In der Fortschreibung 2017 des Schulentwicklungsplans der Stadt Leipzig ist für den Planungsraum West der Bedarf für zwei zusätzliche neue Oberschulstandorte vermerkt, der durch die Reaktivierung der ehemaligen 55. Schule in der Ratzelstraße und einer neuen Oberschule in Plagwitz/Lindenau gedeckt werden könnte.

Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 428 gelegenen Flächen sind in dem seit 16. Mai 2015 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin gibt es eine „Sonderbaufläche Bau- und Gartenfachmarkt“, deren Darstellung mit dem Sondergebiet im B-Plan übereinstimmt. Das im B-Plan enthaltene Sondergebiet „Einkaufszentrum“ liegt mit einer Flächengröße von rund 0,8 ha unterhalb der darstellungsschwelle des FNP und bedarf somit keiner Darstellung als Sonderbaufläche im FNP. Der geplante Vorbehaltsstandort für einen Schulneubau westlich der Zschocherschen Straße ist bislang noch nicht als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ im FNP dargestellt. Gleiches gilt für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der angestrebten Mischgebiete. Zukünftig sollen in den jeweiligen Gebieten gegliederte gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht und deshalb im B-Plan je nach Variante in Anzahl und Fläche unterschiedliche Mischgebiete festgesetzt werden.

Hinweis

Es wird darum gebeten, die bereits angekündigte, erforderliche Änderung des FNP zeitnah umzusetzen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Redaktioneller Hinweis

Der Bezug auf das BauGB im Kapitel 6.1.1 (Seite 9) ist entsprechend zu korrigieren.

Die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage

- des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013), verbindlich seit dem 31. August 2013, sowie
- des Regionalplans Westsachsen (RPIWS 2008), verbindlich seit 25. Juli 2008, sowie
- des Regionalplanentwurfes Leipzig-Westsachsen 2017 vom 14. Dezember 2017, Entwurf in der Fassung nach § 6 Abs. 2 des Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG)

die raumordnerische Beurteilung des o. g. B-Plans vornehmen. **Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich einschätzen, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.**

Es wird auf folgende Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und der Regionalplanung hingewiesen, die für die Aufstellung des B-Plans relevant sind.

- Die Stadt Leipzig soll ... als bundesweit bedeutender Gewerbestandort ... und damit als „Wachstumsmotor der Region“ ... gestärkt werden. (RPIWS 2008, G 2.1.6)
- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden (LEP 2013, G 2.2.1.1)
- 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. (RPIWS 2008, Z 6.1.3)
- Bei der Ansiedlung von Industrie ist darauf hinzuwirken, dass diese vorrangig
 - auf geeigneten Industriebrachen im Oberzentrum sowie in weiteren Zentralen Orten,
 - ... sowie
 - auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig und in den Mittelzentren wie ...erfolgt. (RPIWS 2008, Z 6.1.5)
- Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden. (RPIWS 2008, Z 5.1.7)
- Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (LEP 2013, G 2.3.1.1)
- In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ... (LEP 2013, G 2.3.1.2)

Hinweis

Es wird um entsprechende Behandlung im Entwurf der Begründung zu diesem B-Plan gebeten.

Raumordnungskataster

Das Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig hat den Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße“ der Stadt Leipzig geprüft und unter der Nummer 3180086 registriert.

Nach § 18 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 sind die öffentlichen Planungsträger und die Personen des Privatrechts verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen sowie über wesentliche Veränderungen zu informieren. Die Gemeinden haben nach Satz 2 des § 18 Abs. 1 SächsLPIG bei Inkrafttreten von Bebauungsplänen über deren Inhalt und räumlichen Geltungsbereich die nach § 19 SächsLPIG zuständige Raumordnungsbehörde zu informieren. Entsprechend ist die Landesdirektion Sachsen über den Planungsfortgang des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße“ der Stadt Leipzig zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

14

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT
Postfach 54 01 37 | 01311 Dresden

Stadt Leipzig
Amt 61
04092 Leipzig

Bebauungsplan Nr. 428 "Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße" in Leipzig

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/58/11

Dresden, den 14.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1, 3.1 und 4.1 aufgeführten Unterlagen vorgenommen.

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen der Planung keine rechtlichen Bedenken entgegen. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten (siehe Punkt 2.2).

Aus geologischer Sicht und aus Sicht der Anlagensicherheit und Störfallvorsorge bestehen keine Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planbearbei-



Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 1
01326 Dresden

www.sachsen.de/lfulg

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der Buslinie 63
Haltestelle Pillnitzer Platz

* Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente

tung sind die in Punkt 3.2 und 4.2 folgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fisch- und Teichwirtschaft sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013
- [3] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).

2.2 Hinweise

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das uns keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie [2] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [3] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonenschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonenschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

- Besucheradresse:
Öffnungszeiten: dienstags 09:00 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr
Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)
Telefon: (03772) 3804-27
- Kontaktadresse:
Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,
2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Schreiben der Stadt Leipzig – Stadtplanungsamt vom 13.04.2018, Zeichen: 61.61.02-ze
- [2] mit [1] überreichte Unterlage: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428 "Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße" (Vorentwurf) – Stand: 23.03.2018
- [3] Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen 1:50.000 – Blatt 2565 Leipzig und Geologische Karte des Prätertiärs (PRAE) 1:50.000 (digitale Versionen des LfULG)
- [4] Geologisches Archiv- und Kartenmaterial des LfULG; Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse
- [5] Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 – Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001
- [6] Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008
- [7] Sächsisches Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 9 vom 15.06.1999 – Gesetz zur Änderung des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 20.05.1999 (SächsABG)

3.2 Hinweise

3.2.1 Allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet

Nach Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen [3] und [4] ist im Vorhabensgebiet oberflächennah ca. 4–6 m mächtiger quartärer Geschiebelehm, Hanglehm und/oder Hangschutt verbreitet, welcher in den obersten Bereichen anthropogen verändert/reduziert oder gänzlich durch Verfüllmassen ersetzt sein kann. Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet wird vorwiegend von Konglomeraten, Sandsteinen, Ton- und Schluffsteinen (Oberkarbon), sowie untergeordnet kontaktmetamorphen Grauwacken und Tonschiefern (Proterozoikum) aufgebaut. Die Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich oftmals zu rolligen und/oder bindigen Lockergesteinen zer-

setzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen.

Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist im Bereich der rolligen Anteile der quartären Lockersedimente sowie in der sandig zersetzten Verwitterungszone des Festgesteins zu erwarten. Dabei ist von deutlichen saisonalen Schwankungen der Grundwasserführung sowie des Grundwasserstandes auszugehen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten möglich. Kluftgrundwasser, welches auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (u. a. offenen Klüften) der weitgehend unverwitterten/frischen Festgesteine zirkuliert, ist in Tiefen ab etwa 10 m unter Gelände zu erwarten. Die im Planungsgebiet anstehenden bindigen Schichten (Geschiebe-, Hanglehm) wirken dagegen im Regelfall auf Grund geringer Wasserdurchlässigkeiten als Grundwasserstauer und weisen eine eingeschränkte Eignung zur Versickerung von Wässern auf. Sie sind zudem als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Bei der geplanten Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sollte die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret geprüft und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden. In den anthropogenen Auffüllungen kann grundsätzlich eine Grundwasserführung nicht ausgeschlossen werden.

3.2.2 Baugrunduntersuchung

Sofern für geplante Bauvorhaben keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen (u. a. Schichtenaufbau, Ermittlung gesteinsphysikalischer Kennwerte, Grundwasserverhältnisse) vorliegen, empfehlen wir die Durchführung einer der Bauaufgabe angepassten Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2.

3.2.3 Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach [5] und [6] Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Wir bitten zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Leipzig in Auftrag gegeben werden, gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) in [7] der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben sind.

3.2.4 Geodaten und UHYDRO

In Auswertung des Geodatenarchivs [4] liegen aus dem Plangebiet geologische Informationen, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen, vor. Diese können bei Interesse unter dem Link <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) recherchiert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an bohrrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de. Weitere Geodaten, wie z. B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de.

4 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

4.1 Unterlagen

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der jeweils aktuellen Fassung
- [2] 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung
- [3] EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie)
- [4] KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) (www.kas-bmu.de/publikationen/kas_pub.htm)

4.2 Hinweise

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) [2] unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU [3] und des § 50 BImSchG [1] ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG [1, 4] zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

ZUS
61.

Ökolöwe | Bernhard-Göring-Straße 152 | 04277 Leipzig

Stadt Leipzig
Amt 61
04092 Leipzig

Ur

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Leipzig, den 08. Mai 2018

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428 „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Der Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V. möchte folgende Hinweise geben:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (u.a. mehrere Branchen) im Plangebiet sind mehrere Kartierungen erforderlich, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Eine (Brut-)Vogelkartierung ist anzufertigen. Nach unseren Hinweisen kommen folgende besonders oder streng geschützte europäische Vogelarten im B-Plangebiet und dessen Randzonen (zu erwartender Wirkungsbereich von akustischen und optischen Reizen) vor. Im Plangebiet bzw. der Wirkzone des Plangebietes kommen vor: Neuntöter, Braunkehlchen, Eichelhäher, Zaunkönig, Hausrotschwanz, Stieglitz, Grauammer, Rotkehlchen und Rotmilan (teilweise Altnachweise mit unterschiedlichem Status).

Aktuell nutzen Fledermäuse die Gehölzbestände als Nahrungshabitate. In älteren teilweise ungenutzten oberirdischen Gebäuden sind Quartierstandorte vorhanden.

Hier sind die vorkommenden Arten zu erheben und artspezifisch zu beachten. Lebensstätten und Nahrungsgebiete sind funktional zu sichern.

Des Weiteren sind in dem ausgewiesenen Gebiet „gewerbliche Nutzungen“ bei der Klingenstr. Wechselkröte und Zauneidechse ansässig. Auch hier muss eine Kartierung stattfinden, da es sich jeweils um Anhang IV-Arten handelt.

Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V.
im Haus der Demokratie Leipzig
Bernhard-Göring-Str. 152
04277 Leipzig

Telefon: 0341-3065-185
Fax: 0341-94674-004

→ www.okolowe.de

Umweltbibliothek Leipzig
Montag 13 - 18 Uhr
Dienstag - Donnerstag 10 - 19 Uhr
Freitag 10 - 13 Uhr

Stadtgarten Connewitz
Kohrener/Burgstädter Straße
Dienstag - Freitag 10 - 18 Uhr

Geschäftskonto
Sparkasse Leipzig
IBAN: DE07 8605 5592 1111 1057 89
BIC: WELA2333

Spendenkonto
GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN: DE46 4306 0967 0020 4214 00
BIC: GENODEM333

Geschäftsführung
Nico Singer

Steuernummer
231/141/02229 (FA Leipzig II)

Vereinsregister-Nummer
VR45 (Amtsgericht Leipzig)

Auch der Igel (Anhang I) hat hier einen bedeutenden Lebensraum.

Des Weiteren sollen auch Insekten bei den Kartierungen Beachtung finden, wie z.B. die Blauflügelige Ödlandschrecke (Anhang I).

Fazit zum Artenschutz: Für die weitere Bearbeitung des B-Planes sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in den Blick zu nehmen und Verstöße gegen den Artenschutz auszuschließen. Hierzu sind nach Datenerhebung weitere Artenschutzabstimmungen notwendig.

Begrünung: Das Leitbild des Integrierten Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes beinhaltet das Anlegen von begrüntem Freiräumen, die Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt sowie auch Freiflächen, die der klimatischen Entlastung dienen. Hier müssen die Pflanzempfehlungen vor allem heimische Arten darstellen, da diese ökologisch eine hohe Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraumhabitat für heimische Tierarten besitzen. In diesem Zusammenhang sollen auch nicht nur Bäume und Sträucher in Betracht gezogen werden. Im Zusammenhang mit dem gravierenden Insektensterben sollen auch Blühsäume/-korridore in die Betrachtung einbezogen werden.

Festgelegt werden sollte neben der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzen auch deren Pflegemaßnahmen, um das Überleben der Pflanzen und den erfolgreichen Anwuchs zu sichern.

Die Schaffung neuer Gebäude impliziert auch Fassaden- und Dachbegrünung und muss unter den genannten Aspekten berücksichtigt werden.

Anzeige eines Umweltschadens nach Umweltschadengesetz: Durch die jüngeren Nutzungsveränderungen auf dem B-Plangebiet (auch angrenzend auf dem ehemaligen Plagwitzer Bahnhofsgelände) wurde die früher dort etablierte sehr große Zauneidechsen-Population (> 500 Ind.) wohl unerkannt nahezu ausgerottet. Dies stellt einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG dar. Zur Sanierung des eingetretenen Umweltschadens an der Population dieser nach Anhanges IV der FFH-RL geschützten Art sind nun entsprechende Maßnahmen anzuordnen und in den neuen B-Plan zu integrieren.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren, setzen sich mit den Argumenten auseinander und senden Sie uns das Abwägungsprotokoll nach § 33 SächsNatSchG zu.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus
datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet



NABU-Landesverband Sachsen e.V. | Löbauer Straße 68

Stadt Leipzig
Amt 61
04092 Leipzig

aus
datenschutzrechtlichen
Gründen
ausgeblendet

14.05.2018

**Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Nr. 428 "Gewerbegebiet
Plagwitz Süd/Markranstädter Straße" in Leipzig**

Ihr Schreiben vom: 13.04.2018

Unser Zeichen: NABU-SN-LGS-2018-25012

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU-Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Zustellung der
Unterlagen.

Zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 428 gehören neben dem Erhalt bestehender Gewerbe, die Sicherung potenzieller Gewerbeflächen, die Ausweisung von Baufeldern für Betriebsflächenerweiterungen und die Entwicklung eines Schulstandortes. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Flächen mit ruinösem Gebäudebestand. Hierzu gehören die als markant zu benennende ehemalige Maschinenfabrik Swiderski an der Markranstädter Straße/Ecke Zschochersche Straße sowie das Heizkraftwerk mit der Turbinenhalle der alten Kammgarnspinnerei an der Erich-Zeigner-Allee/Ecke Limburgerstraße. Auf den Freiflächen beider Objekte konnten sich im Laufe der Jahre Gehölzstrukturen etablieren.

Neben den brach gefallen Standorten existieren im Geltungsbereich weitere zahlreiche, in der Gründerzeit entstandenen und in Nutzung befindliche Industrie- und Wohngebäude. Der Erhalt und die Entwicklung der überwiegend durch die Industrialisierung des 19. Jahrhundert geprägten Bausubstanz ist gegenwärtig mit Sanierungen und Rückbaumaßnahmen verbunden und wird auch zukünftig damit verbunden sein. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang neben der Sicherung bestehender Nutzungen auch die Reaktivierung von aktuell ungenutzten Flächen und Objekten regulieren.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Beschreibung umweltbezogener Sachverhalte eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die vorliegenden Unterlagen lassen

NABU-Landesverband Sachsen e.V.

Löbauer Straße 68

04347 Leipzig

Tel. +49 (0)341 337415-0

Fax +49 (0)341 337415-13

landesverband@NABU-Sachsen.de

www.NABU-Sachsen.de

Geschäftskonto

Bank für Sozialwirtschaft

BLZ 860 205 00

Konto 1 335 700

IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00

BIC BFSWDE33LPZ

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft

BLZ 860 205 00

Konto 1 335 701

IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01

BIC BFSWDE33LPZ

Naturschutzbund Deutschland (NABU)

Landesverband Sachsen e.V.

Vereinsitz Leipzig

Vereinsregister VR 15

Sitz des Amtsgerichts Leipzig

Steuer-Nr. 232/140/07118

Der NABU Sachsen ist ein staatlich
anerkannter Naturschutzverband.
Spenden und Beiträge sind steuerlich
absetzbar.

umweltbezogene, im Speziellen artenschutzrechtliche Belange demgegenüber außen vor. Es fehlt mindestens der Hinweis darauf, dass eine Ermittlung umweltbezogener Belange initiiert wurde. Wir müssen aufgrund dieses Defizites vorerst davon ausgehen, dass es nicht vorgesehen ist, umweltrelevante Sachverhalte einschließlich der Artenschutzbelange zu prüfen und darzulegen. In diesem Zusammenhang sei grundsätzlich darauf verwiesen, dass es dringend zu empfehlen ist, bereits zu Planungsbeginn zu ermitteln, welche artenschutzrechtlichen Belange von den Folgen der Planung betroffen sein können, um darauf aufbauend die erforderlichen Schritte, beispielsweise artenschutzfachliche Untersuchungen rechtzeitig zu beauftragen. Bereits bei der Erarbeitung eines Vorentwurfes sollten diese Ansätze dargelegt werden, um sich Verzögerungen im weiteren Verfahren und Ausführungen wie diese zu ersparen.

Der Prüfumfang zum Artenschutz umfasst die europarechtlich geschützten Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und alle europäischen Brutvogelarten. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 BNatSchG auf Bundesebene in Verbindung mit den Paragraphen § 69 und § 71 BNatSchG ordnungs- und strafrechtlich geregelt. Die artenschutzrechtlichen Belange sind abwägungserheblich und damit vorausschauend zu ermitteln. Das Fehlen der erforderlichen Prüfschritte und Genehmigungen kann ein gewichtiges Hindernis im Vollzug der Planung darstellen. (VGH Hessen, Urteil vom 21.02.2008 – 4 N 869/07; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.02.2008 – 8 C 10368/07; BverwG Beschl. v. 25.08.1997, 4 NB 12.99) Defizite in der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen können die Nichtigkeit des Planes nach sich ziehen.

Einer alleinigen Verlagerung der Artenschutzbelange auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungsebene wird durch den NABU demgemäß von vorne herein widersprochen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht die Anforderlichkeit, möglichen Zuwiderhandlungen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG hinreichend Vorsorge zu tragen. Neben der Risikoabschätzung zur Betroffenheit von geschützten Arten sollte dies bezogen auf den hiesigen Bebauungsplan eine nachvollziehbare Maßnahmenplanung mit Bindungswirkung für bauordnungsrechtliche Genehmigungen zu Sanierungen, Flächenerschließungen und Abrissen beinhalten. Hierzu sind frühzeitig artenbezogene Daten zu ermitteln und die erforderlichen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erfassungen bzw. Abschätzungen können sich, bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan, dabei durchaus auf sanierungsbedürftige Gebäude, zu erschließende Freiflächen und industrielle Ruinen beschränken. Als legitim zu werten wäre auch die erforderliche Untersuchungstiefe für die artenbezogene Grundlagenerfassung in Beziehung zum Umfang der vorsorglichen Maßnahmenplanung zu setzen.

Eine verringerte Erfassungstiefe zum Bestand (zum Beispiel: Potenzialabschätzungen) könnten zum Beispiel quantitativ umfangreichen und fachlich fundierten Kompensationen (z. B. ein Kompensationsumfang anhand maximal möglicher Mindest- Revierflächen im jeweiligen Eingriffsbereich beim Hausrotschwanz) gegenübergestellt werden.

Dem NABU sind die Vorkommen folgender Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt: Amsel, Elster, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Ringeltaube, Turmfalke, Zilpzalp.

Für die eingangs benannten brach gefallen Gebäudekomplexe liegen uns zudem aus überschlägigen Erfassungen weit mehr als 20 Nachweise zu genutzten Brutstätten von Amsel und Hausrotschwanz vor. Mit einem Besatz der umgebenden Gehölzstrukturen durch Freibrüter ist ebenfalls zu rechnen.

In Folge der Planung, im Besonderen von Bautätigkeiten wie Sanierung, Abriss und Flächenerschließungen werden im Geltungsbereich Artenschutzbelange offenkundig und mit hinreichend wahrscheinlicher Prognose berührt werden. So sind bereits jetzt schon mit Sicherheit die folgenden artenschutzfachlichen Konflikte absehbar.

1. Bei Sanierungs- und Abrissarbeiten können Jungtiere von Brutvögeln und Fledermäuse in ihren Sommer-Quartieren mit einem signifikant erhöhtem Risiko unnatürlich zu Tode kommen. Dem Verbotstatbestand ist nur durch eine Beschränkung des Abrisses auf die Zeit außerhalb der Brutzeiten mit hinreichender Sicherheit zu begegnen. Die Sicherstellung von potenziellen Zwischen- und Winterquartieren von Fledermäusen (Unterkellerungen) sollte durch eine ökologische Begleitung erfolgen.

2. Mit sukzessiver Sanierung, Rückbau und zusätzlicher Flächenerschließung im Geltungsbereich wird für Brutvögel und Fledermäuse ein umfänglicher Fortpflanzungs- und Ruhestättenverlust einhergehen, den es auszugleichen oder zu ersetzen gilt. Verweise bei Brutvögeln auf vorhandene, angebliche Ausweichstandorte sind fachlich grundsätzlich unzutreffend. Brutstätten sind bei Eignung in der Regel bereits besetzt und können nicht beliebig besiedelt werden. Sogenannte Ausweichstandorte bedürfen demgemäß einer Neuschaffung von Quartieren im Sinne von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen). Sollte ein Ausgleich nicht möglich oder unzumutbar erscheinen, sind die Inaussichtstellung einer Ausnahme-/Befreiung zu beantragen. Im Zuge des Neubaus und der Sanierung von Gebäuden (Bauwerksintegrierte Nist- und Quartierelemente) sind die verloren gegangenen Niststätten zu ersetzen (FCS-Maßnahmen).

3. Mit der Beseitigung von Gehölzstrukturen und dem Verbau von Freiflächen werden Freibrütern Niststandorte und Nahrungsstätten entzogen. Auch hier sind die Prüfung von CEF- Maßnahmen und das Anstreben der Ausnahme-/Befreiungslage in Zusammenhang mit der Schaffung neuer Grünstrukturen zu empfehlen.

Mit der Aufstellung des B-Planes zuzüglich einer Regelung artenschutzfachlichen Belange auf Ebene der Bauleitplanung besteht für die Stadt Leipzig die Möglichkeit den Vollzug des gesetzlichen Artenschutzes auf Ebene der Baugenehmigung sicherzustellen und den Verwaltungsaufwand durch vorgefertigte artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen zu vorsorglich vermindern. Zudem besteht die Chance für zukünftige Bauträger eine weitestgehende Planungs- und Durchführungssicherheit vorzufinden.

Aus Sicht des NABU Sachsen sind die Unterlagen in der vorliegenden Fassung nicht genehmigungsfähig.

Wir bitten um Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Hinweisen und um Beteiligung an der Planfortschreibung.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Stadt Leipzig Stadtplanungsamt		
ZUSTÄNDIG	EINGEGANGEN	KOPIE
61		61

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

**B-Plan Nr. 428 „Gewerbegebiet Plagwitz-Süd/Markranstädter Straße“
Entwurfskonzept B-Pläne 428.1 und 428.2
B-Plan, Begründung, Umweltbericht (Sachstand: 27.11.2018)**

Zum Entwurfskonzept des einfachen B-Planes „Gewerbegebiet Plagwitz-Süd/Markranstädter Straße“ nimmt das Amt für Umweltschutz zusammenfassend wie folgt Stellung:

B-Plan, Teil B - Textliche Festsetzungen

Eingeschränkte Gewerbegebiete/GE_e und Wohnnutzungen (1.1 und 1.3)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sollen Betriebe und Anlagen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gleichzeitig sollen Wohnnutzungen, soweit sie nicht dem Aufsichts- und Betriebspersonal oder dem Betriebsleiter dienen und damit dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausgeschlossen werden.

