



Stadt Leipzig

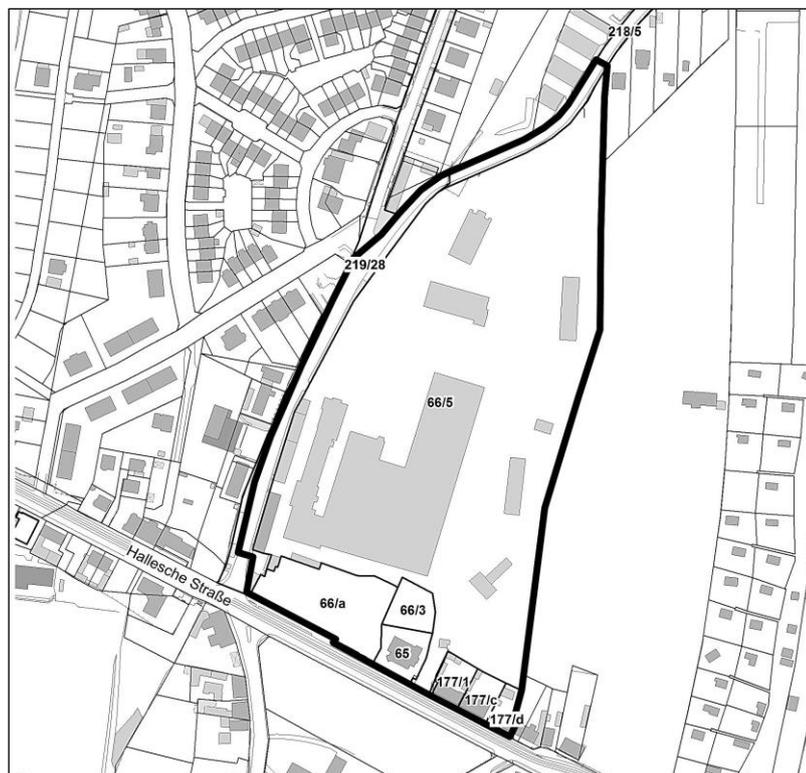
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“

(Vorentwurf)

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Datengrundlage: Stadtgrundkarte
Leipzig (DSGKL 1000), M 1:3000

**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
H. Ebert, A. Friedewald, A. Strehl
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

29.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Vorbemerkungen	3
A.	PLANUNGSKONZEPTION	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
5.	Verfahren.....	6
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	6
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	6
6.1	Topografie	6
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	7
6.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	7
6.4	Soziale Infrastruktur.....	8
6.5	Technische Infrastruktur	8
6.5.1	Verkehrsinfrastruktur	8
6.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
7.	Planerische und rechtliche Grundlagen	9
7.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
7.1.1	Ziele der Raumordnung	9
7.1.2	Flächennutzungsplan	10
7.1.3	Landschaftsplan	10
7.2	Umweltbelange.....	10
7.3	Sonstige Planungen	11
7.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	11
7.3.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	12
7.3.3	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	12

0. Vorbemerkungen

Mit dem Einwohnerzuwachs der Stadt Leipzig verbinden sich besondere Chancen, aber auch Herausforderungen für die Stadtentwicklung. Die Nachfrage nach Wohnraum kann nicht mehr allein durch die Sanierung leerstehender Gebäude, sondern muss auch durch Neubau gedeckt werden.

Auf den Flächen der früheren Sternburg-Brauerei in Lützschena-Stahmeln möchte die Stadt Leipzig gemeinsam mit dem Eigentümer die Chance nutzen, eine größere Anzahl an Wohnungen zu errichten. Die markanten Gebäude der ehemaligen Brauerei werden dem künftigen Wohngebiet einen hohen Wiedererkennungswert in der Stadt und für die Bewohner bringen.

Für die Fläche muss zunächst Baurecht geschaffen werden. Die Stadt Leipzig stellt dazu einen Bebauungsplan auf. Nunmehr findet die erste (frühzeitige) Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger statt. Gleichzeitig werden auch die zuständigen Behörden um Stellungnahme gebeten.

Im vorliegenden Plan sind die allgemeinen Ziele für das Wohngebiet formuliert. Wie die Gebäude errichtet, die Grünflächen gestaltet und die Straße und Wege geführt werden, wird zur Zeit durch mehrere Planungsbüros erarbeitet und anschließend in die Planung aufgenommen.

Mit dieser Beteiligung sollen zunächst die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie Informationen der Träger öffentlicher Belange gesammelt werden. Diese fließen dann in den nächsten Planungsschritt (Bebauungsplanentwurf) ein, der ebenfalls öffentlich ausgelegt wird.

A. PLANUNGSKONZEPTION

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ befindet sich im Stadtbezirk Nordwest und dort im Ortsteil Lützschena-Stahmeln.

Der Ortsteil Lützschena-Stahmeln liegt am Stadtrand von Leipzig und ist im Zuge der Eingemeindung 1999 aus den ehemals selbständigen Gemeinden Lützschena und Stahmeln hervorgegangen.

Der Ortsteil ist strukturell deutlich wahrnehmbar gegliedert durch den Verlauf der Bundesstraße B 6. Nördlich davon sind gewerbliche Bauflächen vorherrschend, südlich davon überwiegen die Siedlungsbereiche und der Naherholungsraum des Leipziger Auwalds. Die ländliche Prägung des Stadtteils spiegelt sich auch in der dominierenden Einfamilienhausbebauung wider.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha und wird umgrenzt

- im Westen durch die Straße Zur Alten Brauerei,
- im Nordwesten durch den Übergang und den weiteren Verlauf als Bahnstraße,
- im Osten von der Kleingartenanlage „Lindenhöhe“,
- im Südosten durch bewohnte Grundstücke sowie
- im Südwesten von der Halleschen Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Den Anlass der Planung bildet das Bestreben, das frühere Betriebsgelände der ehemaligen Sternburg-Brauerei als Wohnstandort zu entwickeln. Die Erwerberin ist bereit, die denkmalgeschützte Bausubstanz der ehemaligen Sternburg-Brauerei für Wohnzwecke zu sanieren und ergänzende Wohnungsneubauten zu errichten.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ begründet sich insbesondere daraus, dass der bislang die baurechtliche Genehmigungsgrundlage bildende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“ mit den nunmehr bestehenden Entwicklungszielen nicht kompatibel ist. Das vom Investor auf dem ehemaligen Brauereigelände angestrebte Vorhaben ist nur auf Grundlage eines neuen, in seinen Festsetzungen darauf abgestimmten Bebauungsplanes genehmigungsfähig.

Der Bebauungsplan Nr. E-75 als derzeitige Genehmigungsgrundlage soll aufgehoben werden. Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 445 entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. E-75.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

- die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die seitens der Eigentümerin des Brauereigeländes beabsichtigte Bebauung des Areals, um dort einen Wohnstandort entwickeln und etablieren zu können,
- die Stärkung einer zentralen Lage von Lützschena mit entsprechender Adressbildung,
- die Revitalisierung einer Brachfläche und Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes inklusive Leerstandes, sowie der Erhalt und die Wiedernutzung denkmalgeschützter Bausubstanz,
- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Kindertagesstätte,
- Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange,
- Sicherung der inneren Erschließung des geplanten Wohnquartiers unter Minimierung des Verkehrsaufkommens,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Quartierstiefgarage.

4. Städtebauliches Konzept

Der Vorentwurf des Bebauungsplans liegt als Strukturkonzept vor, in das die folgenden grundsätzlichen planerischen Überlegungen eingeflossen sind:

Allgemein

Die vorhandene Bebauung hat für den Ort eine überaus prägende Wirkung. Sie allein verleiht dem Ort bereits ein Alleinstellungsmerkmal. Anliegen der städtebaulichen Planung ist eine zusätzliche Stärkung der Identität aus dem Zusammenwirken von Alt und Neu.

Ein Großteil der noch auf dem Grundstück verbliebenen Gebäude sowie die Keller und der Luftschutzbunker sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen. Sie sollen instandgesetzt, modernisiert und ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes werden.

Es wird angestrebt, innerhalb des Quartiers ca. 350 Wohnungen unterschiedlicher Typologien zu entwickeln, weil die Lebendigkeit und Nachhaltigkeit eines Wohnquartiers wesentlich von der Vielfalt der Wohnformen bestimmt wird.

Ergänzend zum Wohnungsbau sind kleinere, die Wohnnutzung nicht störende gewerbliche Einheiten denkbar.

Südlicher Teil der ehemaligen Brauerei

Im Bereich um das ehemalige Sudhaus soll der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten, saniert und umgenutzt werden. Ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Wohntypologien wird angestrebt.

Dazu beitragen können auch Angebote für ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und (hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme untergeordnet) auch Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe.

Nördlicher und östlicher Teil der ehemaligen Brauerei

In diesem Bereich wird die Neubebauung überwiegen, weiterhin ist der Erhalt der noch vorhandenen ortsbildprägenden Bebauung (insbesondere das ehemalige Turmhaus) vorgesehen.

Auch in diesem Teil des Plangebietes sollen unterschiedliche Wohnungstypen entstehen. Die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wird vorrangig in diesen Bereichen möglich sein, da eine Planung entsprechend der Anforderungen an die soziale Wohnraumförderung im Neubau eher kostenverträglich herzustellen ist gegenüber den vorhandenen Grundrisstrukturen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, auch im Hinblick auf seine frühere gewerbliche Nutzung.

Kindertagesstätte

Mit dem Anwachsen der Bevölkerung wird ein Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte entstehen. Nach derzeitigen planerischen Überlegungen ist die Einordnung der Kita mit maximal 90 Plätzen nördlich der vorhandenen Wohnhäuser auf einem dort vorhandenen Plateau vorgesehen (südöstlicher Bereich des Flurstücks 66/5).

Nahversorger

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ist im südwestlichen Teil des Plangebietes auf dem städtischen Flurstück 66/a vorgesehen. Eine mehrgeschossige Bebauung mit weiteren Nutzungen in ein bis zwei Obergeschossen wird für den Standort nicht ausgeschlossen.

Auf dem für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Grundstück ist ein Kastanienbestand vorhanden, der nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) als Biotop geschützt ist (Typ „Höhlenreiche Altholzinsel“, Reg.-Nr. 82032.I). Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist mit dem Kastanienbestand so schonend und rücksichtsvoll wie möglich umzugehen.

Freiraum

Es soll ein Quartier mit hoher Lebens- bzw. Aufenthaltsqualität entstehen, von dessen Ausstrahlung auch das Umfeld profitiert.

Vorgesehen ist deshalb die Zonierung der Freiflächen in private und öffentliche Räume. Die Erlebbarkeit und die Anbindung an die Umgebung werden durch eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung für den Fußgänger- und Radverkehr ermöglicht.

Ein wichtiges Element der zukünftigen Grünstruktur bildet dabei die Erhaltung des Gehölzbestandes im Böschungsbereich zur Kleingartenanlage. Dieser stellt zugleich eine wichtige städtebauliche Zäsur dar.

Erschließung und Mobilität

Die Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits heute ampelgeregeltete Kreuzung Hallesche Straße/Zur Alten Brauerei.

Die o. g. öffentliche Wegeverbindung soll im südlichen Teil als befahrbarer Weg ausgebildet werden, insbesondere für die Erschließung und Belieferung der Kindertagesstätte. Im Übrigen sollen die notwendigen Erschließungsanlagen so sparsam wie möglich geplant werden.

Zugunsten der Freiraumqualität soll der ruhende Verkehr überwiegend über Tiefgaragen abgedeckt werden. Vorgesehen ist ein Schlüssel von 1 Stellplatz/Wohnung. Demzufolge sollen auch ca. 350 Tiefgaragenplätze entstehen. Die Tiefgaragenzufahrten sollen am nordwestlichen bzw. nördlichen Eingang zum Plangebiet hergestellt werden, wobei die exakte Verortung im weiteren Verlauf der Planung zu bestimmen ist.

5. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. VI-DS-05669) vom 27.06.2018 wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/2018 vom 18.08.2018 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vollen Verfahren, d.h. mit allen frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topografie

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 105 m ü. NHN im Süden bis ca. 110 m ü. NHN im Norden. Am östlichen Rand befindet sich zu der angrenzenden Kleingartenanlage hin eine Böschung. Das Gelände steigt im Übergang zu der Gartenanlage erheblich bis auf das Niveau von ca. 115 m ü. NHN an (im nordöstlichen Bereich um ca. 4 Meter, im südöstlichen Verlauf um bis zu 7 Meter). Im Südosten des Plangebietes befindet sich östlich des ehemaligen Pförtnergebäudes eine größere Fläche, die ca. 2 m höher liegt als das übrige Grundstück (ca. 111 m ü. NHN, Erschließungsstraße ca. 109 m ü. NHN).

Auf dem Gelände der Sternburg-Brauerei sind zahlreiche Ablagerungen vorhanden, so dass das natürliche Geländeniveau an vielen Stellen des Plangebietes nicht wahrnehmbar ist.

Ein weiterer Geländesprung von ca. 4 m besteht im Übergangsbereich vom städtischen Grundstück mit der Flurstücksnummer 66/a zu den benachbarten Flurstücken 65, 66/3 und 66/5.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um das Gelände der früheren Sternburg-Brauerei und einige angrenzende Flächen in Lützschena.

Der Ursprung des Brauereibetriebs geht auf das 18. Jahrhundert zurück. Nachdem die Produktion zu DDR-Zeiten als volkseigener Betrieb geführt wurde, verlagerte der neue Eigentümer Anfang der 1990er Jahre die Bierproduktion nach Reudnitz und vollzog die Schließung des Standortes Lützschena.

Mit Aufgabe der Nutzung Anfang der 1990er Jahre ist das Areal brachgefallen, bisweilen wurden Teile der Bebauung sukzessive abgebrochen. Der noch verbliebene, überwiegend denkmalgeschützte Gebäudebestand bildet ein architekturhistorisch wertvolles Zeugnis der 1920er Jahre und weist auf den bedeutsamen Produktionsstandort hin, der den Ortsteil Lützschena-Stahmeln in seiner Entwicklung langjährig und identitätsstiftend geprägt hat.

Hinsichtlich der Silhouette dominieren das aus dem Jahr 1928 stammende Sudhaus im Art-déco-Stil mit seinem weithin sichtbaren Kupferdach, das eine Höhe von ca. 25,50 m aufweist und das drei- bzw. viergeschossige expressionistische Werkstattgebäude mit dem ca. 24,00 m hohen Uhrturm aus gleicher Zeit (1927). Beide Gebäude bestimmen ganz entscheidend das Ortsbild von Lützschena.

Die Bebauung am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist kleinteilig. Auf der Südwestseite sind noch einige eingeschossige Arbeiterhäuser aus der Zeit um 1800 im spätbarocken Stil mit Krüppelwalmdach vorhanden. Auf der Ostseite handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Nebengebäude der Brauerei.

Ergänzend befinden sich im südlichen und südöstlichen Plangebiet eine ebenfalls denkmalgeschützte Stadtvilla sowie mehrere Wohngebäude. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt die brachliegende Fläche des ehemaligen Brauerei-Gasthofes, der 2007 abgerissen wurde.

Südlich des Plangebietes schließt sich die Hallesche Straße als Hauptverkehrs- bzw. Erschließungsstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Halleschen Straße ist keine straßenbegleitende Bebauung vorhanden. Lediglich im Kreuzungsbereich von Hallescher Straße und Straße Zur Alten Brauerei, befindet sich gegenüberliegend ein zweigeschossiges Gebäude. Westlich, nordwestlich und nordöstlich des Brauereigeländes schließen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit überwiegend ein bis zwei Geschossen an. Weiterhin befindet sich auf Höhe der früheren Arbeiterhäuser im südwestlichen Geländeteil die örtliche Feuerwehr gegenüberliegend an der Straße Zur Alten Brauerei. Die östlich des Untersuchungsbereiches angrenzenden Grundstücke unterliegen hingegen der Nutzung des Kleingärtnervereins Lindenhöhe.

6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Den überwiegenden Teil des Plangebietes nehmen die Flächen der ehemaligen Brauerei ein, die nach Nutzungsaufgabe brach gefallen sind. Die Flächen sind ursprünglich intensiv durch Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrs- und Lagerflächen genutzt worden. Nur wenige Grünflächen haben das Gelände gegliedert. Zwischenzeitlich sind großflächig Ablagerungen, z.T. auf rückgebauten Flächen, erfolgt.

Aufgrund der Sukzession bzw. fehlenden Pflege haben sich z.T. auf künstlichen und versiegelten Böden unstrukturierte Pflanzengesellschaften oder dichte Gehölze (z.B. Fläche nördlich der Silos) ausgebildet. Im Südosten ist eine etwas höher gelegene Fläche mit Altbäumen bestanden.

Hervorzuheben ist der dichte Gehölzriegel entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Dieser wird aus Altbäumen gebildet und stellt eine Zäsur zur angrenzenden Kleingartenanlage dar.

Auf dem städtischen Grundstück 66/a existiert zudem ein geschütztes Biotop, das aufgrund des vorhandenen Altbaumbestandes (Kastanien) gemäß § 21 SächsNatSchG als „Höhlenreiche Altholzinsel“ festgestellt ist.

Die Freiflächen an der Villa werden als Garten durch die Bewohner genutzt. Neben Spielbereichen dominieren Rasenflächen diesen Bereich.

6.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets selbst sind derzeit keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Einrichtungen:

- Kindertagesstätte „Lützschenauer Sternchen“, Freirodaer Weg 2b (ca. 500 m),
- Kindertagesstätte der Volkssolidarität „Sonnenhügel“, Am Hohlweg 2 (ca. 1,9 km),
- Grundschule Stahmeln, Hauptstandort Stahmelter Höhe (ca. 1,6 km) und Nebenstandort Windmühlenweg (ca. 800 m),
- Seniorenresidenz Am Mariannengraben (ca. 500 m) und
- AWO-Sozialstation, Am Brunnen 5 (ca. 650 m).

Die Verwaltung prüft zudem gegenwärtig die Realisierung eines neuen Grundschulstandortes in Lützschena-Stahmeln.

6.5 Technische Infrastruktur

6.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Individualverkehr

Das Plangebiet ist straßenseitig von Norden über die Bahnstraße, von Westen über die Straße Zur Alten Brauerei sowie von Südwesten und Süden über die Hallesche Straße erreichbar. Direkt auf das Brauereigelände führt eine zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im südlichen Abschluss gelegene Zufahrt von Süden mit Anbindung an die Hallesche Straße.

Die Hallesche Straße stellt als Kreisstraße mit Funktion einer Ortsdurchfahrt die Verbindung in die westlich angrenzende Stadt Schkeuditz sowie in die anderen Leipziger Stadtteile nach Osten (bspw. Wahren, Möckern, Gohlis) her.

Der Anschluss an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz ist über die Bundesstraße 6 sowie BAB 14, die nördlich des Plangebietes verlaufen, gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist trotz Stadtrandlage durch den unmittelbaren Anschluss an die Hallesche Straße sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. So befindet sich in unmittelbarer Umgebung in stadtauswärtiger Richtung die Haltestelle Lützschena der Straßenbahnlinie 11 Schkeuditz-Markleeberg Ost.

Fußgänger-/Radverkehr

Innerhalb der Brauereifläche existieren derzeit keine durchgängigen Fuß- oder Radwegeverbindungen.

Die Bahnstraße sowie die Straße Zur Alten Brauerei sind Ortsstraßen mit einseitigen Gehwegen. Auf der dem Plangebiet zugewandten Ostseite der Straße Zur Alten Brauerei ist überwiegend kein Gehweg vorhanden. Dieser beginnt erst im Übergangsbereich zur Bahnstraße.

Die Hallesche Straße wird beidseitig von einem Gehweg begleitet.

Straßenbegleitende Radwege sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Da das Plangebiet seit vielen Jahren brach liegt, ist zu erwarten, dass die innere medientechnische Erschließung völlig neu hergestellt werden muss.

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass das Plangebiet mit allen erforderlichen Medien ver- bzw. entsorgt werden kann, da es in der Vergangenheit baulich genutzt und entsprechend erschlossen war.

7. Planerische und rechtliche Grundlagen

7.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die beabsichtigte Planung entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan, Regionalplan Westsachsen) sowie der Stadtentwicklungspläne der Stadt Leipzig. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. hierzu Pkt. 7.1.2).

7.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Der LEP 2013 (in Kraft getreten am 31. August 2013) stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar.

Mit der Nutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer ehemals gewerblich genutzten und seit vielen Jahren brach gefallen Fläche im Verdichtungsraum Leipzig wird eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht (LEP Ziel 2.2.1.7 sowie Grundsatz 1.2.1 und Grundsatz 2.2.2.2).

Infolge der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Straßenbahn- und S-Bahn-Netz in Leipzig und seiner Umgebung erfolgt eine Siedlungsentwicklung, die die Verknüpfungspunkte des ÖPNV berücksichtigt (Ziel 2.2.1.10).

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsplans gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Regionalplan (REP) Westsachsen

Die Ziele der Landesplanung werden auf der regionalen Planungsebene konkretisiert.

Der Regionalplan Westsachsen vom 25. Juli 2008 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In der Raumnutzungskarte des REP (Karte 14) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Östlich des Plangebietes ist eine Grünzäsur markiert.

Mit dem Bestreben, durch Flächenrevitalisierung eines brachliegenden Gewerbeareals einen neuen Wohnstandort zu etablieren, dabei das vorhandene Bauflächenpotenzial zu aktivieren und auf die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme hinzuwirken, wird ein positiver Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial geleistet (REP Ziel 4.4.1).

Durch die Bereitstellung eines differenzierten Wohnraumangebotes hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung wird den gegenwärtigen gesellschaftlichen Anforderungen wie dem demografischen Wandel Rechnung getragen (Ziel 5.1.4).

Vor diesem Hintergrund steht die vorliegende Planung mit den Zielen des Regionalplans gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang.

7.1.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 16.05.2015 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig sind für das Plangebiet als allgemeine Arten der baulichen Nutzung gemischte Baufläche, Wohnbaufläche sowie Grünfläche dargestellt.

Abweichend davon ist beabsichtigt, im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Somit wird der Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen FNP abweichen. Der FNP soll im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden.

7.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als Fachplanung zum Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16. Oktober 2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild LB 12 zugeordnet (Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen und ehemalige militärische Anlagen). Des Weiteren ist die ehemalige Brauerei als bedeutendes Wahr- und Merkzeichen gekennzeichnet.

Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan werden bei der Erarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden.

7.2 Umweltbelange

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Darin werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt die Ergebnisse der Prüfung auf Umweltverträglichkeit und schutzgutbezogene Auswirkungen in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB dar.

Grundlagen der Planung

Für die Erstellung des Umweltberichtes werden verschiedene Bewertungen und Gutachten angefertigt, um die umweltrelevanten Belange zu berücksichtigen, die für eine qualifizierte Planung erforderlich sind:

- artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen, Fledermäusen, Heuschrecken, xylobionten Käfern wurden im Frühjahr 2018 begonnen

- altlastenorientierte Grundstücksbewertung im Hinblick auf
 - relevante Schadstoffe der zur Umnutzung vorgesehenen Bestandsgebäude
 - die Auswirkungen der vorhandenen Abfallbestände auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser
 - Abbruch- und Entsorgungskonzept für den Rückbau/Teilrückbau von Gebäuden sowie für die Beräumung der auf dem Grundstück lagernden Abfälle
- Baugrundgutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit unter Beachtung der Altlastenbewertung
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Umgang mit Niederschlags-, insbesondere Starkregenereignissen

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Im südwestlichen Bereich des Plangebiet befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop der Kategorie „höhlenreiche Altholzinseln“.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines Naturschutzgebietes noch von Gebieten nach der Vogelschutzrichtlinie noch solcher der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie.

Im Südosten reicht eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes sowie Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald“ bis auf ca. 110 Meter an das Plangebiet heran, ist jedoch durch die Hallesche Straße und dem straßenbegleitenden Gebäudebestand vom Plangebiet getrennt, sodass kein räumlich-funktionaler Zusammenhang festzustellen ist. Abgesehen davon existieren keine Schutzgebiete und Schutzobjekte in der näheren Umgebung.

sonstige fachliche Grundlagen

Für diesen Bebauungsplan werden grünordnerische Ziele erarbeitet, die die ökologische Grundlage des Bebauungsplans bilden. Sie werden in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und in der dazugehörigen Begründung erläutert. Dies betrifft insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13-19 BNatSchG.

Für diesen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dazu wird eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell erstellt.

7.3 Sonstige Planungen

7.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifende Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den B-Plan-Entwurf sind insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des Zielbildes relevant (INSEK, Teil A, S. A-10 und A 16): Bezahlbares Wohnen, Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur, Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote.

Das Vorhaben liegt in dem fachübergreifenden Schwerpunktgebiet „Nordraum“, dem zentralen Wirtschaftsraum Leipzigs. Für die zukünftige Entwicklung ist deshalb ein besonderer Schwerpunkt auf die Ausgewogenheit der Arbeitsfelder Lebensqualität, Gewerbe, Grün und Landwirtschaft zu legen.

Eine besondere Rolle spielt dabei auch die Stärkungen der Ortsteilidentitäten. Der Ortsteil Lützschena-Stahmeln ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. In diesen Gebieten soll die Entwicklung gestärkt und die Infrastruktur sowie die Angebote bedarfsorientiert nachgerüstet werden, z.B. bei Arrondierung und Erweiterung von Wohnbauflächen. Die Mehrfachnutzung von öffentlichen Gebäuden als zentrale und soziale Treffpunkte im Stadtteil wird angestrebt. (INSEK, Teil B S. 8 / B-22 und B-47).

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des INSEK, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung von historischen Baustrukturen und damit der Stärkung der Ortsteilidentität geschaffen werden und durch die Einordnung eines Nahversorgers, durch die Schaffung von Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot und den Bau von sozialer Infrastruktur die Lebensqualität im Ortsteil gestärkt wird.

7.3.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche.

Darin wird der Ortslage Lützschena eine räumliche Versorgungslücke attestiert, die durch die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers geschlossen werden soll. Hierbei wird explizit das Areal der ehemaligen Sternburg-Brauerei als möglicher Standort einer Projektrealisierung benannt. Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen (4.000 EW im Ortsteil, gute ÖPNV-Erschließung durch Lage entlang der Halleschen Straße/Georg-Schumann-Straße, gutes Versorgungsangebot in Richtung Schkeuditz und Wahren) beschränken sich die Perspektiven auf die Sicherung und Stärkung einer räumlich ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung.

7.3.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (Ratsbeschluss vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragegerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen, entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienen-

gebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Im STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau wurde das Plangebiet als Standort mit Entwicklungspriorität eingestuft. Da der Standort im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs liegt, entspricht die Planung des Wohnstandortes auf dem brachliegenden Brauereigelände den Zielen des Wohnungspolitischen Konzepts und des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat am 23.08.2017 den Beschluss, den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen, indem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen (aktuell RL gebundener Mietwohnraum - RLgMW vom 22.11.2016) errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird. Dies trifft für den geplanten Wohnstandort zu. Jedoch entsprechen bei dem geplanten Wohnungsbauvorhaben die inneren Grundrissstrukturen des denkmalgeschützten Gebäudebestands nicht den förderfähigen Flächenvorgaben, sodass diese Gebäudeanteile für die Bindung zur Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nicht geeignet sind. Insofern ist bei der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz ein Ausnahmetatbestand gegeben, die Bindung wird sich daher auf die Neubauten konzentrieren. Die Erwerberin des ehemaligen Brauereigeländes hat ihr grundsätzliches Einverständnis zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Vorfeld erklärt.

gez .

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter