



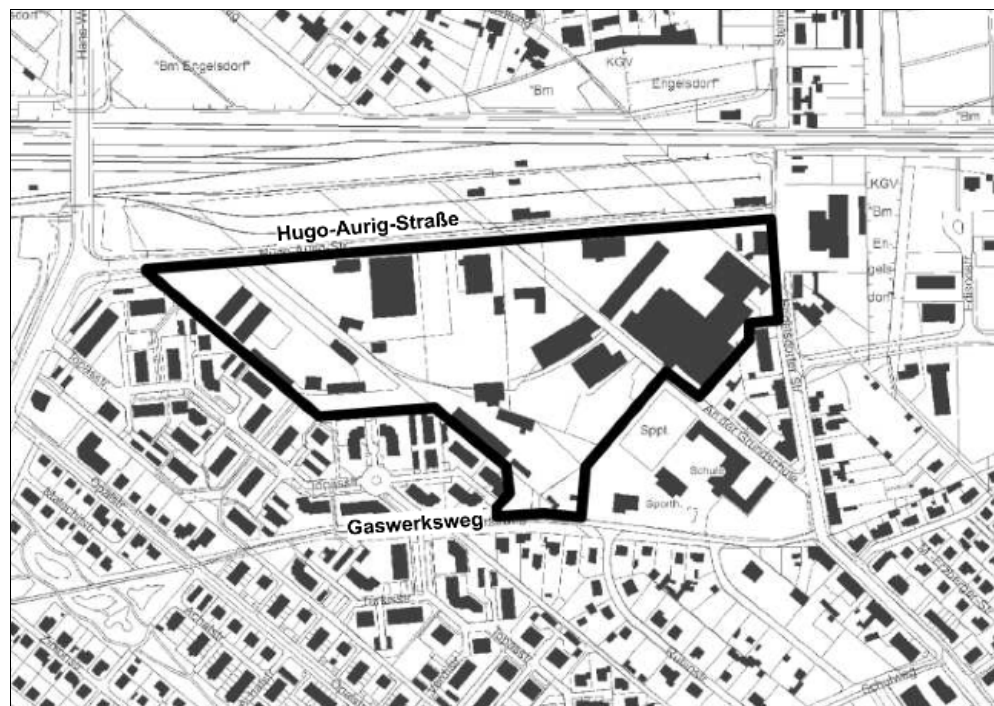
Stadt Leipzig

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

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Engelsdorf

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Datengrundlage: Stadtkarte Leipzig (DSK 5, M 1 : 5000, Stand 2015)
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



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

30.10.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2.	Ausgangslage.....	3
3.	Das Projekt.....	3
4.	Das Planerfordernis.....	4
5.	Die Konzeption.....	5
6.	Realisierung/Umsetzung der Planung.....	11
7.	Auswirkungen der Planung.....	11

Anhang I: Gliederung der Bereiche
II: 3-D-Visualisierung

1. Lage und Größe des Plangebietes

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

Es umfasst eine Fläche von ca. 86.000 m² und wird umgrenzt von

- der Hugo-Aurig-Straße im Norden,
- der Engelsdorfer Straße im Osten,
- der südöstlichen Grenze der im Winkel Hugo-Aurig-Straße/Engelsdorfer Straße gelegenen Gewerbeflächen und der nordwestlichen Grenze des Schulgeländes im Südosten,
- der Straße „Gaswerksweg“ im Süden sowie
- der nördlichen Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes E-161.1 „Gaswerksweg“.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Abbildung auf dem Deckblatt zu ersehen.

2. Ausgangslage

Das Plangebiet ist ein ehemals überwiegend gewerblich genutztes Areal, das im Wesentlichen aus dem Areal einer brachgefallenen ehemaligen Wellpappenfabrik sowie einigen angrenzenden Flächen besteht. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme des Grundstückes mit dem Gebäude des ehemaligen Postamtes, des Grundstückes am Gaswerksweg 3 und des Grundstückes mit dem Gebäude und Lager des Anglerverbandes im Eigentum eines privaten Eigentümers. Einige der vorhandenen Gebäude sind seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt, für andere hat eine Umnutzung stattgefunden. So befinden sich im zentralen Bereich des Gebietes heute einige Einzelhandelseinrichtungen. In den Randbereichen sind zudem einige wenige Wohngebäude, wie das ehemalige Postamt und die ehemalige Betriebsinhabervilla neben dem vormalig gewerblich genutzten Areal vorhanden.

Die Stadt Leipzig strebt eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet und ein funktionierendes Netz von Nahversorgungsstandorten an. Im Ortsteil Engelsdorf besteht für die ca. 6.000 Einwohner nahe dem Gaswerksweg ein Bedarf zur Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten. Engelsdorf selbst zählt derzeit 9.429 Einwohner (Stand: 2016) bei weiter wachsender Bevölkerung. In den vergangenen 15 Jahren hat sich gezeigt, dass der bisher für ein Nahversorgungszentrum vorgesehene Standort Hans-Weigel-Straße für eine Einzelhandelsnutzung nicht entwickelt werden konnte. Auf Grund fehlender Investitionsbereitschaft hat sich für diesen Bereich trotz der erfolgten planerischen Vorbereitungen kein Vorhabenträger gefunden, der ein entsprechendes Bauvorhaben mit Einkaufsmöglichkeiten realisiert hätte.

Neuere städtebauliche Untersuchungen haben nun im Ergebnis dargelegt, dass einzig das ehemalige Gewerbeareal südlich der Hugo-Aurig-Straße für die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit Nahversorgungsmöglichkeiten geeignet ist. Um mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld zu vermeiden sowie bestehende fußläufige Versorgungsstrukturen im Ortsteil Engelsdorf nicht zu gefährden, wurde eine gutachterliche Analyse zur Entwicklung eines neuen Nahversorgungsbereiches beauftragt. Das Gutachten aus dem Jahr 2014 stützt sich methodisch auf Datengrundlagen aus einer primärstatistischen Erhebung (2010 durchgeführt und 2012 aktualisiert) des gesamten Einzelhandelsbestandes in der Stadt Leipzig sowie den bis dahin bekannten Daten zu Bevölkerungszahl und zur Kaufkraft. Die gutachterliche Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass am Standort neben einem Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 m² Verkaufsflä-

che die zusätzliche Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche sowie weiterer Einrichtungen, z.B. für die Versorgungsfunktionen Drogerie, Blumen und Zeitungen von insgesamt ca. 1.000 m² Verkaufsfläche städtebaulich verträglich sind.

Der Lebensmitteldiscounter, der seit ca. 25 Jahren auf dem Areal sein Sortiment anbietet, hat gegenwärtig bereits auf die derzeit in dem Baugebiet auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässigen 800 m² Verkaufsfläche erweitert. Um die zunehmende Nachfrage durch die in Engelsdorf lebenden Bürger mit einer verbesserten Funktionsmischung von unterschiedlichen Naheinkaufsmöglichkeiten vor Ort decken zu können, soll zusätzlich ein Vollsortimenter mit 1.500 m² Verkaufsfläche und Dienstleistungen als Ergänzung in unmittelbarer Nähe gebaut werden.

Am 20.09.2017 wurde der fortgeschriebene STEP Zentren 2016 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss des Stadtrates am 20.09.2017, VI-DS-04512). Somit liegt ein aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Der fortgeschriebene STEP Zentren 2016 weist den Kernbereich des B-Plan-Areals als Nahversorgungszentrum (Kategorie D) aus.

3. Das Projekt

Aufgabe und Ziel der Stadt Leipzig ist es, neben den bereits vorhandenen Einzelhandelsstandorten der Nahversorgung, durch eine räumliche und funktional-organisatorische „Bündelung“ unterschiedlicher Nahversorgungsstrukturen eine Funktionsmischung und damit eine multifunktionale Nahversorgung und Versorgung mit Dienstleistungen in der gesamten Ortslage zu erreichen. Die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen soll damit optimiert und Verkehrsströme stärker gebündelt werden, weil der Lebensmitteleinkauf so mit anderen Versorgungswegen kombiniert werden kann. Durch eine grundlegende städtebauliche Neuordnung und Freiraumgestaltung des Areals soll gleichzeitig eine neue Aufenthaltsqualität in Form einer neuen Ortsmitte geschaffen werden.

Mit diesem Ziel wurde für den Kernbereich gemeinsam mit dem Eigentümer der Flächen ein abgestimmtes städtebauliches Nutzungs- und Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst auch eine zentrale Aufenthaltsfläche sowie größere Grünflächen. Inhalt des Konzeptes ist dabei auch die an die bestehende Grundschule angrenzende Fläche des Kernbereiches, welche aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums für altengerechtes Wohnen genutzt werden soll.

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

Der östliche Bereich soll mehrheitlich einer die Wohnnutzung nicht störenden gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.

4. Das Planerfordernis

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und entspricht dem städtebaulichen Charakter nach überwiegend einem Gewerbegebiet. Die Flächen im nordwestlichen Bereich des Gebietes liegen derzeit brach. Auf Grund der geplanten grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung des gesamten Gebietes, der Größe des Areales mit ca. 8,6 ha Fläche sowie der dafür zum Teil neu zu planenden und herzustellenden Erschließung ist als planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Flächen definiert. Der Bebauungsplan ist zugleich planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes für die künftige Entwicklung des Gebietes. Am 16.09.2015 wurde deshalb durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig der Beschluss

zur Aufstellung des B-Planes Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“ gefasst (Beschluss-Nr. VI-DS-01109) und im Amtsblatt Nr. 18/2015 vom 03.10.2015 bekannt gemacht.

5. Die Konzeption

Das Gesamtkonzept für die Entwicklung des Areals sieht, neben dem Ausbau der bereits am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die Entwicklung von Wohnbebauung inklusive Sonderwohnformen für altengerechtes Wohnen sowie die Etablierung von gewerblich nutzbaren Bauflächen vor. Bestandteil des Konzeptes sind dabei auch soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. einer Station für Tagespflege, Kita). Gegenstand des Konzeptes ist auch die Schaffung von privaten, jedoch öffentlich nutzbaren, Grün- und Freiflächen mit einer guten Aufenthaltsqualität.

Dazu wird eine Entwicklung in drei Varianten vorgeschlagen.

Städtebau/Gliederung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit überwiegend durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt. In den Randlagen sind untergeordnet und vereinzelt Wohnnutzungen (insgesamt ca. zehn Wohneinheiten) vorhanden.

Es ist vorgesehen, zukünftig durch den Bebauungsplan eine Ordnung des Gebietes zu erreichen, indem im westlichen Teil des Plangebietes ein Wohngebiet für Geschosswohnungsbau entwickelt, im zentralen Bereich der Nahversorgung dienende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen sowie weitere altengerechte Wohnformen vorgesehen werden und der östliche Teil überwiegend dem nichtstörenden Gewerbe vorbehalten wird.

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

Östlicher Bereich

Die im Ostteil des Plangebietes zwischen Engelsdorfer Straße, Hugo-Aurig-Straße und der Straße An der Grundschule vorhandenen Gebäude bleiben erhalten. Das Gebäude der alten Post ist das einzige Gebäude in diesem Bereich, welches teilweise der Wohnnutzung dient. Es handelt sich dabei um ein denkmalgeschütztes, vierstöckiges Wohn- und Geschäftshaus in traditioneller Ziegelbauweise, das im Erdgeschoss über eine Gewerbeeinheit verfügt. Alle anderen vorhandenen Gebäude können gleichfalls wie bisher weiter genutzt werden. Dabei handelt es sich im Einzelnen um eine Halle des Anglerverbandes Leipzig e.V., die als Lager sowie zu einem Informationszentrum über den Angelsport ausgebaut worden ist, und um eine weitere Halle, die für die Lagerung von Sommer- bzw. Winterreifen genutzt wird, und eine dritte Halle, die als Lager eines Großhandelsunternehmens für Tiefbauprodukte (Rohre, Dichtungen, Schachtteile etc.) dient. Weiterhin befinden sich in diesem Teilbereich des Plangebietes noch ein Verwaltungsgebäude und ein Sozialgebäude eines nördlich des Bebauungsplangebietes tätigen Gewerbebetriebes.

Die Nachnutzung der Gebäude erfolgte bisher auf Grundlage von Genehmigungen nach § 34 BauGB. Die Gebäude werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen, um die beabsichtigte städtebauliche Situation langfristig zu sichern.

Der östliche, durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen geprägte, Bereich unterscheidet sich in den drei Varianten nicht.

Zentraler Bereich

Die Gebäude an der Hugo-Aurig-Straße im Norden – die ehemalige Betriebsinhabervilla als Büro- und Wohnhaus zusammen mit dem separaten Büro-/Werkstattgebäude, welches als Sozialstation der Tages- und Mobilpflege umgebaut wird sowie der Klinkerhallenbau für den Angel- und den Haustechnikfachmarkt – können wie bisher weiter genutzt werden. Letzterer könnte perspektivisch in Teilen auch durch eine Drogerie genutzt werden. An der Stelle des derzeit vorhandenen Gebäudekomplexes an der Hugo-Aurig-Straße, in dem sich bis vor kurzem ein Discounter und ein separater Bäcker befanden, wird ein Neubau für einen Lebensmittel-Vollversorger mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche errichtet werden, der auch zusätzlich einen Bäcker/Café beinhalten kann. Neben diesen Neubau dient soll das bestehende winkelförmige Gebäude, welches gegenwärtig leersteht, der Unterbringung kleinteiliger Läden oder gastronomischer Einrichtungen dienen.

In einem Abstand von etwa 20 m südlich davon wurde 2015/2016 eine bestehende Halle als neuer Standort für einen Lebensmittel-Discounter umgebaut, welcher im September 2016 eröffnet wurde. In diesem Gebäude können ebenfalls ergänzende Einzelhandelsnutzungen (Zoohandel etc.) mit geringerer Verkaufsfläche untergebracht werden.

Etwas weiter südlich an der Stelle des gegenwärtig bestehenden Getränkemarktes soll perspektivisch ein neues Gebäude entstehen, welches für die Nutzung als Ärztehaus, Sozialstation, Sanitäts- haus, Apotheke oder Drogerie vorgesehen ist.

Zwischen diesen Gebäuden wird als Mittelpunkt eine Platz- und Aufenthaltsfläche als eine Art Marktplatz gestaltet, um den sich zugehörige Stellflächen anordnen. Dabei wird in der Variante 1 der Platz so gegliedert, dass sich der Marktplatz bei Bedarf auch noch auf weitere Teile der Stellplätze, um bspw. für mögliche gelegentliche Veranstaltungen auch zur Verfügung zu stehen, erstrecken kann.

Im Südosten des Bereiches bleibt die an der Straße An der Grundschule befindliche Halle für nicht-störende gewerbliche Nutzungen erhalten. Auf das Areal zwischen dieser Bestandshalle und die südöstlich angrenzende Christoph-Arnold-Schule soll eine weitere Halle für nicht störendes Gewerbe errichtet werden.

Der Gebäudebestand soll nach Süden hin durch einen Neubau für altengerechtes Wohnen ergänzt und abgerundet werden. Vorgesehen ist an dieser Stelle in den Varianten 1 und 3 eine altengerechte Wohnanlage (ca. 120 Wohneinheiten), die hinsichtlich der Gebäudekubatur eher in sich abgeschlossen angelegt ist und somit einen eigenen Innenhof erzeugt. Dies ist sinnvoll, da die Wohnanlage auch dem Ruhebedürfnis und der Rückzugsmöglichkeit der Bewohner entsprechen muss, sofern diese sie wünschen. Gleichzeitig bietet die Nähe zum Nahversorgungszentrum auch ausreichend Möglichkeiten der Teilhabe am gesellschaftlichen Alltagsleben.

In der Variante 2 ist anstelle einer eher in sich abgeschlossenen Wohnanlage eine etwas kleinere und dafür nach Westen hin geöffnete Wohnanlage für altengerechtes Wohnen mit ca. 70 Wohneinheiten dargestellt. Der Innenhof birgt dabei immer noch ausreichend Rückzugsmöglichkeit ohne jedoch zu sehr nach außen abzuschirmen. Gleichzeitig kann dann auf dem westlich davon gelegenen Areal noch eine Kindertagesstätte (für ca. 165 Plätze) mit den zugehörigen Freiflächen angeordnet werden. Die Nutzungsintensität ist damit insgesamt höher als die in Variante 1 und 3 vorgesehene Nutzung.

Das direkt am Gaswerksweg vorhandene Einfamilienhausgrundstück bleibt in seiner Nutzung unverändert.

Westlicher Bereich

Im Westteil des Plangebietes, zwischen der Hugo-Aurig-Straße, den vorhandenen Grünflächen und dem im Westen an das B-Plangebiet angrenzenden Wohngebiet an der Topasstraße lag bisher ein gewerblich genutztes Betriebsgelände, welches im Jahr 2015 weitestgehend geräumt worden ist. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen sollen vollständig abgebrochen werden. Vorgesehen ist auf der etwa 1,5 ha großen Fläche die Errichtung mehrerer Gebäude für den Geschosswohnungsbau (3-4 Geschosse) mit bis zu 180 Wohneinheiten. Dabei kann das Souterrain, sofern es die Absicherung notwendiger PKW-Stellplätze erfordert, auch für die Unterbringung einiger Pkw-Stellplätze vorgesehen werden. Im Übrigen sollen die erforderlichen Stellplätze vorzugsweise beidseitig der neu zu errichtenden Erschließungsstraße angeordnet werden.

Die Stellung der Wohngebäude orientiert sich parallel zum Verlauf der Hugo-Aurig-Straße und der neu herzustellenden Erschließungsstraße sowie an die aus dem südlich angrenzenden neuen Wohngebiet herausführenden Fußwege, an denen vier freistehende Wohngebäude neu errichtet werden.

Parallel zur Hugo-Aurig-Straße und der neuen Erschließungsstraße an der östlichen Flurstücksgrenze werden die weiteren Wohngebäude angeordnet, um das Quartier abzurunden. Diesbezüglich sind auch hier Varianten zum Zeitpunkt des Vorentwurfes vorstellbar. Bei Variante 1 werden drei längere Riegelbauten errichtet, die lediglich durch Stichstraßen unterbrochen werden. Sie ermöglichen mehr Wohnfläche und auch eine sehr gute Schallabschirmung der dahinterliegenden Bereiche.

In Variante 2 und 3 werden anstelle der drei längeren Riegelbauten sieben kürzere Wohngebäude errichtet, um das Wohngebiet insgesamt etwas offener und optisch aufgelockerter zu gestalten. In dieser Variante würden etwas weniger Wohnungen (ca. 130) als in der Variante 1 entstehen.

Im weiteren Planverfahren ist im Ergebnis der Schallimmissionsprognose zu entscheiden, ob eine eher offene Bebauung mit den Belangen des Schutzanspruches des Wohnens vereinbar ist.

Verkehr

Das Plangebiet ist im Norden durch die Hugo-Aurig-Straße und im Osten durch die Engelsdorfer Straße begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich auf einem kurzen Teilstück an den Gaswerksweg an. Über diese angrenzenden Straßen werden die einzelnen Plangebietsteile erschlossen.

Die Verbindung zum Gaswerksweg ist dabei für den Fahrverkehr des im zentralen südlichen Bereich möglichen altengerechten Wohnen vorgesehen. Aufgrund des geringeren Autoeigentümergehaltes bei Senioren sind die zu erwartenden Fahrbewegungen für das vorhandene Straßennetz eher unproblematisch. Daher soll die Verbindung zum Gaswerksweg wie bisher bereits, auch für Kfz zulässig sein.

Das westlich im B-Plangebiet vorgesehene Wohngebiet wird über eine neu zu errichtende öffentliche Stichstraße mit Wendehammer von der Hugo-Aurig-Straße aus erschlossen. Von dieser Stichstraße aus gehen zwei weitere private Stichstraßen zur inneren Erschließung in das Wohngebiet.

Von der Hugo-Aurig-Straße aus erfolgt weiterhin die Erschließung des zentralen Bereiches des B-Plangebietes sowohl über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, welche zwischen der bestehenden Klinkerhalle und der neu herzurichtenden Halle für den Vollversorger verläuft, sowie durch die bereits bestehende Straße „An der Grundschule“. Letztere ist dabei nur als Privatstraße für die Anlieferung der Einzelhändler und Gewerbetreibenden, für Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Eine Befahrung durch Kunden der Einzelhändler wird durch entsprechende Maßnahmen und Beschilderungen ausgeschlossen. Lediglich in Variante 2 bei der Errichtung einer Kindertagesstätte soll diese Straße auch als Ausfahrt zur Hugo-Aurig-Straße dienen, um ein geordnetes Bringen und Abholen der Kinder ohne zusätzliches Wenden der Pkw am Kindergarten zu er-

möglichen. Diesbezüglich wird die Wegeverbindung von der Kindertagesstätte zur Straße An der Grundschule in der Variante 2 für Kfz im Einrichtungsverkehr ausgebildet. In den Varianten 1 und 3 ist diese Wegeverbindung hingegen nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Ein Durchfahren der Straße „An der Grundschule“ nach Süden wird aus Gründen der Schulwegsicherheit der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Friedrich-Arnold-Grundschule ausgeschlossen. Straßenbegleitend wird jedoch ein durchgängiger und der Öffentlichkeit zugänglicher Geh- und Radweg angeordnet.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße, welche zwischen der bestehenden Klinkerhalle und der neu herzurichtenden Halle für den Vollversorger von der Hugo-Aurig-Straße in das B-Plangebiet einmündet, verläuft entlang der Stellplätze bzw. der zentralen Aufenthaltsfläche und der Grünfläche bis zu dem Ärzte-/Sanitätshaus. Ein Durchfahren zum Gaswerksweg ist für die allgemeine Öffentlichkeit nicht vorgesehen, um insgesamt eine Verkehrsberuhigung im B-Plangebiet zu erreichen und zu verhindern, dass diese Straße als Abkürzung von der Hugo-Aurig-Straße zum Gaswerksweg genutzt wird.

Die im Ostteil des Plangebietes vorhandenen Grundstücke besitzen bereits Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Hugo-Aurig-Straße und zur Engelsdorfer Straße, welche unverändert erhalten bleiben.

Die Erschließungsstraßen dienen neben der Nutzung durch die Feuerwehr auch der Entsorgung durch die Stadtreinigung mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug.

Die öffentlichen Straßen werden einseitig durch Fußwege begleitet. Die privaten Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgeführt.

Neben den begleitenden Fußwegen werden weitere Fußweg- und Radwegverbindungen im Bebauungsplangebiet geschaffen. Die in den Varianten dargestellten Fuß- und Radwege binden im Westen an die nach dem rechtskräftigen B-Plan E-161.1 noch herzustellenden Fuß- und Radwege an.

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend durch oberirdisch angeordnete Stellplätze abgesichert werden. Nach bisherigen Ermittlungen sind in Abhängigkeit der sich in den Varianten unterscheidenden Art und Intensität der baulichen Nutzungen insgesamt ca. 220 (Variante 1), 245 (Variante 2) bzw. 270 (Variante 3) Stellplätze vorgesehen, die sich im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt ergeben:

Entlang der Erschließungsstraßen im westlichen Wohngebiet werden oberirdisch je nach Variante Stellplätze für ca. 105 bis 115 Pkw vorgesehen. Diese sind für die geplanten ca. 180 Wohneinheiten (Variante 1) bzw. 130 Wohneinheiten (Variante 2 und 3) durchaus ausreichend, da in allen Varianten verschiedene Wohnformen (bspw. barrierefreie Seniorenwohnungen) vorgesehen sind. Bei den Seniorenwohnungen sind je sechs Wohnungen ein Pkw-Stellplatz geplant. Weitere Pkw-Stellplätze sind jedoch bei Bedarf zur Absicherung von jeweils einem Pkw-Stellplatz je Wohneinheit auch im Souterrain oder in den Erdgeschossen der Gebäude möglich. An den Hauseingängen werden Fahrradstellplätze angeordnet. Zudem werden Fahrradabstellmöglichkeiten innerhalb der Häuser für die Bewohner vorgesehen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden an mehreren Stellen oberirdische Stellplätze für die Besucher der verschiedenen Gebäude, Einzelhandelseinrichtungen und des Ärzte-/Sanitätshauses angelegt. In Variante 1 sind dies ca. 105 Stellplätze. Darüber hinaus kann bei größeren Ereignissen auf Teilflächen der Platz- und Aufenthaltsfläche zurückgegriffen werden, die als multifunktionale Fläche (Hybridfläche) ausgebildet wird. Aufgrund der Nähe zum ÖPNV-Netz (Bushaltestellen) kann bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze im zentralen Bereich des Plangebietes von

30% weniger Stellplätze für Pkw ausgegangen werden.

Sollte eine Kindertagesstätte - wie in Variante 2 aufgezeigt - entstehen, wären die südlich des Ärzte-/Sanitätshauses vorgesehenen 24 Stellplätze nicht mehr umsetzbar. In diesem Falle wäre die multifunktionale Fläche i.d.R. ständig als Parkplatz in Nutzung und könnte daher auch dauerhaft als Stellplatzfläche ausgebaut werden. In Variante 2 ergäben sich dann ca. 130 Stellplätze im zentralen Bereich des Plangebietes.

Sollten die Kindertagesstätte und die multifunktionale Fläche, wie in Variante 3 dargestellt, nicht umgesetzt werden, könnten südlich des Ärzte-/Sanitätshauses sowie auf der multifunktionale Fläche noch weitere Stellplätze errichtet werden. In dieser Maximalvariante ergäben sich ca. 155 Stellplätze im zentralen Bereich des Plangebietes. In Variante 3 kann der Stellplatzbedarf somit ausschließlich durch oberirdische Stellplätze erfüllt werden. In den Varianten 1 und 2 wären zusätzlich Stellplätze in Tiefgaragen, im Souterrain oder in den Erdgeschossen der Gebäude zu errichten. Weitere Untersuchungen dazu erfolgen mit der Entscheidung zur Vorzugsvariante. In jedem Fall werden die für die Nutzung notwendigen Stellplätze im Rahmen dieser Planung abgesichert.

Im östlichen Bereich sind die erforderlichen PKW-Stellplätze bereits im Rahmen der dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken entlang der inneren nicht öffentlichen Erschließung für die Betreiber und Besucher ausreichend vorhanden.

Mit Blick auf die geplante Funktion als „neue Ortsmitte“ des Ortsteils Engelsdorf werden für deren Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten ausreichend Fahrradstellplätze nahe der Eingänge der jeweiligen für die Öffentlichkeit zugänglichen Gebäude vorgesehen.

Grünordnung, Umweltbelange und Klimaschutz

Die zum Zeitpunkt des Vorentwurfes diskutierten Varianten des Konzeptes unterscheiden sich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Grünordnung, die Umweltbelange und den Klimaschutz nicht wesentlich voneinander.

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

Die neue Wohnanlage soll mit einer Durchgrünung gegliedert werden und mit dieser auch eine Verbindung zur benachbarten Wohnsiedlung an der Topasstraße schaffen. Durch eine gezielte Begrünung der hausnahen Bereiche wird ein ruhiger, grüner Charakter vermittelt. Auch die fußläufigen Verbindungen sollen von Bäumen begleitet werden.

Ebenso wird die neue Ortsmitte mit Bäumen gestaltet: Der momentan abgezaunte zentrale Grünbereich mit hochgewachsenen Bäumen unterschiedlicher Arten soll als private, jedoch öffentlich nutzbare Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erhalten bleiben. Durch diesen Park erfolgt eine Verbindung von der Wohnbebauung im Südwesten zum Nahversorgungszentrum für Fußgänger und Radfahrer.

In Variante 1 sind die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer dabei eher geradlinig ausgerichtet, um eine effiziente und schnelle Verbindung zu schaffen. In den Varianten 2 und 3 wird der vorhandene Bewuchs bei der Trassierung stärker berücksichtigt, sodass eine etwas längere aber dafür städtebaulich harmonischere Wegführung erreicht wird. Durch die gesamte Wegführung kann somit weitestgehend auf einen Eingriff in den Gehölzbestand verzichtet werden. In allen drei Varianten soll eine der Wegachsen im Park entlang des ehemaligen Anliefer-Bahngleises verlaufen.

In Variante 1 besteht zwischen dem Wendehammer der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraße im westlich vorgesehenen Wohngebiet und dem zukünftigen Ärztehaus/Sanitätshaus eine Platzfläche für Fußgänger und Radfahrer, die den Westteil mit dem zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes verbindet. Diese wird in den Varianten 2 und 3 zu einfachen Wegeverbindungen aufgelöst und dafür der Grünanteil erhöht. Das Areal erhält damit eine grüne Mitte mit vielfältigen Aufenthalts- und Spielangeboten. Diese entstehen u.a. auf der Fläche eines alten nicht mehr benötigten Löschwasserteiches.

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

Der Marktplatz, wie auch der gesamte Stellplatzbereich, wird mit Bäumen gegliedert.

Die im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Bäume sollen weitestgehend erhalten werden.

Weiterhin werden die Themenbereiche Schallschutz, naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleich, Ableitung des Oberflächenwassers, Landschaftsgestaltung und deren Auswirkungen im weiteren Planverfahren untersucht, bewertet sowie in einem Umweltbericht dargestellt. Es werden ebenfalls Festsetzungen bspw. zu Dachbegrünungen oder die Verwendung von Photovoltaik auf Gebäuden im Bebauungsplan getroffen, um die Nutzung regenerativer Energien oder Maßnahmen zur Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse zu ermöglichen.

Zusammenfassung der wesentlichen Unterschiede der drei Varianten

- In Variante 1 werden im westlichen Bereich bis zu 180 Wohneinheiten vorgesehen, in den Varianten 2 und 3 etwa bis zu 130 Wohneinheiten.
- In Variante 1 wird eher eine geschlossene, riegelartige Wohnbebauung im Westteil vorgesehen, in den Varianten 2 und 3 eher eine offene kleinteilige Wohnbebauung.
- In Variante 1 kann die Fläche des Marktplatzes gegenüber Variante 2 und 3 um eine multifunktionale Fläche, die z.B. bei Bedarf für gelegentliche Veranstaltungen zur Verfügung steht und ansonsten auch der Absicherung von Stellplätzen dienen kann, erweitert werden. Zusätzlich ist vor dem Lebensmittelvollsortimenter eine weitere Platz- und Aufenthaltsfläche vorgesehen. In den Varianten 2 und 3 werden diese Flächen ausschließlich als Stellplatzflächen vorgesehen.
- In Variante 2 wird die Altengerechte Wohnanlage etwas kleiner ausgebildet und die oberirdischen Stellplätze für das Ärztehaus entfallen. Dafür wird noch eine Kita vorgesehen. In den Varianten 1 und 3 wird die Altengerechte Wohnanlage größer ausgebildet und die oberirdische Stellplatzfläche für das Ärztehaus wird beibehalten.
- In Variante 2 kann die Straße „An der Grundschule“ auch als Ausfahrt zur Hugo-Aurig-Straße dienen, um ein geordnetes Bringen und Abholen der Kinder ohne zusätzliches Wenden der Pkw am Kindergarten zu ermöglichen. Diesbezüglich wird die Wegeverbindung von der Kindertagesstätte zur Straße „An der Grundschule“ in der Variante 2 für Kfz im Einrichtungsverkehr ausgebildet. In den Varianten 1 und 3 ist diese Wegeverbindung hingegen nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.
- In Variante 3 kann der Stellplatzbedarf ausschließlich durch oberirdische Stellplätze erfüllt werden. In den Varianten 1 und 2 sind zusätzlich Stellplätze in Tiefgaragen, im Souterrain oder in den Erdgeschossen der Gebäude zu errichten.
- In der Variante 1 sind die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer eher geradlinig ausgerichtet, um eine effiziente und schnelle Verbindung zu schaffen. In den Varianten 2 und 3 wird der

vorhandene Bewuchs bei der Trassierung stärker berücksichtigt, sodass eine etwas längere aber dafür städtebaulich harmonischere Wegeführung erreicht wird.

- In Variante 1 besteht zwischen dem Wendehammer der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraße im westlich vorgesehenen Wohngebiet und dem zukünftigen Ärztehaus/Sanitätshaus eine Platzfläche für Fußgänger und Radfahrer, die den Westteil mit dem zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes verbindet. Diese wird in den Varianten 2 und 3 zu einfachen Wegeverbindungen aufgelöst und dafür der Grünanteil erhöht.

Gegenwärtig gibt es noch keine favorisierte Variante. Auch eine Verbindung einzelner Komponenten der drei Varianten des Vorentwurfes zu einer möglichen neuen Hauptvariante im weiteren Planverfahren ist vorstellbar.

6. Realisierung/Umsetzung der Planung

Das Konzept soll abschnittsweise auf der Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Bestimmte Teilprojekte des Konzeptes sind bereits auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage gemäß § 34 BauGB zulässig (z.B. Discounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche, Bäcker, Fleischer, Café u.a.). Bei entsprechender Antragstellung können daher bereits während der Planaufstellung einzelne „Bausteine“ des Gesamtkonzeptes zugelassen werden.

7. Auswirkungen der Planung

In Folge der Aufstellung des B-Planes wird die Neuansiedlung von verschiedenen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und sozialer Infrastruktur vorbereitet. Es werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein teilweise brach gefallenes Areal in Engelsdorf wieder einem wie oben bereits dargelegten Nutzungsmix zugeführt und als neue Ortsmitte gestaltet werden kann. Auch bereits aufgegebene gewerbliche Nutzungen in vorhandenen Gebäuden können somit ggf. reaktiviert werden. Es ist daher sowohl von der Sicherung als auch von der Neuschaffung von Arbeitsplätzen auszugehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die im Plangebiet in geringem Umfang liegenden Flächen der Stadt. Dabei handelt es sich ausschließlich um eine vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilfläche der Straße An der Grundschule). Wesentliche Veränderungen sind hier nicht vorgesehen.

Die Planung, Entwicklung, Realisierung des Projektes erfolgt ausschließlich durch den privaten Eigentümer. Dieser übernimmt auch die Planung, Finanzierung und Herstellung aller für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, was in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

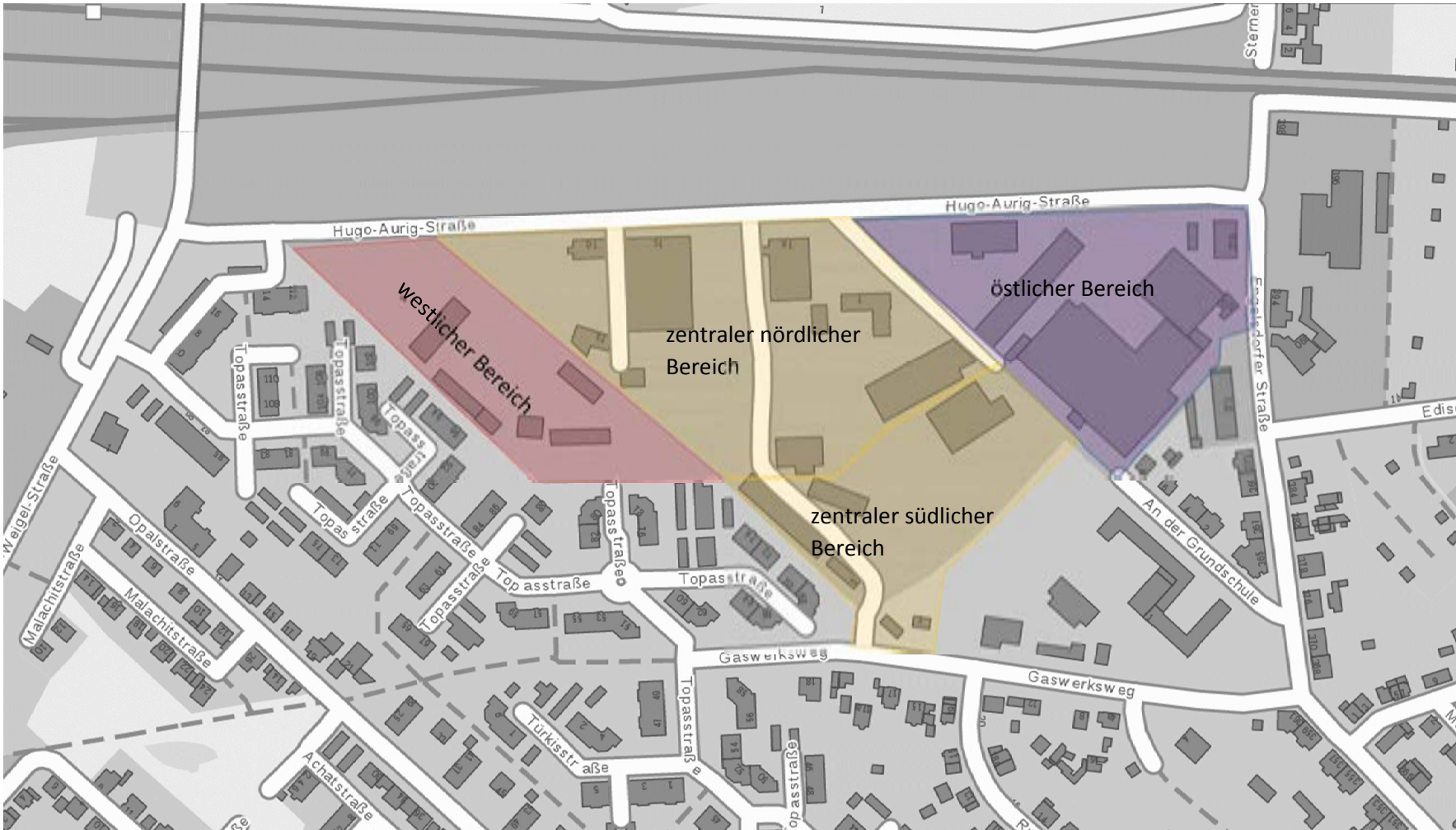
Leipzig, 26.01.2018

gez .

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“ benannte Bereiche



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [Oktober / 2017]

3-D-Visualisierung des Bebauungsplangebietes Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“ mit Umgebungsbebauung



Quelle: Planungsbüro Künne [Oktober / 2017]