Um Widersprüche zum immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch von Wohnnutzungen innerhalb der GE_e zu vermeiden, sollte in den Erläuterungen zu diesen Festsetzungen auf den Nebensatz „... also/folglich auch in einem Mischgebiet zulässig ...“ verzichtet werden.

In den Erläuterungen sollte durchgehend betont werden, dass es sich entsprechend der Festsetzung nur um eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen handelt und der immissionsrechtliche Schutzanspruch der eines Gewerbegebietes (Schutzanspruch Gewerbegebiet: tags 65 dB (A), nachts 50 dB (A)) ist.

Die Festsetzung 1.1 sollte dementsprechend lauten:

„Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Umfeld des Plangebietes nicht wesentlich stören.“

Unzulässige Arten der baulichen Nutzung (1.4)

Als unzulässige Art der baulichen Nutzung sollten unter g) „Beherbergungsbetriebe“ in 1.4 g ergänzt werden.

Begründung:

Beherbergungsbetriebe besitzen im Nachtzeitraum einen erhöhten Schutzanspruch. Dadurch kann ein Gewerbebetrieb in den Nachtzeiten eingeschränkt werden.

Gegebenenfalls sollten Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise - nach Vorlage eines Schallgutachtens - zugelassen werden.

Regelungen zu Störfallbetrieben (3.)

Durch gesetzliche Änderungen, insbesondere durch die Änderung der Mengenschwellen der 12. BImSchV sowie durch eine Neueinstufung von Stoffen, können im Plangebiet bereits bestehende Betriebe, die nach aktuellem Rechtsstand nicht dem Geltungsbereich der Störfallverordnung unterliegen, zukünftig in diesen fallen.

Auf Grund dieser dynamischen, nicht vorhersehbaren Entwicklung der Rechtslage sind folgende Festsetzungen zu Störfallbetrieben in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- 3.1 *Ausgeschlossen sind Neuansiedlungen von Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.*
- 3.2 *Ausgeschlossen ist außerdem die Entwicklung bestehender Betriebe zu einem Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG.*
- 3.3 *Abweichend von 3.2. kann die Entwicklung zu einem Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Entwicklung durch gesetzliche Änderungen, insbesondere durch Änderung der Mengenschwellen der 12. BImSchV sowie durch Neueinstufung von Stoffen hervorgerufen wurde. Diese Anlagen können nur weiter betrieben werden, sofern der Schutzanspruch umliegender Gebiete gewährleistet wird.*

Mit der Festsetzung werden Neuansiedlungen von Störfallbetrieben ausgeschlossen. Wesentliche Auswirkung ist, dass sich keine neuen/zusätzlichen Betriebe bzw. Anlagen ansiedeln dürfen, durch die es zu einer Gefährdung der Bevölkerung usw. entsprechend der o. g. Richtlinie kommen kann.

Mit der ausnahmsweisen Zulassung von Störfallbetrieben muss nachgewiesen werden, dass die Schutzansprüche umliegender Nutzungen nicht beeinträchtigt werden bzw. gewährleistet bleibt.

Fremdkörperfestsetzung Wohnnutzungen (5.)

Unter 5.1 und 5.2 der Begründung ist ausgesagt, dass dauerhafte Wohnnutzungen - über das betriebsbedingte Wohnen hinaus - innerhalb des Plangebietes nicht bekannt seien.

Diese Aussage steht im Widerspruch zu 3. d), dass für vorhandene und zulässigerweise errichtete Wohnnutzungen (...) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden sollen.

Weiterhin ist bekannt, dass auf dem Grundstück Naumburger Straße 26a eine nicht für betriebliche Nutzungen eingeschränkte Nutzung („Turmwohnung“) genehmigt wurde.

Für diese und möglicherweise weitere genehmigte Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes ist eine weitere Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Hinweis:

Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kann immer durch technische Maßnahmen erfolgen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass bei der künftigen Beurteilung der Gewerbebetriebe nach TA Lärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte außen - 0,5 Meter vor dem geöffneten am stärksten betroffenen Fenster eines schutzwürdigen Raumes - einzuhalten sind, also unabhängig von möglichen passiven Schallschutzmaßnahmen.

Diese Anforderung kann zu erheblichen Einschränkungen von Gewerbebetrieben führen, die sich in Nachbarschaft einer Wohnnutzung befinden, insbesondere wenn die Betriebszeiten den Nachtzeitraum einschließen.

Besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (2.)

Diskotheken und Tanzlokale (2.1)

Nach der Festsetzung 2.1 sollen in den Teilbaugebieten GE₄ und GE₆ Diskotheken und Tanzlokale allgemein zulässig sein.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die im Plangebiet bereits vorhandenen „Diskotheken/Tanzlokale“ und die in der Vergangenheit vorgebrachten Beschwerden der Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete/-nutzungen sollten die genannten Nutzungsarten in den o. g. Teilbaugebieten - wie im gesamten Plangebiet - nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Statt von „Diskotheken“ sollte von „Kultur-/Veranstaltungsstätten und Tanzlokalen“ gesprochen werden.

Begründung:

Eine grundsätzliche Zulassung von Diskotheken in den GE_e 4 und GE_e 6 muss insbesondere im westlichen Randbereich von GE_e 4 (Gießlerstraße) und bezüglich GE_e 6 unter Beachtung der angedachten Wohnnutzung nördlich der Limburger Straße (BP 428.2) kritisch gesehen werden. Wenn die Ansiedlung weiterer diskothekenähnlicher Einrichtungen städteplanerisch ausdrücklich gewünscht ist bzw. nicht ausgeschlossen werden soll, sollte zumindest auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit abgestellt werden.

Die Veranstaltungsstätte „Täubchenthal“, Markranstätter Straße 1 (Az.: 63.31-SB/2013-004-TD) wurde als „Gastronomie- und Veranstaltungshalle“ genehmigt. Unter Beachtung der Betriebsweise: Öffnungszeiten bis in die frühen Morgenstunden, Durchführung von Tanzveranstaltungen, Innenpegel über 100 dB (A) und verstärkte Fahrzeugfrequentierung nachts, ist hier mit typischen Randerscheinungen einer kerngebietstypischen Diskothek zu rechnen, auch wenn das Vorhaben nicht explizit als „Diskothek“ genehmigt wurde.

Der Club „Elipamanoke“, Markranstätter Straße 4 (Az.: 63.31-VV/2011-152-JS) wurde im Rahmen einer Umnutzung von Werkstatträumen als eine kulturelle Einrichtung mit Clubcharakter zur Durchführung von unregelmäßig stattfindenden Veranstaltungen genehmigt.

Er umfasst zwei Veranstaltungsräume mit maximal 100 Personen. Beantragt wurden Vorträge, Lesungen, Diskussionsrunden, Livemusik, Gastspiele nationaler und internationaler Produzenten, DJs, Workshops für Kinder, Theater, Nutzung der Räumlichkeiten für externe Projekte anderer Vereine bei Innenpegeln von: Maximalpegel $L_{AF \max m} (L_{AFTeq}) \leq 95 \text{ dB(A)}$ und Mittelungspegel $L_{AFeq} \leq 90 \text{ dB (A)}$.

Beschwerden aus der Nachbarschaft lassen darauf schließen, dass der Club abweichend von der Baugenehmigung als Diskothek betrieben wird.

Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen (Kapitel 6.)Umweltrechtliche Grundlagen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen/Vorhaben im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage von Bauanträgen in Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB.

Die Gefahr erheblicher Umweltbelastungen kann im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes nicht abschließend ausgeräumt werden. Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren muss aus diesem Grund durch verwaltungsorganisatorische Regelungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden, dass es mit der Realisierung und dem Betrieb der beantragten bzw. zu genehmigenden Vorhaben zu voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Menschen (Immissionsbelastungen) sowie Boden und Grundwasser (Umgang mit vorhandenen Altlasten, Altstandorte) kommen kann.

Umweltfachliche Grundlagen der Genehmigungsfähigkeit/Zulässigkeit (6.1.4/5/6)

Unter 6.1 sind deshalb die immissionsschutzrechtlichen sowie abfall-/bodenschutzrechtlichen Grundlagen für die Genehmigungsfähigkeit der auf der Grundlage der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes zulässigen und auf den gesetzlichen Grundlagen des § 34 BauGB zu genehmigenden Bauanträgen zu nennen und auf die Erläuterungen in den Kapiteln 11.1 bis 11.6 sowie im Anhang I zur Begründung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Immissionsschutz (6.1.5)

Aufgrund der konfliktträchtigen Nutzungen auf den bestehenden Gewerbeflächen im Plangebiet gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen durch vorhandene (Vorbelastung) und zukünftig entstehende gewerbliche Lärmemissionen nicht auszuschließen.

Der einfache Bebauungsplan allein kann den Gefahren des Entstehens voraussichtlich erheblicher Umweltbeeinträchtigungen nicht im ausreichenden Maß begegnen. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes müssen durch eine immissionsschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB begleitet werden, um unzulässige Beeinträchtigungen schutzwürdiger Wohnnutzungen zu vermeiden und einschränkende Bedingungen für bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen ausschließen zu können. Aus diesen Gründen:

- sind die Belange des Lärmschutzes für jedes einzelne Vorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- hat der Bauherr in diesem Zusammenhang mit der Bauantragstellung den Nachweis zu erbringen, dass das zu errichtende/zu ändernde Vorhaben unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft führt, aber auch, dass es selbst, soweit er schutzwürdig ist (z. B. Büro, Praxis, zwingend erforderliche Betriebswohnung) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. (Der Nachweis erfolgt auf Grundlage geeigneter Gutachten z. B. einer Schallimmissionsprognose)
- Auf der Grundlage der Gutachten erfolgt die immissionsschutzrechtliche Prüfung sowie die - unter Beachtung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes - erforderliche Zulässigkeitsprüfung, wobei der erforderliche Prüfumfang bereits vor Bauantragstellung in einer frühen Planungsphase mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden sollte.
- Das Amt für Umweltschutz ist grundsätzlich an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die erforderlichen Gutachten einer fachgerechten immissionsschutzrechtlichen Prüfung unterziehen zu können.
- Für das Bebauungsplangebiet wird bei den beteiligten Ämtern (SPA, ABD, AfU) eine genaue Übersicht über alle bisher erteilten Baugenehmigungen erarbeitet und fortgeschrieben, damit die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Vorbelastungen ausreichend Berücksichtigung finden können.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und genannten Verfahrensregelungen soll erreicht werden, dass

- bestehende Gewerbebetriebe durch das Heranrücken von Wohnnutzungen nicht eingeschränkt werden und
- schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

Hinweis:

Die überarbeiteten Regelungen zur immissionsschutzrechtlichen Prüfung zukünftiger Bauanträge sind unter 6.1 sowie in der Anlage zu aktualisieren.

Altstandorte/Altlastenverdacht/Handlungsbedarf (6.1.6)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Flächen mit Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB wurden diese Flächen bezogen auf die betroffenen Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet.

AKZ	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65511149	Eisengießerei, Falzmaschinenbau	304/3, 304/4	Kleinzschocher
65511064	Waschmittelwerk Genthin	327e	Plagwitz
65511051	Mineralölhandlung	427a	Kleinzschocher
65511063	Kombinat Metallaufbereitung	326/1, 326/2	Plagwitz
65512820	Drahtwarenfabrik	326p	Plagwitz
65511201	Blechverformungswerk, TF 2 Farb- und Chemikalienlager	307/38	Kleinzschocher
65511061	Wälzlagerwerk	326w	Plagwitz
65511043	Blechverformungswerk	302f, 303g, 302i, 912/1, 912/2, 302/29, 302/30, 302/31, 302/32, 302/33, 304/1, 437, 443	Kleinzschocher
13523185	Stoffreinigung	302/17, 302/3	Kleinzschocher

Für die in der Tabelle enthaltenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind besteht Untersuchungs-/Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht. Der Untersuchungs- und Handlungsbedarf ist langfristig vor Beginn der vorgesehenen Bauvorhaben mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Im Plangebiet sind eine Reihe weiterer Altstandorte, für die trotz vorhandener Kontaminationen kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen bei gewerblicher Nutzung besteht.

Für diese Flächen muss jedoch eine altlastenfachliche Begleitung bei Bauarbeiten stattfinden. Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld der jeweiligen Baumaßnahme ebenfalls mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Flächen, für die eine altlastenfachliche Baubegleitung erforderlich ist, sind im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Hinweis zu Anhang I:

Auf die Verweise auf die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 19.10.2018 sollte verzichtet werden, da es sich um verwaltungsintern verbindlich abgestimmte und zu verfolgende Verfahrensweisen handelt, ohne die der Bebauungsplan aus o. g. Gründen nicht mitgetragen werden kann.

Stattdessen sollten die zu behandelnden Themen wie folgt eingeleitet werden:

1. Altlastenfachliche Baubegleitung

Für folgende schadstoffkontaminierte Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht bei vorgesehener gewerblicher Nutzung kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen.

Es muss jedoch eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden.

Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz

Durch die folgenden Verfahrensregelungen soll erreicht werden, dass für schutzwürdigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes der gesetzlich garantierte Lärmschutz gewährleistet wird und es zu keinen unnötigen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet kommen kann.

Die unter 6.1 genannten überarbeiteten Regelungen zur immissionsschutzrechtlichen Prüfung zukünftiger Bauanträge sind auch im Anhang I zu aktualisieren.

Umweltbericht (7.)

Hinweis zum Umweltbericht:

Unter 7.2.4 sollten die Erläuterungen zu den Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind und den Flächen für die eine baubegleitende Überwachung erforderlich ist, im Interesse der Verständlichkeit in zwei voneinander getrennten Aussagen beschrieben werden.

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet