



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428

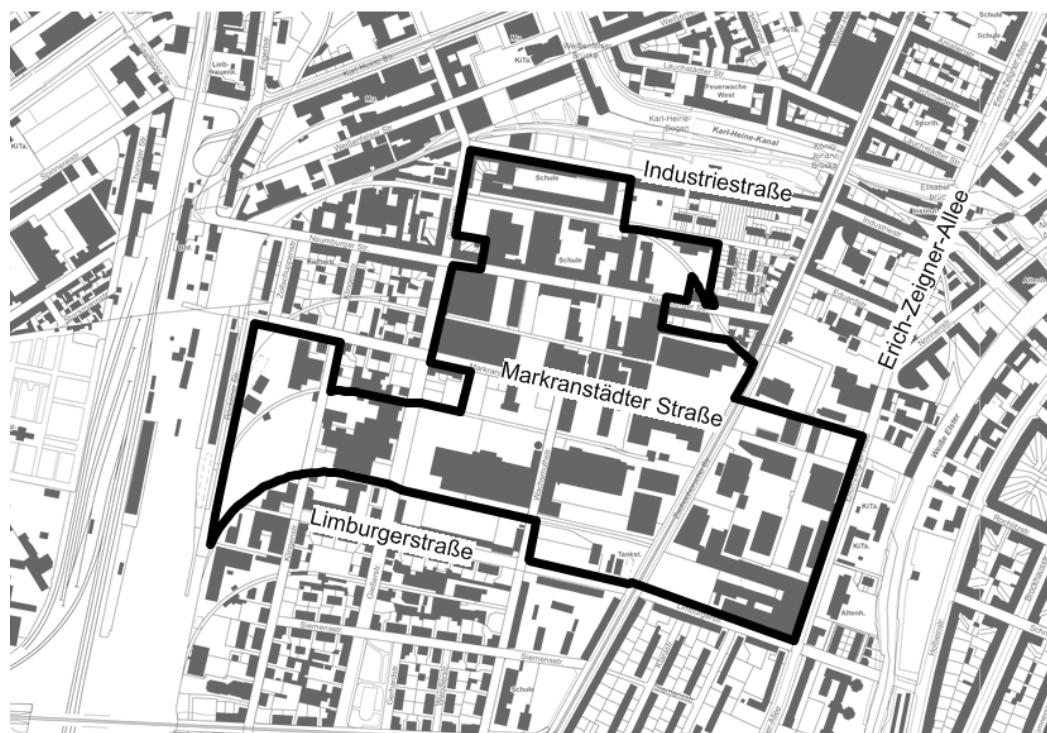
"Gewerbegebiet Plagwitz Süd/ Markranstädter Straße"

(Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

23.03.2018

A. EINLEITUNG

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Verfahrensdurchführung	6

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	8
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	8
5.5	Soziale Infrastruktur	8
5.6	Technische Infrastruktur	9
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	9
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1	Ziele der Raumordnung	9
6.1.2	Flächennutzungsplan	9
6.1.3	Landschaftsplan	10
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
6.2	Sonstige Planungen	11
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
6.2.2	Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren	12
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen	12
6.2.4	Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen	13
6.2.5	Weitere Stadtentwicklungspläne	13
6.2.6	Schulentwicklungsplan	14
6.2.7	Erhaltungssatzung	14
7.	Umweltbericht	14
7.0	Einleitung	14
7.1	Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	14
7.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	15
7.3	Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen, Prüfung der UVP-Pflicht	15
8.	Städtebauliches Nutzungskonzept	17

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	19
10.	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
10.1	Gliederung des Plangebietes	20
10.2	Auswirkungen der Planung	22

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Südwest, Ortsteil Plagwitz.

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 und
- im Norden durch die Industriestraße, die ehemalige Gleistrasse bzw. die Naumberger Straße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 32,8 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan erstreckt sich über ein größeres Gebiet als der Aufstellungsbeschluss beinhaltet. Die Vorlage zur Erweiterung des Geltungsbereiches wurde erarbeitet und wurde bereits unter der Nummer VI-DS-05257 in die politischen Gremien zur Beschlussfassung gegeben.

2. Planungsanlass und -erfordernis

In der wachsenden Stadt rücken generell zunehmend Flächen in den Fokus der Immobilienwirtschaft, welche bislang aufgrund ihrer Lage, der fehlenden Nachfrage und angesichts des bis dato bestehenden Überangebotes an besser geeigneten und vermarktungsfähigen Flächen für Wohnnutzungen nicht attraktiv waren. Neben den großen Konversionsflächen im Norden und den aufgegebenen Bahnflächen betrifft dies auch kleinere und größere brachgefallene Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbeflächen sowie Bestandsgebäude in Gewerbegebieten, deren gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde.

Das Plangebiet ist einerseits im Inneren eindeutig durch gewerblich genutzte Flächen geprägt, welche derzeit in Anwendung des § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen sind. Andererseits sind die Randlagen durch ein der Historie geschuldetes Nebeneinander von reinen Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen geprägt. Innerhalb dieser Gemengelagen von intensiv genutzten Bereichen, vereinzelt Wohnstandorten, angrenzenden Brachflächen und verschlissenen, nicht mehr nutzbaren Gebäudestrukturen sind durch Betriebsaufgaben Flächen entstanden, die wie beschrieben, nunmehr in den Fokus der Immobilienwirtschaft rücken.

Die angestrebten Wohnnutzungen behindern die gewerbliche Entwicklung des Gebietes bzw. führen diese zu einer schleichenden Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die im Gebiet noch ansässigen Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 325 „Zschochersche Straße/Gießstraße – Nutzungsarten“. Dieser wurde zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgestellt. Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung am 01.09.2012 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan berücksichtigte bereits den im Plangebiet liegenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt), zu dessen Sortiment auch zentrenrelevante Sortimente gehören sowie das westlich der Zschocherschen Straße gelegene und im Bau befindliche neue Einkaufszentrum. In diesem Einkaufszentrum wurden die Verkaufsflächen von genehmigten und realisierten Einzelhandelsnutzungen, die bislang auf den Grundstücken des Eigentümers eines Großteils des Plangebietes verteilt lagen, räumlich

zusammengefasst (bei insgesamt gleich bleibendem Verkaufsflächenumfang). Allerdings ist der Bebauungsplan Nr. 325 Gegenstand gerichtlicher Klageverfahren und es ist nicht ausgeschlossen, dass dieser Bebauungsplan aus formalen Gründen für unwirksam erklärt wird. Damit wäre eine Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Gebiet auf dieser Grundlage nicht länger möglich.

Der **Anlass** für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist dementsprechend im Wesentlichen begründet in

- dem zu erwartenden Vordringen der Wohnnutzung in die gewerblich geprägten Gebiete. Zunehmend rücken Flächen in den Fokus der Immobilienwirtschaft, die bislang für Wohnzwecke nicht in Anspruch genommen wurden. Dies betrifft vermehrt kleinere und größere brachgefallene Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbeflächen sowie Bestandsgebäude, insbesondere denkmalgeschützte Immobilien, deren gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde. Die in die gewerblich geprägten Gebiete eindringende Wohnnutzung führt zur Beeinträchtigung und ggf. der Verdrängung der gewerblichen Bestandsnutzungen.
- der notwendigen Flächensicherung für die Entwicklung eines Oberschulstandortes an der Zschocherschen Straße und des hierfür erforderlichen Grunderwerbs der bislang brachliegenden Gewerbeflächen,
- der grundsätzlichen Verfügbarkeit weiterer Flächen mit Ansiedlungspotenzial für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Für diese Flächen bestehen zum Teil auch Bestrebungen bzw. wiederholt angestellte Überlegungen zur Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe. Die Realisierung der Vorhaben wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig. Die Vorhaben stünden aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.
- der möglichen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 325 und dem damit einhergehenden Verlust eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentes in Bezug auf die im Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ enthaltenen gesamtstädtischen Zielstellungen.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der der Planung zugrunde liegenden Ziele der Stadt möglich ist.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich daher insbesondere aus

- der Vermeidung einer weiter schleichenden Verschlechterung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und deren allmählicher Verdrängung durch eine stärkere Wohnraumnachfrage,
- der Schaffung der Voraussetzungen zur Inanspruchnahme des gemeindlichen Vorkaufsrechts für die zur Entwicklung des Schulstandortes erforderlichen Grundstücksflächen,
- den unverändert bestehenden stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen für dieses Gebiet, welche vor allem auf die Vermeidung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben, die im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt stehen, hier vor allem
 - im Hinblick auf die Begrenzung der weiteren Entwicklung des Baumarktes als großflächigem Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten und
 - im Hinblick auf die Begrenzung der weiteren Entwicklung des Einkaufszentrums als großflächigem Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie
- der Vermeidung der Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben, die im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt stehen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- **Umsetzung der gesamtstädtischen strategischen Ziele**

Mit diesem Bebauungsplan sollen die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt bestehender Gewerbeflächen und zur Sicherung potentieller Gewerbeflächen umgesetzt werden. Insbesondere sollen durch die Festsetzung der entsprechenden Baugebiete die Rahmenbedingung für die vorhandenen Gebiete gesichert werden.

- **Sicherung der im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen**

Die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen durch geeignete Festsetzungen z.B. zur Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung oder durch Ausweisung von Bauflächen erhalten und so vor dem weiteren Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen bewahrt werden.

- **Sicherung der im Gebiet brachliegenden Flächen und Gebäude für gewerbliche Nutzungen**

Über die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinausgehend sollen auch Flächen und Gebäudestrukturen für eine perspektivische Ausweitung gewerblicher Nutzungen gesichert werden. Die Flächen und Gebäude sollen vorrangig für nicht erheblich belastigendes Gewerbe mit den Schwerpunkten Dienstleistungen und Anlagen für Kultur- und Kreativwirtschaft, aber auch Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche- und Unterhaltungszwecke sowie nicht erheblich störende Produktionsbetriebe, vorgehalten werden. Die im Gebiet vorhandenen und zum großen Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind gerade für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen besonders geeignet.

- **Angemessene Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen für Bestandsnutzungen**

Für die inner- und außerhalb des Gebietes vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen sollen 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.

- **Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen**

Die bislang mit dem Bebauungsplan Nr. 325 verfolgten Ziele zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung von erheblichen Nachteilen für die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen auch mit diesem Bebauungsplan in adäquater Weise umgesetzt werden.

- **Berücksichtigung der Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten**

Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde die aktuelle Situation des Leipziger Einzelhandels geprüft und nach zentren-, nahversorgungs- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Die Ergebnisse sollen für die Beurteilung der Verträglichkeit der vorgesehenen Sortimente als Grundlage herangezogen werden.

- **Umsetzung der im INSEK und im STEP Gewerbliche Bauflächen formulierten Entwicklungsziele**

Die im INSEK und im STEP Gewerbliche Bauflächen formulierten Entwicklungsziele sollen mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden, um das Gebiet auch künftig für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen attraktiv zu halten. U.a. soll auf die Erhaltung eines für gewerbliche Nutzungen attraktiven Bodenpreises hingewirkt und nachteiligen Erhöhungen im Bodenpreisniveau entgegengesteuert werden.

- **Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur**

Aufgrund des Bevölkerungswachstums ist absehbar, dass auch in Plagwitz Flächen für soziale Infrastruktur erforderlich werden. Im Rahmen der gesamtstädtischen strategischen Prüfung von Flächen für soziale Infrastruktur werden auch mögliche Flächen im Bebauungsplangebiet untersucht.

- **Sicherung von Flächen zur Verbesserung der Durchwegung des Gebietes**

Entsprechend übergeordneter Planungen (z.B. KSP WEST, Landschaftsplan) soll durch die Entwicklung der ehemaligen Gleistrassen zu Fuß- und Radwegen die Vernetzung im Gebiet und ein Abbau der Barrierewirkung vorbereitet sowie die Erreichbarkeit der Grünflächen im Bereich des Plagwitzer Bahnhofs verbessert werden.

4. **Verfahrensdurchführung**

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-02189, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2016 vom 10.12.2016	20.04.2016
--	------------

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes sind die topografischen Rahmenbedingungen nicht von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang dicht bebauten, großflächigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebiets zwischen dem Karl-Heine-Kanal im Norden, der Weißen Elster im Osten, der Limburger Straße im Süden und den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Plagwitz. Generell wird die städtebauliche Struktur dieses Gebiets durch einen historisch gewachsenen Wechsel großflächiger Hallenstrukturen, kleineren Fabrikgebäuden und eingestreuten Wohngebäuden geprägt. Innerhalb der vorhandenen gewerblichen Gebäudestrukturen haben sich zahlreiche Klein- und Kleinstunternehmen angesiedelt. Insbesondere für die Akteure der Kreativwirtschaft stellt dieses Gebiet ein Nukleus dar, welcher weit über die Grenzen der Stadt Leipzig ausstrahlt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in der vorhandenen Gebäudestruktur neben Anlagen der Verwaltung, der sozialen Infrastruktur und kulturellen Veranstaltungsorten ausschließlich gewerbliche Nutzungen.

Beidseits der Zschocherschen Straße grenzen gewerbliche Nutzungen an, die z.T. in sanierten Objekten und z.T. neugebauten Hallen untergebracht sind. Im Plangebiet befinden sich größere Büro-, Verwaltungs- und Schulungsgebäude (Jugendamt, WBS-Training), verschiedene Gewerbenutzungen (Gewerbezentrum Naumburger Straße), produzierende Betriebe (z.B. Stahl- und Blechbau), eine Tankstelle sowie Fachmärkte (Möbel und Bau) und Lebensmittelmärkte.

Im südlichen Teil des Plangebietes hat sich auf der Westseite der Zschocherschen Straße in den letzten fünf Jahren ein neues Einkaufszentrum entwickelt. Mittlerweile haben sich hier ein Lebensmittelvollsortimentsbetrieb, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt sowie ergänzende Läden wie Bäcker, Fleischer, Friseur u.a. angesiedelt. Angrenzend liegen ein Fitnessstudio und ein Möbelmarkt.

Nördlich des Fitnessstudios liegt an der Markranstädter Straße eine ca 1,5 ha große aufgegebene Gewerbefläche die etwa hälftig mit einem ruinösen denkmalgeschützten hallenartigen Gebäude bebaut ist.

An der Limburger Straße liegen mit Ausnahme des genutzten Tankstellengrundstücks weitgehend brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Flächen, die teilweise mit denkmalgeschützten aber stark verfallenen Gebäuden bestanden sind. Generell stellen die vorhandenen und ungenutzten Grundstücke einschl. der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude ein erhebliches Potential für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen dar.

Die denkmalgeschützten Industriegebäude an der Erich-Zeigner-Allee sind auf einfachem Niveau saniert und werden durch unterschiedliche Klein- und Kleinstunternehmen genutzt. Innerhalb der Räumlichkeiten und der dort ansässigen Unternehmen besteht eine relativ hohe Fluktuation.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich zwischen Gießstraße und Klingenstraße ein produzierender Gewerbebetrieb. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem hat sich auf einem brachliegenden Grundstück in dort zu diesem Zweck auf- und abgestellten Bauwagen eine alternative, wohnähnliche Nutzung innerhalb einer sogenannten „Wagenburg“ entwickelt. Innerhalb von Leipzig gibt es mehrere solche Standorte in ähnlichen Randlagen zu den sonstigen Quartieren.

Das Wohnen innerhalb solcher Wagenburgen ist mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff des „Wohnen“ im Sinne einer auf Dauer angelegten Nutzung grundsätzlich nicht vereinbar.

Andere, im Sinne des Bauplanungsrechts dauerhafte Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht genehmigt.

Das Umfeld der Plangebietes ist überwiegend durch eine heterogene Bebauung geprägt, innerhalb derer sowohl Wohnnutzungen wie auch weitere Gewerbenutzungen untergebracht sind. Zwischen der Weißen Elster und der Erich-Zeigner-Allee liegen neben verschiedenen Büro- und Verwaltungsnutzungen vorwiegend soziale Nutzungen wie Kita- und Senioreneinrichtungen.

In der Phase der baulichen Realisierung befindet sich eine größere Grundstücksentwicklung auf der Ostseite der Zschocherschen Straße. Hier werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 400.1 mehrere Wohngebäude errichtet.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst existieren keine genehmigten Wohnnutzungen. Auf einem Grundstück westlich der Klingenstraße wird in mehr als 50 abgestellten Bauwagen und Wohnmobilen (Wagenburg) eine wohnähnliche Nutzung ausgeübt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen geprägt, welche teilweise auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne in Stadthausstrukturen oder Geschosswohnungsbauten realisiert wurden/werden bzw. innerhalb der zu diesem Zweck errichteten gründerzeitlichen Blockrandbebauung bestehen.

Südlich des Plangebietes liegen östlich der Wachsmuthstraße Gebiete mit einer vorwiegenden Wohnnutzung, während westlich der Wachsmuthstraße eher gemischte Nutzungsstrukturen vorherrschen.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind in hohem Maß bebaut und versiegelt. Größere öffentlich nutzbare Grün- oder Freiflächen befinden sich im Gebiet nicht. Lediglich Teile der ehemaligen, vom Plagwitzer Bahnhof ausgehenden Gleistrassen wurden als Fuß- und Radweg entwickelt. Diese Trassen besitzen im Fuß- und Radwegenetz eine hohe Bedeutung für das Plangebiet und die angrenzenden Quartiere.

Im Plangebiet liegen einige brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Areale. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung haben sich auf diesen Flächen rudere Grünstrukturen entwickelt. Teile dieser Flächen liegen nördlich der Limburger Straße und bieten wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung diesbezüglich ein entsprechendes Entwicklungspotenzial. Dies gilt gleichermaßen für die Erweiterung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Eine ebenfalls größere Brachfläche liegt westlich der Klingenstraße. Hier haben sich in einer „Wagenburg“ mehrere Menschen angesiedelt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes liegen mit Ausnahme der Wolfgang-Mutzek-Schule – Schule zur Lernförderung (Naumburger Straße) eines freien Trägers (Berufsbildungswerk Leipzig gGmbH) und dem BWM Medizinisch-Technisches Aus- und Weiterbildungszentrum (Markranstädter Straße), einer Einrichtung des DRK Bildungswerk Sachsen gemeinnützige GmbH keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

In unmittelbarer Nachbarschaft, außerhalb des Plangebietes befinden sich östlich und westlich der Erich-Zeigner-Straße zwei, künftig drei Kindertagesstätten.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen, wobei die Haupteerschließungsfunktion die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung querende Zschochersche Straße trägt. Hier verkehrt auch die Straßenbahnlinie 3 in einem 10-Minuten-Takt. Die Zschochersche Straße ist Teil der Hauptverbindungsachse zwischen den westlich des Auewaldes gelegene Ortsteilen Altlindenau im Norden und Haertmannsdorf-Knautnaundorf im Süden.

Eine ebenfalls wichtige Erschließungsfunktion erfüllt die ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gießlerstraße, die das Gebiet im Westen begrenzt. Eine untergeordnete Funktion erfüllt die das Gebiet im Osten begrenzende Erich-Zeigner-Allee.

Zusätzlich wird das Plangebiet durch mehrere zwischen der Gießlerstraße und der Zschocherschen Straße in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen erschlossen. Lediglich die das Plangebiet im Süden begrenzende Limburger-Straße besitzt eine Anbindung an die im Osten verlaufende Erich-Zeigner-Allee.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist in die Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutzwasser eingebunden.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht zu finden.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Aus dem Flächennutzungsplan (FNP) **entwickelt** sind folgende auf der Grundlage des Strategiekonzeptes in Aussicht genommenen Flächen dieses Bebauungsplanes:

a) Gewerbegebiete

Die Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiete festgesetzt werden, sind im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt und folglich aus diesem entwickelt.

b) Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

Für dieses Sondergebiet besteht ebenfalls Übereinstimmung zwischen der FNP-Darstellung und der Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Fläche ist im FNP als „Sonderbaufläche Bau- und Gartenfachmarkt“ dargestellt. Auch hier ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

c) Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Das Sondergebiet liegt mit einer Flächengröße von rd. 0,8 ha unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP (1 ha, siehe Begründung zum FNP S. 15). Es bedarf deshalb keiner Darstellung als Sonderbaufläche im FNP.

d) Gemeinbedarfsfläche Schule

Bisher nicht im FNP dargestellt ist der geplante Vorbehaltsstandort für einen Schulneubau westlich der Zschocherschen Straße.

Die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ für Schulnutzungen ist grundsätzlich aus der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ des FNP entwickelt und braucht aus planungsrechtlicher Sicht im FNP nicht als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt zu werden. Denn: Aus der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ kann ein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden. In einem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO Anlagen für kulturelle Zwecke, zu denen auch Schulen gehören, ausnahmsweise zulässig; sie können im Bebauungsplan aber auch als allgemein zulässig festgesetzt werden. Folglich ist dieser Bebauungsplan, soweit er für eine untergeordnete Teilfläche seines räumlichen Geltungsbereiches und ebenso für eine nur untergeordnete Teilfläche der im FNP dargestellten Gewerblichen Baufläche die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ trifft, aus dem FNP entwickelt.

Dennoch soll, da die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit fast 1,5 ha Flächengröße oberhalb der Darstellungsschwelle des FNP (1 ha) liegt, eine Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf“ erfolgen. Damit soll einerseits klargestellt werden, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes aus dem FNP entwickelt ist. Andererseits soll durch die Änderung des FNP der Kanon der möglichen Nutzungen, die bisher in der dargestellten gewerblichen Baufläche möglich wären, eingeschränkt bzw. auf eine bestimmte Nutzung reduziert. Hiermit wird dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stadt Leipzig zur Entwicklung eines Schulstandortes entsprochen. Würde die Darstellung einer gewerblichen Baufläche beibehalten, wären auch anderweitige Nutzungen möglich. Da dies nicht der Zielstellung der Stadt Leipzig entspricht, ist die Änderung des FNP in der geplanten Form das richtige Mittel, um zur Umsetzung der Ziele der Stadt Leipzig beizutragen. Die Darstellung des FNP soll deshalb an dieser Stelle geändert werden.

e) Mischgebiet

Es ergibt sich je nach Variante eine abweichende Darstellung zwischen FNP-Darstellung und den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der angestrebten Mischgebiete. Zukünftig sollen in den jeweiligen Gebieten gegliederte gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht und deshalb im Bebauungsplan je nach Variante in Anzahl und Fläche unterschiedliche Mischgebiete festgesetzt werden.

Da sämtliche angestrebte Mischgebiete oberhalb der Darstellungsschwelle des FNP von 1ha liegen, ist die Darstellung des FNP parallel zum weiteren B-Planverfahren zu ändern.

6.1.3 Landschaftsplan

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

Für das Plangebiet beinhaltet das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Leitbild: Industrie- und Gewerbestandort (LB 12) – Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbestandorten und deren verkehrlichen Entschließungen, Verknüpfungen mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation, Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes, die vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, werden die Belange des Landschaftsplanes nicht berührt. Darüber hinaus enthaltene Planungsziele sind mit den Zielen des Landschaftsplanes vereinbar.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Innenbereich und überwiegend im Geltungsbereich

des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießstraße – Nutzungsarten“. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 gelegenen Bereiche erfolgt eine Beurteilung der Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Der in 4 Teilgebiete gegliederte Bebauungsplan Nr. 325 ist auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgerichtet und beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- a) Teilgebiet 1 „Sondergebiet Baumarkt“ mit Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen Sortimente als Hauptsortiment, zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente, soweit es sich dabei um bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente handelt einschließlich Verkaufsflächenbeschränkung auf 1.200 qm sowie zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.
- b) Teilgebiet 2 „Sondergebiet Einkaufszentrum“ mit Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 2625 qm einschließlich einer Aufzählung der im Sondergebiet zulässigen baulichen Nutzungen
- c) Teilgebiete 3 und 4 mit Festsetzungen die grundsätzlich die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeiführen einschließlich nach Art und Umfang beschränkter Öffnungsklauseln für „Leipziger Läden“ und Einrichtungen des „Werksverkaufs“.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 325 im Zuge eines Klageverfahrens aus formalen Gründen für unwirksam erklärt wird. Damit ginge die Steuerungsfunktion verloren da die Zulässigkeit von Vorhaben dann im Gebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes allein auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 liegen die Flächen, die sich nördlich der nördlich von der Naumburger Straße verlaufenden ehemaligen Gleisanlagen befinden (Flächen der ehemaligen Konsumzentrale). Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt hier allein auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist insgesamt durch eine homogene Verteilung der vorgefundenen gewerblichen Nutzungen geprägt. Dies führt einerseits dazu, dass die im Inneren des Plangebietes gelegenen gewerblich geprägten Bereiche, entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zuzuordnen sind. Andererseits entstehen in den Randlagen des Plangebietes Bereiche, die durch Nebeneinander von reinen Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen geprägt sind, ohne dass hierbei die Qualität eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO erreicht wird. Diese Bereiche, die sogenannten Gemengelagen entsprechen keinem der in der BauNVO beschriebenen Baugebiete. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt daher allein auf der Grundlage des BauGB.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (INSEK) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09 vom 20.05.2009). 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).

Im INSEK wird eine langfristige fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig formuliert. Sie enthält gesamtstädtische und fachübergreifende Ziele zur Entwicklung fachübergreifender Schwerpunkträume.

Aufgrund des Wachstums der Stadt Leipzig erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des INSEK eine

stärkere Stadtteilorientierung, um die Attraktivität und Eigenentwicklung aller Ortsteile zu fördern. Das Vorhaben wird in der Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“ liegen, in der ein hohes Augenmerk auf einer ausgewogenen Nutzungsmischung liegt und neue Quartiere als urbane, Nutzungsgemischte Quartiere entwickelt werden sollen. Dabei kommt dem Schutz von innerstädtischen Gewerbegebieten eine besondere Rolle zu. Standorte für soziale Infrastruktur und Möglichkeiten der Freiraumentwicklung müssen bei Nutzung der Flächenpotenziale gesichert werden.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) wurde das Konzept erstmals fortgeschrieben. Der erneut fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates am 20.09.2017 als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Der STEP Zentren 2016 enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie zu sonstigen ergänzenden Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Er fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Im STEP Zentren 2016 wurde die im Plangebietes gelegenen Grundstücke Zschochersche Straße 84, 82b und 82 (Flurstücke 302/29, 302/31 der Gem. Kleinzschocher) 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 SO1 rundet das D-Zentrum im Bereich der Nahversorgung ab. Damit wird der Beschlusspunkt 4 des B-Planes Nr. 325 (vgl. Pkt. 2. Planungsanlass und -erfordernis) über den STEP Zentren 2016 umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums). Für diesen nördlichen Versorgungsschwerpunkt ist jedoch keine Erweiterung über den vereinbarten Rahmen hinaus vertretbar, da der funktionell-städtebauliche Entwicklungsfokus auf dem Bereich um den „Adler“ liegt. Als potenzielle Mittenfunktion für Kleinzschocher ist dieser Identifikationsbereich von wesentlicher Bedeutung für die Bürgerschaft. Er ist noch stark beeinträchtigt und es besteht wegen struktureller Schwächen Aufwertungs- und Stabilisierungsbedarf. Der Supermarkt-Standort erfährt bereits eine angemessene bauliche Neuordnung und Aufwertung. 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-Planes sind mit den Zielen des STEP Zentren 2016 konform.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Als strategische Konzepte zum Wohnungsbau müssen die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes (Beschluss VI-DS-1475-NF, 2015) und der STEP Wohnungsbau

und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11, 2011) herangezogen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind derzeit keine dauerhaften Wohnnutzungen vorhanden oder genehmigt (siehe Kapitel 5.2). 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, welches als Mischgebiet festgesetzt werden soll. Auf ca. 3.500 qm soll hier auch Wohnnutzung zulässig sein. Diese Nutzung steht im Einklang mit den Zielen des wohnungspolitischen Konzeptes, welches vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für eine Standortbewertung im Rahmen des STEP Wohnbauflächen ist die Fläche zu klein. Insofern erfolgte im Rahmen des STEP Wohnungsbau 2011 keine Standortbewertung. Derzeit wird die Fortschreibung des STEP Wohnungsbau vorbereitet. Auch hier ist keine Standortbewertung vorgesehen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen

Der STEP "Gewerbliche Bauflächen" ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Im Zielplan des STEP Gewerbliche Bauflächen werden die Flächen des B-Plan Nr. 428 „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/ Markranstädter Straße“ im Gewerbegebiet Plagwitz-Süd (Gebietspass Nr. 21) behandelt und als Bestandsgebiet mit der Zielaussage „Revitalisierung – Sicherung der gewerblichen Nutzung“ dargestellt. Das Gebiet ist mit seiner zentralen Lage und guter ÖPNV-Anbindung für nicht erheblich störendes Gewerbe mit den Schwerpunkten Dienstleistungen und Anlagen für Kultur- und Kreativwirtschaft, Handwerksbetriebe sowie nicht erheblich störende Produktionsbetriebe geeignet. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV besteht eine Standorteignung für arbeitsplatzintensives Gewerbe. Zudem entspricht die Entwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen wie im Gewerbegebiet Plagwitz dem Ziel der Stadt Leipzig, die Strukturen der durchmischten europäischen „Stadt der kurzen Wege“ weiterzuentwickeln.

Mit Rückgang der gewerblich-industriellen Produktion nach 1989 ist das Gebiet nun durch Handwerks-, Spezialhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt, wobei insbesondere die Kreativwirtschaft, die sich im Umfeld etabliert hat, stark auf das Gebiet ausstrahlt. Der B-Plan Nr. 428 wird u.a. mit dem Ziel aufgestellt, die gewerblich genutzten Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die Zielaussagen des STEP Gewerbliche Bauflächen bilden eine Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und stimmen mit den Zielen des B-Planes überein. Der STEP Gewerbliche Bauflächen wird derzeit als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben.

6.2.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Der durch die Ratsversammlung am 25.02.2015 beschlossene STEP Verkehr und Öffentlicher Raum (DS-00523/14) enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren planungsrelevanten Sachverhalte. Die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort steht auch den Aussagen des STEP nicht entgegen.

6.2.6 Schulentwicklungsplan

Der von der Ratsversammlung am 21.06.2017 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 ist unter Berücksichtigung der neuen Bevölkerungsprognose von 2017 davon auszugehen, dass ein weiterer Zuwachs bis 2030 von ca. 25 Grundschulen und ca. 24 weiterführenden Schulen (Oberschulen/Gymnasien) zu erwarten ist. Hiervon ist grundsätzlich jeder Stadtbezirk betroffen.

6.2.7 Erhaltungssatzungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich auch im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“, Beschl.-Nr. 276/91 v. 17.7.91, bekannt gemacht am 16.3.92.

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltungssatzung hier nicht relevant. Ihre Belange werden nicht berührt.

7. Umweltbericht

7.0 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung.
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.

Aufgrund des Charakters des Bebauungsplanes, der überwiegend Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft, entfallen die unter c) und d) genannten Schritte.

7.1 Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel dieser Planung ist es, zur Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Gewerbe- und Sondernutzungen beizutragen. Dazu soll den im Plangebiet bisher genehmigten Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand planungsrechtlich entsprochen werden. Zusätzlich sollen 2 Standorte für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Oberschulstandort an der Zschocherschen Straße und Kita-Standort an der Erich-Zeigner-Allee) gesichert werden.

Inhalt der Planung sind in erster Linie Festsetzungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung sowie zur Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Zusätzlich werden die im Bestand vorhandenen Straßen als Verkehrsflächen festgesetzt.

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 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 der Mischgebietsflächen sollen in sehr geringfügigem Umfang erstmalig Wohnnutzungen im südlichen Teil des Plangebiets ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Oberschulstandort soll angesichts des massiven und nach wie vor anhaltenden Bevölkerungszuwachses in der Stadt Leipzig die erforderliche Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Bildungseinrichtungen gesichert werden.

7.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Kulturdenkmälern gemäß § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz.

Ein bestätigter Landschaftsplan besteht für das Plangebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die vorwiegend auf eine Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, berühren die Entwicklungsziele des bestehenden Landschaftsplanes nicht (siehe auch Kap. 6.1.3 dieser Begründung). Aus den Darstellungen des Landschaftsplanes ergibt sich kein unmittelbares Planungserfordernis für weiterreichende Festsetzungen im Bebauungsplan. Die im Landschaftsplan enthaltenen Aussagen zur Entwicklung von Alleen in einzelnen Straßen sowie einer Grünverbindung vom Plagwitzer Bahnhof über ehemalige Gleistrassen in Richtung Karl-Heine-Kanal werden durch die Planziele nicht berührt.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) wurde abgesehen. Aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht wesentlich berührt.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits weitestgehend erfolgt sind bzw. bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig waren. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Eingriffen nicht aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

7.3 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen; Prüfung der UVP-Pflicht

Im Rahmen des Verfahrens wurde zunächst geprüft, ob der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Außerdem wurde geprüft, inwieweit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht:

- **Sondergebiet „Baumarkt“**

Der Baumarkt wurde bereits im Jahre 2008 als Ersatz für einen im Sondergebiet abgebrannten Baumarkt zulässigerweise und unabhängig von diesem Bebauungsplan errichtet. Dieser neu errichtete Baumarkt mit allen seinen Bestandteilen (Parkplatz usw.) war so bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 325 und stellt somit den derzeitigen Umweltzustand dar. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich dieser Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die den bereits tatsächlich vorhan-

denen Bestand nach seiner Art der baulichen Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Da damit die „Durchführung der Planung“ – die Umsetzung dieses Bebauungsplanes – nicht mehr möglich ist,

- sind abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ (vgl. Nr. 1. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB) somit nicht zu erwarten und
- ist die Nichtdurchführung der Planung ausgeschlossen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Baumarktes aufgestellt, sondern es wird lediglich der zulässigerweise und unabhängig von diesem Bebauungsplanes bereits errichtete Baumarkt hinsichtlich seiner Art der Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen. Die in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18.6 genannten Voraussetzungen für die Entstehung der UVP-Pflicht („Bau eines [...] großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] für den [...] ein Bebauungsplan aufgestellt wird“) sind somit nicht gegeben.

- **Sondergebiet „Einzelhandel“**

Derzeitiger Umweltzustand ist hier ein bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 325 vollständig bebautes und zulässigerweise gewerblich – zuletzt überwiegend Einzelhandel, Bowling, Lagerfläche – genutztes Gebiet; an den Gebäuden wurden bereits Umbaumaßnahmen vorgenommen. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich auch dieser Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die mit Ausnahme des vorhandenen Drogeriemarktes den bereits auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB genehmigten Bestand hinsichtlich seiner Art der Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Da damit die „Durchführung der Planung“ – die Umsetzung dieses Bebauungsplanes – zumindest hinsichtlich der baurechtlichen Genehmigung mit Ausnahme des Drogeriemarktes bereits erfolgt ist bzw. zumindest auch bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes absehbar nicht mehr zu verhindern wäre,

- sind auch hier abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ nicht zu erwarten – eventuelle Entwicklungen des Umweltzustands sind allein Auswirkung der Realisierung des bereits genehmigten Vorhabens und nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben.
- Eine Nichtdurchführung der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand und angesichts der bereits begonnenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des vorhandenen, jedoch bauplanungsrechtlich nicht genehmigten Drogeriemarktes würde die Durchführung der Planung ebenfalls nicht zu einer physischen Veränderung des Bestandes führen, da mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 428 und der damit verbundenen Ausweitung des Sondergebietes Einzelhandel in Richtung Westen die planungsrechtliche Grundlage für die (nachträgliche) Genehmigung des bereits errichteten Drogeriemarktes geschaffen wird. Abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ wäre auch hier nicht zu erwarten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht auch hier nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Einzelhandelsvorhabens aufgestellt, sondern es werden lediglich die bereits auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB zulässigen und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits genehmigten Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich seiner Art der Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen.

- **Misch- und Gewerbegebiete**

Hier werden ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung getroffen. Die Festsetzungen bleiben innerhalb des sich – auch ohne diesen Bebauungsplan –

aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs und verändern diesen nicht wesentlich.

Mit Ausnahme der Wohnnutzungen, diese sind in den Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig, bleiben die anderen Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen unverändert zulässig. Folglich sind sowohl bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung keine abwägungserheblichen Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird in diesen Teilgebieten nicht für den Bau eines der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aufgestellt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

• **Gemeinbedarfsfläche**

Hier werden ausschließlich Festsetzungen getroffen, die für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erforderlich sind. Die Festsetzungen bleiben innerhalb des sich – auch ohne diesen Bebauungsplan – aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs und verändern diesen nicht wesentlich.

Auf der Grundlage dieser Festsetzung können Vorhaben umgesetzt werden, die – auch ohne diesen Bebauungsplan – den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs entsprechen und diesen nicht wesentlich verändern. Folglich sind sowohl bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung keine abwägungserheblichen Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Die innerhalb dieser Flächen angestrebten Bauvorhaben (Oberschule und Kita) sind nicht als Bauvorhaben in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

8. Städtebauliches Nutzungskonzept

Ausgehend vom heutigen Bestand sollen im Rahmen dieses Planverfahrens nur die

- Baugebiete (Gewerbegebiete, Mischgebiete und Sondergebiete) nach der Art der baulichen Nutzung,
- Gemeinbedarfsfläche sowie
- Öffentlichen Verkehrsflächen

festgesetzt werden. Darüber hinaus gehenden Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen werden nicht angestrebt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen, welche lediglich den Bestand abbilden, gliedern die verschiedenen Gebiete.

Aufbauend auf den Erhebungen zum Bestand der vorhandenen Nutzungen, den der Planung zugrunde liegenden Ziele und unter Berücksichtigung der für die einzelnen Bereiche angestrebten Entwicklungen wurde der überwiegende Anteil des Plangebietes in mehrere, durch die vorhandenen Straßen getrennte Gewerbegebiete gegliedert. Dies betrifft insbesondere die zentralen Bereiche.

Der Bereich des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes an der Gießlerstraße sowie der Bereich der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen an der Zschocherschen Straße sollen als zwei Sondergebiete mit den entsprechenden Zweckbestimmungen ausgewiesen werden.

Für ein brachliegendes Grundstück an der Zschocherschen Straße erfolgt die Ausweisung der

Gemeinbedarfsfläche. Auf dieser bereits länger ungenutzten und in Teilen mit einem stark verfallenden, denkmalgeschützten Industriegebäude überbauten Fläche soll eine 3-zügige Oberschule unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz errichtet werden können.

Für die **Randbereiche des Gebietes** wird das städtebauliche Konzept jedoch variiert. Dies betrifft die Zulässigkeit von Wohnnutzungen innerhalb von auszuweisenden Mischgebieten.

In **Variante 1** orientieren sich die Entwicklungsziele für die im Plangebiet gelegenen Flächen an der angestrebten Sicherung von Flächen und Gebäuden für gewerbliche Nutzungen. In der Folge wird eine gemischte Nutzung auf die Flächen zwischen dem Sondergebiet Einkaufszentrum und der Limburger Straße beschränkt. Die Festsetzungen zu den Baugebieten beschränken sich auf die Grenzen des erweiterten Geltungsbereiches. Da es für die vorwiegend wohngenutzten Flächen an der Gießlerstraße sowie im östlichen Abschnitt der Naumburger Straße kein konkretes Planerfordernis zur Umsetzung der Planungsziele gibt, sind diese nicht Bestandteil des Plangebietes.

In **Variante 2** werden die Randbereiche des Plangebietes dort, wo unmittelbar die vorwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebiete angrenzen, gemischte Baugebiete festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete sollen auch Wohnnutzungen zulässig sein, wobei hier durch geeignete Festsetzungen der Anteil und die Verteilung der Wohnnutzungen in diesen Gebieten gesteuert werden soll. Die Festsetzung solcher gemischter Gebiete erfolgt auf der Nordseite der Limburger Straße, auf der Westseite der Gießlerstraße und nördlich der Gemeinbedarfsfläche beidseits der Naumburger Straße.

Verbunden mit diesen Festsetzungen für die gemischten Baugebiete wäre dann entlang der Ostseite der Gießlerstraße und nördlich der Gemeinbedarfsfläche eine Änderung der Plangebietsgrenze durch die Einbeziehung der dort vorhandenen Wohnhäuser in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich..

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit folgendem Verlauf festgesetzt:

- im Norden beginnend an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 270/2 der Gemarkung Plagwitz, entlang der südlichen Grenze der Industriestraße, der westlichen Grenze des Flurstücks 328a und deren Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 329/6 und deren Verlauf in Richtung Osten bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 327e,
- im Osten entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 327e, der Nordseite der Naumberger Straße, der westlichen Grenze des Flurstücks 329/1, der östlichen Grenze des Flurstücks 327, der Nordseite der Naumberger Straße bis zum Schnittpunkt mit der nach Norden verlängerten östlichen Grenze des Flurstücks 326o, der nördlichen Grenzen der Flurstücke 304/3 und 304b und dessen nordöstlicher Grenze, der Westseite der Zschocherschen Straße bis zum Schnittpunkt mit der nach Westen verlängerten südlichen Grenze des Flurstücks 317/18 der Gemarkung Kleinzschocher, der Westseite der Erich-Zeigner-Allee,
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Limburger Straße, der östlichen Grenze der Wachsmuthstraße bis zum Schnittpunkt mit der nach Osten verlängerten südlichen Grenze des Flurstücks 302/1 der Gemarkung Kleinzschocher, der geradlinigen Verbindung auf die Westseite der Gießerstraße zum Endpunkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 302y der Gemarkung Kleinzschocher, der nördlichen Grenze dieses Flurstücks bis zur Klingenstrasse, der weiterführenden Verbindung zum Endpunkt des Flurstücks 425a der Gemarkung Kleinzschocher, der südlichen Grenze dieses Flurstücks,
- im Westen entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 412/43 der Gemarkung Kleinzschocher, der Südseite der Markranstädter Straße, der Ostseite der Klingenstrasse, der Nordseite des Flurstücks 913 der Gemarkung Kleinzschocher und der geradlinigen Verbindung auf die Nordseite des Flurstücks 302n der Gemarkung Kleinzschocher und dessen nördliche Grenze, der westlichen Grenze des Flurstücks 574 der Gemarkung Kleinzschocher, der Südseite der Markranstädter Straße, der Ostseite der Gießerstraße, der östlichen Grenze des Flurstücks 414/1 der Gemarkung Plagwitz, der westlichen Grenze des Flurstücks 327/1 der Gemarkung Plagwitz, der Ostseite der Gießerstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 329/5, und der westlichen Grenzen der Flurstücke 270/1 und 270/2.

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom August 2017.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein aktuelles Planungserfordernis anzunehmen ist, bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgte eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf die östlich der Zschocherschen Straße zwischen der Zschocherschen Straße, der Erich-Zeigner-Allee und der Limburger Straße gelegenen Flurstücke. Für diese Grundstücke ist vor dem Hintergrund des beklagten Bebauungsplanes Nr. 325 und der teilweise brachliegenden Flächen und Gebäude ein identisches Planungserfordernis gegeben und die – ggf. zeitlich parallele – Durchführung eines eigenständigen Aufstellungsverfahrens war nicht zweckmäßig. Die Vorlage zur Erweiterung des Geltungsbereiches wurde erarbeitet und unter der Nummer VI-DS-... in die politischen Gremien zur Beschlussfassung gegeben.

Weitere Flächen im Umfeld waren aus folgenden Gründen mangels erkennbaren Planungserfordernisses nicht in den räumlichen Geltungsbereich aufzunehmen:

- Bei den zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und dem C-Zentrum Plagwitz befindlichen Flächen handelt es sich entweder um Flächen, für die aufgrund der Kleinteiligkeit bzw. aufgrund der tatsächlichen baulichen Nutzung nicht mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu rechnen war, die innerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne liegen und angesichts der Planinhalte für eine solche Nutzung nicht zugänglich sind oder um Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Entsprechendes gilt auch für den überwiegenden Teil der Flächen zwischen der östlichen Grenze des Plangebietes und dem D-Zentrum Könneritzstraße sowie für die Flächen zwischen der südlich Grenze des Plangebietes und dem D-Zentrum Adler. Aufgrund der Kleinteiligkeit scheiden diese Flächen zugleich als potenzielle Flächen für den angestrebten Schulstandort aus.
- Bei den westlich des Plangebietes gelegenen Flächen handelt es sich überwiegend um Bahnflächen, die eine deutliche Zäsur zum westlich daran angrenzenden Stadtraum darstellen. Für die Bahnflächen soll der Bebauungsplan Nr. 380 „Grüner Bahnhof Plagwitz“ aufgestellt werden, unter anderem mit dem Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsgebiete der Stadt (insbesondere auch des C-Zentrums Plagwitz sowie der D-Zentren Könneritzstraße und Adler) beizutragen.
- Bei den sonstigen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen ist aufgrund der Kleinteiligkeit bzw. aufgrund der tatsächlichen baulichen Nutzung nicht mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu rechnen oder es handelt sich um Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden.

Sollte wider Erwarten doch ein Planungserfordernis im Hinblick auf den Zentrumschutz für Teile der Flächen erkennbar werden, so wird die Stadt zu gegebener Zeit die Erweiterung dieses Bebauungsplanes oder die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes prüfen.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept geordnet in:

- **Baugebiete** für Gewerbliche und gemischte Nutzungen
- **Gemeinbedarfsfläche**
- **Straßenverkehrsflächen** für die erforderlichen Erschließungsanlagen

Baugebiete

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der vorhandene Bestand der gewerblichen Nutzungen dauerhaft gesichert und ein Vordringen der teilweise unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen in das Gebiet verhindert. Nutzungskonflikte innerhalb der Gebiete sind nicht zu erwarten, da die heute schon in den Gebieten ausgeübten Nutzungen überwiegend auf dieser Grundlage genehmigt wurden. Eine Gliederung der Gebiete hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen zur Gewährleistung der Verträglichkeit der zukünftigen Nutzungen mit der bewohnten bzw. anderweitig schutzbedürftigen Nachbarschaft wird im weiteren Verfahren untersucht. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass entsprechende Festsetzungen nicht Gegenstand des Planinhaltes werden sollen. Vielmehr kann im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für die verschiedenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben passgenaue Lösungen entwickelt werden.

Die Festsetzung gegliederter Mischgebiete gem. § 6 BauNVO in Nachbarschaft zu angrenzenden oder gegenüber liegenden Wohnnutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der vom Eigentümer für diesen Bereich angestrebten Entwicklungsziele (Limburger Straße). Soweit über diese Bereiche hinaus Mischgebiete festgesetzt werden, erfolgt dies zur Steuerung eines ohnehin erforderlichen Übergangsbereichs zu den benachbarten gewerblichen Nutzungen und im Hinblick auf den stark steigenden Wohnraumbedarf. Zur Unterbringung weiterer Wohnnutzungen sind die gut durch den ÖPNV erschlossenen Bereiche grundsätzlich gut geeignet.

Im Gebiet sollen zwei Sondergebiete gem § 12 BauNVO festgesetzt und damit der heute bereits vorhandene Bestand abgebildet werden. Beide Sondergebiete waren bereits in ähnlicher Abmessung bereits im B-Plan Nr. 325 festgesetzt gewesen.

Im Sondergebiet Baumarkt soll auch weiterhin der genehmigte und realisierte Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt hinsichtlich der Sortimente in seinem genehmigten Bestand bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrumschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt werden.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum soll der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Gesamt-Verkaufsfläche sowie hinsichtlich der Art und teilweise auch der Größe der in dem Einkaufszentrum zulässigen Nutzungen den erteilten Baugenehmigungen entsprechend bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert werden. Es soll gleichzeitig aber im Interesse des Zentrumschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt werden. Gegenüber der im B-Plan 325 vorgenommenen Abgrenzung wird die westliche Grenze des Sondergebietes um ca. 20 m in Richtung Westen verschoben. Hierdurch kann der in dem angrenzenden sanierten denkmalgeschützten Objekt angesiedelte Drogeriemarkt dauerhaft erhalten werden. Eine Erhöhung der im B-Plan Nr. 325 festgeschriebenen zulässigen Verkaufsfläche ist damit nicht verbunden.

Gemeinbedarfsfläche

Der Schulentwicklungsplan zeigt den hohen Bedarf an Kapazitäten für alle Schultypen auf (s. 6.2.5). 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 erforderlich.

Aufgrund des starken Zuzugs bzw. des hohen Anstiegs der Schülerzahlen werden allein im Bereich Plagwitz / Lindenau (zusätzlich zu den schon laufenden Planungs- und Baumaßnahmen schulischer Infrastruktur) mittelfristig eine 4-zügige Grundschule, eine 3-zügige Oberschule sowie ein 5-zügiges Gymnasium jeweils mit den entsprechenden Sporthallen und –freiflächen benötigt. Um geeignete Standorte zu finden, werden auf Basis abgestimmter Kriterien (u. a. Lage zum Bedarf, Grundstückgröße, Erreichbarkeit, Lärmbelastung) für die einzelnen Bedarfe jeweils verschiedene Standortoptionen geprüft und ausgewertet. Grundschulkapazitäten müssen jeweils in unmittelbarer Nähe zum Bedarf geschaffen werden. Bei der Standortprüfung stellte sich heraus, dass ein ehemaliges Krankenhaus an der Friesenstraße, welches direkt im Bedarfsraum liegt und den hohen Anforderungen an einen Grundschulstandort entspricht, am besten geeignet ist und daher als Grundschule hergerichtet werden soll.

Bei der Standortsuche für die weiterführenden Schulen kristallisierte sich als einziger Standort, der ausreichend Platz für die Ansiedlung des erforderlichen Gymnasiums bietet (Flächenbedarf etwa 20.000 m²) eine Fläche an der Karl-Heine-Straße heraus. Daher kam dieser Standort für die Ansiedlung der Oberschule nicht in Frage. Stattdessen konnte für die 3-zügige Oberschule (Flächenbedarf etwa 14.700 m²) ein Standort an der Zschocherschen Straße / Markranstädter Straße identifiziert werden, der den an eine weiterführende Schule zu stellenden Anforderungen voll entspricht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieser Standort gesichert werden.

Auf dieser bereits länger ungenutzten und in Teilen mit einem stark verfallenden, denkmalgeschützten Industriegebäude überbauten Fläche wird zum Zweck der Entwicklung eines Oberschul-

standortes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets stellt diese ca. 1,5 ha umfassende Fläche an der Zschocherschen Straße neben der etwa gleich großen, westlich der Klingenstrasse gelegenen Brachfläche die einzige größere zusammenhängende Fläche dar, die grundsätzlich als Schulstandort geeignet ist. Im Vergleich dieser beiden Flächen weist die an der Klingenstrasse gelegene Fläche eine geringere Eignung aus, da sich die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem produzierenden Gewerbebetrieb befindet, für diesen im Hinblick auf eine mögliche Betriebserweiterung eine erhebliche Potenzialfläche darstellt und sich in deutlich größerer Entfernung zur Zschocherschen Straße und der dort verkehrenden Straßenbahn befindet.

Innerhalb der im angrenzenden Stadtraum gelegenen dicht bebauten Wohnquartiere bestehen mit Ausnahme der unbebauten Fläche des Jahrtausendfeldes an der Karl-Heine-Straße keine geeigneten Flächenpotenziale für den Neubau einer weiterführenden Schule. Allerdings soll nach den Zielen des Schulnetzplanes auf den Flächen des Jahrtausendfeldes ein Neubau für ein Gymnasium entstehen (s. o.).

Die angestrebte Gemeinbedarfsfläche befindet sich in einer zentralen Lage zwischen den angrenzenden Wohngebieten und ist mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar. In einer entsprechenden Machbarkeitsstudie wurde bereits nachgewiesen, dass auf dem Grundstück die notwendigen Baumassen unter Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes für eine Oberschule verträglich eingeordnet werden können.

Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden aus dem Bestand übernommen.

10.2 Auswirkungen der Planung

Im Ergebnis der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

- die im Plangebiet grundsätzliche Verfügbarkeit von Flächen mit Ansiedlungspotenzial für Wohnnutzungen eingeschränkt und damit einer weiteren schleichenden Verschlechterung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorgebeugt,
- die Voraussetzungen geschaffen, zum Zweck der Sicherung eines Standortes für eine Oberschule das gemeindlichen Vorkaufsrecht für den notwendigen Grunderwerb in Anspruch nehmen zu können; letztlich bestehen damit auch die Voraussetzungen bei Scheitern von Kaufverhandlungen das Grundstück enteignen zu können,
- auch bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 325 weiterhin die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche um- und durchgesetzt werden können.

Leipzig, 29.03.2018

gez .

Jochem Lunebach

Leiter des
Stadtplanungsamtes