



ERLÄUTERUNGEN ZUM MASTERPLAN  
Eutritzscher Freiladebahnhof – Städtebauliche Vertiefung

Stand: 21.05.2021

# Inhalt

1. **Vorwort**
2. **Grundlagen und Ziele**
  - 2.1 **Entwicklungsfläche**
  - 2.2 **Planungsziele**
  - 2.3 **Bestandssituation und Entwicklungsziele**
3. **Konzept**
  - 3.1 **Verkehrliche Erschließung und Mobilität**
  - 3.2 **Baulich-räumliches Konzept**
  - 3.3 **Nutzungskonzept**
  - 3.4 **Medientechnische Erschließung**
  - 3.5 **Grün- und Freiflächen**
  - 3.6 **Stadtökologie und Umwelt**



Lageplan

Quelle: Nokera planning

# 1. Vorwort

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Leipzig, das Areal des ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhofes, der sich nordwestlich des Leipziger Hauptbahnhofes in einer innerstädtischen, sehr zentrumsnahen Lage befindet, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Leipzig 416 GmbH als Vorhabenträger und die Stadt Leipzig haben sich das gemeinsame Ziel gesetzt, das innenstadtnahe Areal zukunftsweisend zu einem attraktiven, durchgrünten und urbanen Stadtteil mit innerstädtischer Dichte zu entwickeln und sukzessive zu bebauen.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Masterplan „Leipzig 416“ wurde dafür die planerische Grundlage geschaffen und im März 2019 vom Stadtrat verabschiedet. Nach einem Wechsel des Vorhabenträgers erfolgte im November 2020 der Beschluss zur Fortschreibung des Masterplanes. Der Stand des Masterplans wurde am 15.12.2020 beurkundet. Ziel der Masterplanung ist die Qualifizierung der bisherigen Ergebnisse im Sinne des Vorentwurfes für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße / Delitzscher

Straße“. Der Masterplan entstand im Rahmen eines kooperativen Verfahrens. Die hier dargestellten Pläne basieren auf den Plänen der Büros Octagon und Loidl.

Die Stadt Leipzig und der Vorhabenträger verfolgen gemeinsam das Ziel, im Jahr 2022 mit dem Satzungsbeschluss das B-Planverfahren 416 erfolgreich abzuschließen.



Luftaufnahme des Entwicklungsareals

Quelle: IMMOCOM

## 2. Grundlagen und Ziele

### 2.1 Entwicklungsfläche

#### 2.1.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Die Entwicklungsfläche liegt im Ortsteil Zentrum-Nord, etwa einen Kilometer nördlich des Leipziger Innenstadtkerns und circa 800 Meter nordwestlich des Leipziger Hauptbahnhofes. Sie wird begrenzt von der Theresienstraße im Norden, den Gleisanlagen der DB AG im Osten, der Roscherstraße und der Berliner Straße im Süden sowie von der Eutritzscher Straße und Delitzscher Straße im Westen. Die Gesamtfläche beträgt circa 30 Hektar. Durch den Vorhabenträger, die Leipzig 416 Management GmbH, werden davon 25 Hektar entwickelt.

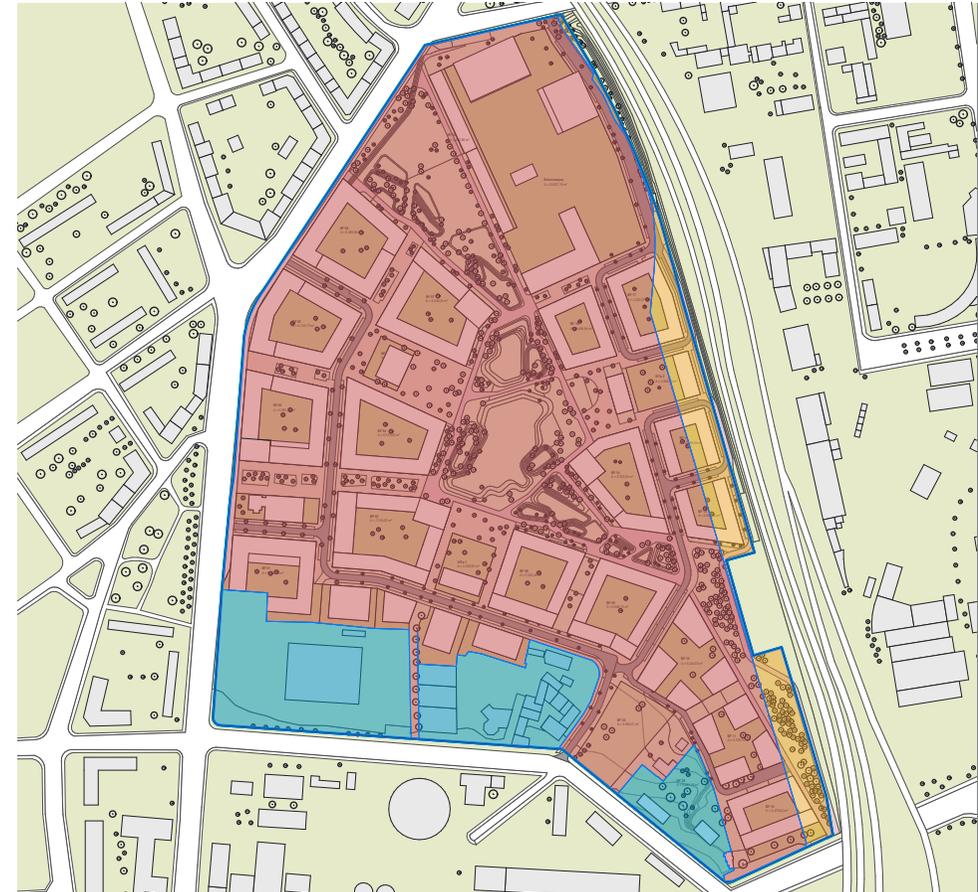


Schwarzplan

Quelle: Nokera planning

### 2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Kernbereich des Areals mit 25 Hektar ist im Eigentum des Vorhabenträgers, der Leipzig 416 GmbH. Der Planungsbereich entlang des westlichen Teils der Roscherstrasse mit einer Größe von fünf Hektar befindet sich im Eigentum Dritter. Im östlichen Bereich des Masterplangebietes befindet entlang des Bahndamms ein circa zwei Hektar großer Streifen, der noch im Eigentum der Deutsche Bahn ist. Der Kaufvertrag ist in Verhandlung und wird voraussichtlich Mitte 2021 abgeschlossen.



Übersicht Eigentumsverhältnisse Masterplan

Quelle: Nokera planning

### 2.1.3 Ausgangslage

Das Gelände des ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhofes liegt bis auf seine Randbereiche weitestgehend brach und wurde in den letzten mehr als 20 Jahren nur sehr eingeschränkt genutzt. Das Areal verfügt über keine durchgehende Erschließung und ist mit der städtischen Infrastruktur nur rudimentär verbunden.

Auf dem Gelände sind fünf Gebäude mit Denkmalschutzstatus verortet: ein ehemaliger Lokschuppen an der zukünftigen Kita Ost, ein ehemaliges Abfertigungsgebäude am zukünftige Entrée-Platz, ein Ladeschuppen zwischen zukünftigem Sportpark und Schulcampus sowie ein ehemaliges Verwaltungsgebäude auf dem zukünftigen Schulcampus. Darüber hinaus finden sich im unmittelbare Grenzbereich des Areals zwei denkmalgeschützte Stellwerk-Gebäude, die über das Areal erschlossen werden.



Übersicht Denkmäler  
Quelle: Nokera planning

Bis auf die denkmalgeschützten Gebäude wurde die komplette Bebauung abgerissen und entsorgt. Zudem waren unterschiedliche Ablagerungen in Form von Bauschutt oder sonstiger Überreste technischer Anlagen auf dem Gelände vorhanden. Im Randbereich (Eutritzscher-, Delitzscher- und Roscherstraße) wird das Areal von gewerblichen Nutzungen geprägt. Der Bereich nördlich der Roscherstraße hatte vorwiegend gewerblichen Charakter und ist durch ein heterogenes Erscheinungsbild gekennzeichnet. Der westliche Teil der Roscherstraße ist mit ein- bis zweigeschossigen Werkstatt-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut. An der Kreuzung Roscherstraße / Eutritzscher Straße befindet sich ein Autohaus mit vorgelagerten Stellflächen für Kraftfahrzeuge. Der östliche Teil der Roscherstraße wird durch drei-bis fünfgeschossige, zum Teil als Baudenkmal gesicherte Wohngebäude sowie durch eine religiöse Einrichtung geprägt.



Luftaufnahme des Entwicklungsareals (03/2021)

Quelle: IMMOCOM

## 2.2 Planungsziele

Ziel der Stadt Leipzig und des Vorhabenträgers ist es, den derzeit ungeordneten Stadtraum östlich der Eutritzscher Straße / Delitzscher Straße aufzuwerten, die Vernetzung des nördlichen Zentrums mit den angrenzenden Stadträumen des Leipziger Nordens zu verbessern und ein urbanes, gemischtes Stadtquartier zu schaffen. Das große Areal des ehemaligen Freiladebahnhofes ist dabei von strategischer Bedeutung.

Im Einzelnen werden mit der Erarbeitung der Planung in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt (Auswahl):

- Deckung der städtebaulichen Flächenbedarfe durch Revitalisierung innerstädtischer, bereits erschlossener Flächen
- Weiterentwicklung Leipzigs als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort, unter Berücksichtigung der Leitlinien und Strategien der Leipziger Wohnungspolitik inklusive der Schaffung geförderten Wohnraumes, verteilt auf alle zu errichtenden Wohngebäude, um eine gute soziale Durchmischung zu gewährleisten.
- Schaffung von einem ausgewogenen Wohnraum-Mix, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden
- Sicherung eines Standortes für zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine weiterführende Schule samt einem Sportpark und einer Dreifelder-Sporthalle zur Deckung des Bedarfes aus der Schulentwicklungsplanung
- Ansiedlung von neuem Gewerbe zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, Büro und Verwaltung
- Herausbildung einer eigenständigen stadtgestalterischen Adresse im Kontext der Leipziger Stadtquartiere
- konzeptionelle Entwicklung des Areals unter dem Leitthema „Smart City“
- Ausbildung eines prägnanten Entrées entlang der Eutritzscher / Delitzscher Straße als städtebaulicher Auftakt in das neue Stadtquartier
- abgestufte, städtebaulich gut proportionierte Höhen-Entwicklung
- Herausbildung klar definierter öffentlicher Räume
- Erhalt und städtebauliche Integration von wertvoller Denkmalsubstanz
- Wiederverwendung lokaler Bestandmaterialien im Freiraum

## 2.3 Bestandssituation und Entwicklungsziele

- Entwicklung eines verkehrsreduzierten gemischten Stadtquartiers mit reduziertem Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum und autofreien Innenhöfen
- Förderung umweltverträglicher Mobilität durch Stationen für Car-Sharing und Elektro-Fahrzeuge
- angemessene Gestaltung der Fußgänger- und Radverkehrsflächen
- Beachtung der Ziele des Radverkehrsentwicklungsplanes zur Ergänzung einer innergemeindlichen Hauptradverbindung in Richtung Gohlis und Richtung Hauptbahnhof-Westseite
- Doppelte Innenentwicklung durch aktive Freiflächennutzung für alle Einwohner
- Gestaltung von Straßenräumen als „attraktiven Lebensraum“
- Nachhaltige und klimaschützende Quartiersentwicklung
- Realisierung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit gestalterischer Integration in den nutzbaren Freiraum
- Umsetzung einer ressourcenschonenden Energieerzeugung.

### **2.3.1 Topografie, Geologie und Baugrund**

Das Areal des ehemaligen Freiladebahnhofes ist weitgehend eben, weist jedoch an den Randbereichen folgende topographische Besonderheiten auf: Entlang der Delitzscher Straße ist eine deutlich wahrnehmbare Böschung vorhanden. In diesem Bereich liegt das Plangebiet im Mittel circa 2,50 Meter tiefer als die Delitzscher Straße selbst. Der südöstliche, direkt an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn angrenzende Bereich des Plangebietes wurde um etwa 3,00 bis 3,50 Meter zu einem Plateau aufgeschüttet. Eine parallel zu den Gleisen geführte Böschung stellt den Übergang zu der angrenzenden Bahnfläche her. Eine weitere circa 4,40 Meter hohe Böschung befindet sich an der Berliner Straße, zwischen der Einmündung Roscherstraße und der nahegelegenen Bahnüberführung. Diese Böschung stellt den Übergang zur tieferliegenden Berliner Straße her.

Für das Areal des Plangebietes erfolgte bereits im Dezember 2016 eine Altlastenvoruntersuchung, im Rahmen derer insbesondere bereits vorhandene Erkenntnisse und Unterlagen gesichtet und beurteilt wurden. Die Altlastenuntersuchung

findet eine kontinuierliche Fortschreibung. Die Ergebnisse sind mit den Voruntersuchungen und den bekannten Altlasten-Verdachtsflächen gut korrelierbar. Das Resultat: Auf dem Areal lässt sich keine flächenhafte und keine tiefgründige Belastung des Baugrundes gemäß der Untersuchungsparameter der LAGA TR Boden- beziehungsweise Bauschutt feststellen. Die Verunreinigungen beschränken sich auf die anthropogen aufgefüllte oberste Bodenschicht und auf die bereits bekannten nutzungsbedingten Altlasten-Verdachtsflächen.

Eine im März 2021 erstellte Gefährdungsabschätzung gelangte ebenfalls zum Ergebnis, dass in einigen Bereichen zwar geringe bahntypische Kontaminationen vorhanden sind, diese aber derzeit aufgrund ihrer Höhe und Ausdehnung nicht schwerwiegend sind und somit kein Schadstoffpotential für eine Verfrachtung darstellen. Eine Gefährdung ist daher anhand der aktuellen Nutzung und Schadstoffsituation nicht gegeben.

Im Rahmen vorbereitender Maßnahmen werden bereits jetzt vom Vorhabenträger die kontaminierten Flächen fachgerecht abgetragen und entsorgt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass bei der eigentlichen Umsetzung der Planung kontaminierte Böden nicht mehr vorhanden sein werden.



Quelle: Christoph Sandig / [www.fotosandig.de](http://www.fotosandig.de)

### **2.3.2. Freiraum und Vegtation**

Das Stadtquartier soll ein ökologisches Vorzeigequartier werden. Im Rahmen der Planung wird ein ökologisches Gesamtkonzept erstellt. Es werden über 800 Einzelbäume neu gepflanzt, Grünflächen gestaltet und Gehölzpflanzungen in die Freianlagen integriert. Im Gebiet sind circa 42.000 Quadratmeter öffentliche Grün- und Freiflächen vorgesehen. Die Aufteilung der Grünflächen gliedert sich in einen von Süd-Ost nach Nord-West gehenden Grün- und Parkverbund, der das Grüne Herz des Quartiers bildet. Die Grünfläche ist in drei wesentliche Bereiche geteilt (zentraler Park, Sportpark, Entree und grüne Quartiersplätze).

Die gestalterische Planung wird im Laufe des weiteren Verfahrens in die bauleitplanerischen Erwägungen sowie die umweltbezogenen Prüfungen einfließen. Darüber hinaus findet bei der Entwicklung und Gestaltung der Freiflächen, Innenhöfe und Gründächer im Rahmen eines Bundesforschungsprogrammes zu ressourceneffizienten Stadtquartieren (Projekt blau/grün) eine Kooperation mit dem Umweltforschungszentrum und der Universität Leipzig statt.

### **2.3.3 Immissionen**

#### **Verkehr**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die von außerhalb des Gebietes liegenden Schallquellen Straßenverkehrs-, Straßenbahn- und Eisenbahnlärm ermittelt und die daraus resultierende Schallimmissionsbelastung auf das geplante Bebauungsplangebiet untersucht. Die Berechnungsergebnisse sind als Isophonenkarten für zwei Berechnungshöhen – 2,80 Meter und 12,80 Meter – ausgewiesen. Dabei wurden die Erkenntnisse aus der Festlegung der Planungsziele bestätigt. Unter Beachtung von verschiedenen passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes möglich. Weitere begleitende Untersuchungen finden im weiteren Verfahrensverlauf statt.

### **Gewerbe**

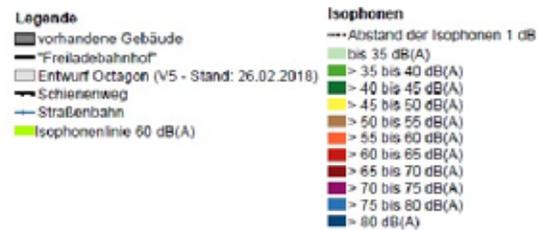
In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung wurde die Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung im Umkreis des Plangebietes untersucht. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete nach der TA-Lärm eingehalten werden. Es sind keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten, welche von außerhalb des Plangebietes liegenden gewerblichen Einrichtungen ausgehen. Zudem verhält sich die Planung nicht schädlich gegenüber vorhandenen gewerblichen Einrichtungen. Einschränkungen, welche durch heranrückende Bebauung entstehen könnten, sind nicht zu befürchten.

### **Freizeit**

Beim geplanten Sportpark mit zwei Spielfeldern im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Wahrscheinlichkeit schalltechnischer Konflikte für den Tagzeitraum unwahrscheinlich. Hingegen sind für den Nachtzeitraum schalltechnische Konflikte wahrscheinlich. Dies beruht darauf, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Nachtzeitraum Personen dort aufhalten. Um entsprechende Konflikte zu minimieren, wurden bestimmte Maßnahmen vorgeschlagen, wie etwa eine Einfriedung des Sportparks mit gesteuertem Zugang (Sperrung des Zuganges nach 22.00 Uhr). Zudem soll durch grundrissorientiertes Bauen ein Konflikt minimiert werden, in dem etwa schutzbedürftige Räume nicht in Richtung des Sportparks ausgerichtet werden. Eine abschließende Bewertung erfolgt, wenn das Nutzungskonzept des Sportparks weiter fortgeschrieben ist.

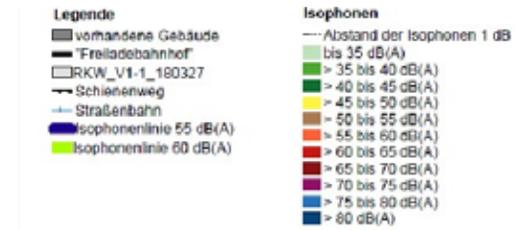
### Tagzeitraum

Berechnungshöhe:  
2,80 m über Gelände



### Nachtzeitraum

Berechnungshöhe:  
2,80 m über Gelände

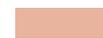


Quelle: Büro goritzka akustik, Schallimmissionsprognose | Verkehrslärm Bebauungsplan Nr. 416, „Eutritzscher Freiladebahnhof“ in Leipzig, 2018

### Sport und Freizeit

Der neue Sportpark soll gleichzeitig für den Schul- als auch für den Freizeitsport zur Verfügung stehen. Beim geplanten Sportpark mit zwei Spielfeldern im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Wahrscheinlichkeit schalltechnischer Konflikte für den Tagzeitraum unwahrscheinlich. Hingegen sind für den Nachtzeitraum schalltechnische Konflikte wahrscheinlich. Dies beruht darauf, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Nachtzeitraum Personen dort aufhalten. Um entsprechende Konflikte zu minimieren, wurden bestimmte Maßnahmen vorgeschlagen, wie etwa eine Einfriedung des Sportparks mit gesteuertem Zugang (Sperrung des Zuganges nach 22.00 Uhr). Zudem soll durch grundrissorientiertes Bauen ein Konflikt minimiert werden, in dem etwa schutzbedürftige Räume nicht in Richtung des Sportparks ausgerichtet werden. Eine abschließende Bewertung erfolgt, wenn das Nutzungskonzept des Sportparks weiter fortgeschrieben ist.



-  Sportpark / Freizeit
-  Kindergarten / Schulcampus

Sport / Freizeit / Kitas / Schulen

Quelle: Nokera planning

## 3. Konzept

### 3.1 Verkehrliche Erschließung und Mobilität

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird die äußere Erschließung neu geplant. Es entstehen zwei zusätzliche Straßenbahnhaltestellen, eine im Norden und eine im Süden des Gebietes. Die innere Erschließung basiert auf einem innovativen und umweltfreundlichen Mobilitätskonzept.

Dieses Konzept hat das Ziel, mit insgesamt sieben Bausteinen, die Grundlagen für eine nachhaltige Mobilität auf dem Gelände zu schaffen. Damit soll die Vorgabe des städtebaulichen Vertrages umgesetzt werden, ein autoarmes Stadtquartier zu schaffen, in dem unter anderem deutlich weniger Kraftfahrzeug-Stellplätze je Wohneinheit geschaffen werden müssen. Dabei soll zugleich sichergestellt werden, dass die Bewohner auch tatsächlich keinen höheren Motorisierungsbedarf haben und nicht letztlich ihre Fahrzeuge außerhalb zugelassener Stellflächen oder in benachbarten Stadtgebieten abstellen und dort den Parkdruck verschärfen.

#### **3.1.1 Parkraummanagement**

Das Gesamtgebiet und sein Umfeld sollen mit Parkraumbewirtschaftung konzipiert werden, um das Abstellen gebietsfremder Personenkraftwagen zu unterbinden und zugleich den Parkdruck zu entschärfen. Tiefgaragenstellplätze sollen separat von den Wohnungen verkauft beziehungsweise vermietet werden, so dass zuziehende Haushalte auch vor der Entscheidung stehen, ob sie ihren Pkw weiterhin benötigen oder nicht. In den Quartiersgaragen soll die Digitalisierung in Verbindung mit Sensoren für eine optimale Nutzung der Kapazitäten für Mieter und Besucher sorgen.

Die Stadt Leipzig kann die Entscheidungen der zuziehenden Einwohner durch Mobilitätsmanagement positiv beeinflussen, da sich bei Umzügen das Mobilitätsverhalten durch veränderte Wegebeziehungen ohnehin verändert. Je nach Eigentümerkonstellation können auch Konzepte des Mobilitätsmanagements für Wohnstandorte zum Einsatz kommen.

### 3.1.2 Radverkehr

Der Mobilitätsbaustein Radverkehr sorgt dafür, dass alle Einwohner und Nutzer des Gebietes ihre Fahrräder gut geschützt und barrierefrei zugänglich abstellen können. Die Fahrräder der Einwohner sollen vollständig im Innenbereich der Baufelder platziert werden, während für Besucher aller Art Fahrradpark-Konzepte im Verkehrsraum vorgesehen werden.

### 3.1.3 Förderung des ÖPNV

Das Kernstück der Verbesserung der ÖPNV-Bedienung umfasst die Schaffung von drei neuen Haltestellen: Chausseehaus (etwa 120 Meter südlicher als bisher), Blumenstraße (im Nordwesten des Projektgebietes) und Roscherstraße (im Südosten des Projektgebietes). Dadurch verkürzt sich der Weg zur Haltestelle für die Mehrzahl der Einwohner.

Um auch den Ostteil besser anzuschließen, wurden drei weitere Optionen diskutiert. Langfristig nicht umsetzbar wäre ein S-Bahn-Haltepunkt (aufgrund der Lage der in den Citytunnel führenden Gleise). Eine Straßenbahnführung durch die Roscherstraße wäre erst nach 2030 möglich. Zur Option einer Buslinie, die den östlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung durchquert und mit der Innenstadt verbindet, existieren erste Überlegungen.



Rad- und Gehwege  
Quelle: Nokera planning

### **3.1.4 Mobilitätsstationen**

Die große Mobilitätsstation „Chausseehaus“ soll nach Verlegung der entsprechenden Haltestelle am Entrée-Platz Eutritzscher Straße neu entstehen, eine zusätzliche Mobilitätsstation wäre an der neuen Haltestelle Roscherstraße möglich. Zudem werden fünf Mobilpunkte vorgeschlagen, die als Standorte für E-Ladesäulen, Car-Sharing und gegebenenfalls Bike-Sharing nutzbar sind.

### **3.1.5 Sharing-Angebote**

Das westliche Umfeld des Projektgebietes verfügt bereits über zahlreiche Car-Sharing-Stationen, für das Projektgebiet sind darüber hinaus weitere geplant. Eine Absichtserklärung des in Leipzig führenden Anbieters teilAuto zur Kooperation liegt vor. Der Leipziger Marktführer nextbike bietet im Umfeld des Projektgebietes bereits eine flexibilisierte Form des Ausleihens von Fahrrädern an und erwägt, diese auf das Projektgebiet auszuweiten. Eine Absichtserklärung von nextbike liegt ebenfalls vor. Auch ein Verleih von Lastenfahrrädern wird geplant.

### **3.1.6 E-Mobilität**

Als öffentliche Ladeinfrastruktur für Personenkraftwagen sollen zunächst sieben Ladesäulen an den Mobilitätspunkten und -stationen sowie Lademöglichkeiten in den Quartiersgaragen geschaffen werden. In den Tiefgaragen sollen alle Stellplätze grundsätzlich die Option auf einen Stromanschluss erhalten, die Einrichtung geeigneter Wallboxen kann mit fünf Prozent des Stellplatzbestandes anfangen und später je nach Marktentwicklung ausgedehnt werden.

### **3.1.7 Paketstationen und Belieferung**

Ausgehend von dem aktuellen Konzept für „Urban Hubs“ in Leipzig werden für das Projektgebiet Paketstationen sowie Mikro-Depots empfohlen, die als Zielpunkte des Lieferverkehrs dienen, und von denen aus die Sendungen durch die Empfänger flexibel abgeholt werden können. Zudem soll eine Feinverteilung von Paketen durch Lastenfahrräder ermöglicht werden. Damit belastet der Lieferverkehr das Projektgebiet wesentlich weniger – ohne Mikro-Depots müssten allein für die Wohnungen täglich rund 350 bis 400 Paketsendungen mit Kleinlastern ausgeliefert werden. Die Mikro-Depots können teilweise in Gebäude integriert werden. Für die beiden Quartiersgaragen sowie fünf öffentliche Plätze im Projektgebiet werden Standortvorschläge abgestimmt.



## 3.2 Baulich-räumliches Konzept

Der Eigentümer und die Stadt Leipzig sind sich darüber einig, dass das Areal des ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhofes zu einem gestalterisch hochwertigen, gemischt genutzten, lebendigen und urbanen Stadtquartier entwickelt werden soll, das sich durch eine robuste Stadtstruktur, kompakte Bauformen und hochwertige öffentliche Grün- und Freiräume auszeichnet.

Das neue Stadtquartier soll im Kontext der stadtbildprägenden und baukulturell wertvollen Leipziger Stadtquartiere stehen und den zukünftigen Bewohnern und Beschäftigten ein hohes Maß an Lebensqualität ermöglichen. Das westliche Quartier entlang der Eutritzscher Straße ist durch eine starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Die Entwicklung erfolgt unter dem Stichwort „Urbane Blöcke“. Im Nordosten befindet sich ein Schul- und Sportcampus für eine Grund- und eine Oberschule sowie kulturelle Einrichtungen in einem als Baudenkmal gesicherten Verladeschuppen. Die auf der Ostseite des Parkes gelegenen „Höfe am Gleis“ sind vorwiegend wohngeprägt. Im Südosten wird die Bebauung durch Baufelder für „Experimentelles Wohnen“ abgerundet. Die südliche,

gewerblich geprägte Flanke des Quartiers bildet den Übergang zum Gewerbeband an der Roscherstraße.

Eine Besonderheit ist: Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Teil der Gebäude in Holz- und Holz-Hybrid-Bauweise zu erstellen. Allein bei Sondertypen wie Hochhäusern und Einzelhandel erfolgt eine konventionelle Bauweise. Angestrebt sind der KfW-Effizienzhaus-Standard 40 und eine Quartierszertifizierung nach DGNB.

### **3.2.1 Städtebauliche Setzung**

Die Planung sieht teils offene teils geschlossene Blockrandbauungen, Zeilenbauten, Punktbauten sowie städtebauliche Hybridformen in den einzelnen klar definierten Baublöcken vor. Die Punktbauten werden das neue Quartier in seiner Höhenentwicklung akzentuieren. Das Gesamtquartier ist im Rahmen des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbes als dezidiert kompakte städtische Struktur um die großzügige zentrale Grün- und Gemeinschaftsfläche konzipiert.

Bei der Entwicklung der Gebäude stehen kompakt gegliederte Nutzungsgemischte Gebäudetypologien im Vordergrund, die differenzierte Wohnformen für unterschiedliche Lebenslagen

vorhalten und die soziale und funktionale Durchmischung im Quartier fördern. Darüber hinaus werden private oder gemeinschaftlich genutzte wohnungsnaher Grün- und Freiflächen sowie stadttökologisch hochwertige, öffentliche Grün- und Freiflächen hohe Bedeutung für das Image, den Charakter und die Akzeptanz des neuen Stadtquartiers haben.

Die zu erhaltenden, als Baudenkmal festgestellten Gebäude werden – als Referenz an die ehemalige Nutzung des Areals – in die städtebauliche Konzeption zu integriert und durch geeignete Nutzungen langfristig in ihrem Bestand gesichert.

### 3.2.2 *Straßenblock, Einzelgebäude und öffentlicher Raum*

Im Rahmen der architektonischen Durcharbeitung wird jeder Baublock im städtebaulichen Kontext als eine gestalterisch in sich abgestimmte Einheit entwickelt. Innerhalb des Blocks ist dabei jedes Haus als ablesbar eigenständiger Entwurf im Rahmen eines übergeordneten Formen- und Gestaltungskanons zu verstehen. Wesentliche Kriterien für die Bewertung der Gestaltung des jeweiligen Einzelhauses ist sowohl die Wirkung auf den öffentlichen Stadtraum als auch der angemessene Ausdruck der jeweiligen Funktion des Hauses wie Wohnen, Arbeit oder Handel. Wohn- und Gewerberaum werden in einem Verhältnis von 70% zu 30% entwickelt.



	Gewerbe		Bildung
	Wohnen		Denkmal/Kultur
	flexibel		Parken
	Einzelhandel		Gastronomie

Isometrie Nutzungsverteilung

Quelle: Nokera planning

Zum zentralen Stadtpark als grünem Herzen des Quartieres artikulieren sich die Haus- und damit Blockfassaden in einer blockübergreifenden, auf einander abgestimmten Architektursprache im Sinn einer klassischen Platzfassade. Die Platzfassaden erhalten eine besondere Akzentuierung durch einen großzügigeren Verglasungsanteil, durch vorgestellte Loggien, umlaufende Balkone oder Austritte.

So werden die gestalterisch hervorgehobenen um den zentralen Park gruppierten Fassaden zum quartiersprägenden Gestaltungselement. Sie öffnen die Wohnungen zur grünen Mitte des Quartiers.

### **3.2.3 Kubaturen**

#### **Variation der Gebäudetiefen**

Der äußere Umriss der einzelnen Häuser ist fast immer „fest“ als Baulinie definiert. Demgegenüber wird die Tiefe der einzelnen Baukörper vor allem von den – sehr unterschiedlichen – Anforderungen der jeweiligen Nutzungen bestimmt werden. Im Interesse einer städtischen, vielfältigen Nutzungsstruktur wird daher hinsichtlich der Gebäudetiefen eine größere Freiheit zu ermöglichen sein.

#### **Gebäudehöhen und öffentlicher Raum**

In seiner Weiterentwicklung antwortet der Masterplan mit der Kubatur der Gebäude genauer und deutlicher unterschieden auf die unterschiedlichen öffentlichen Freiräume. Ziel ist eine gute Proportion der öffentlichen Räume durch sorgfältig differenzierte Querschnitte.

Die Weite großer übergeordneter Straßen, wie der Eutritzscher Straße, ermöglicht und erfordert andere Gebäudehöhen, als die untergeordneten, in der Regel den Anwohnern vorbehaltenen Quartiersstraßen.

#### **Sockel- und Erdgeschosszonen**

Die Erdgeschosszone wird deutlich höher und soll in allen Häusern auch architektonisch klar von den anderen Geschossen unterschieden werden. Dies kann durch eine besondere Materialität, durch einen Rhythmuswechsel in der Gliederung und nicht zuletzt auch durch eine besondere Dimension der Öffnungen erreicht werden.

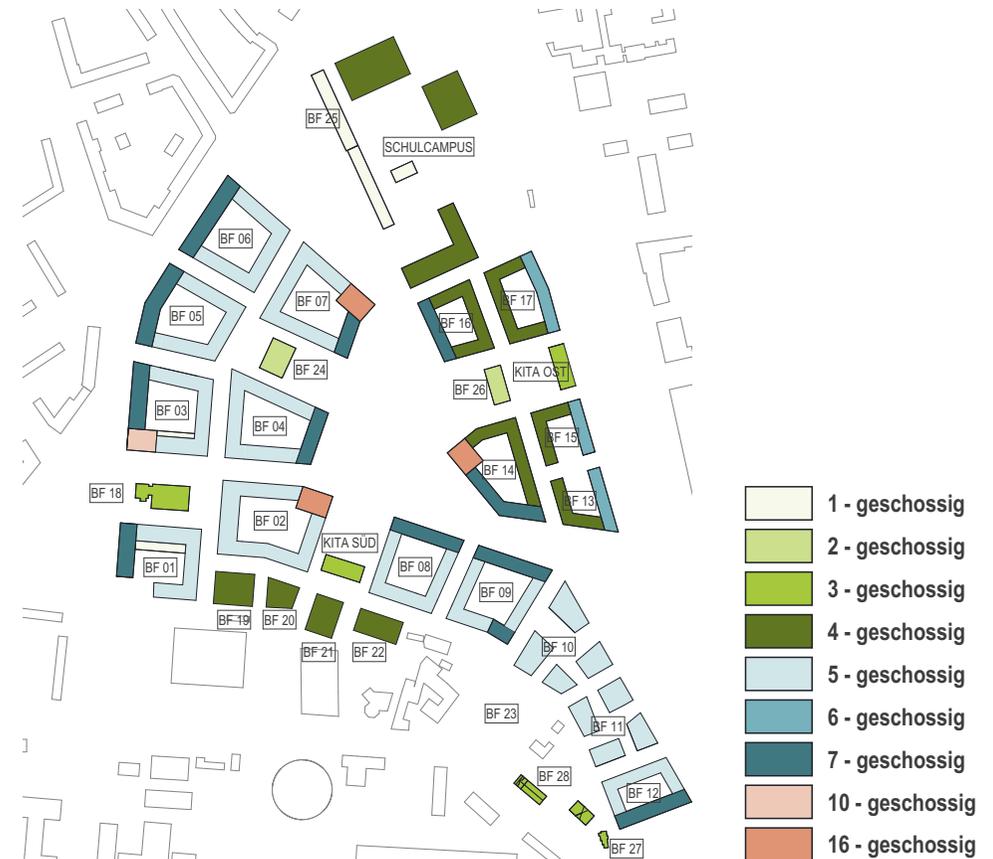
Die Erdgeschossbereiche können flexibel als Wohnraum oder Gewerbeflächen genutzt werden.

In der Sockelzone werden keine geschlossenen Wandflächen mit einer Länge von mehr als 7,00 m ausgeführt. Der Öffnungsanteil der Sockelzone beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Fassadenlänge.

### Sonderformen

Auf den Baufeldern 10 und 11 im Süden des neuen Quartiers sollen Sonderformen des Wohnens ihren Platz finden, die auch in ihrer baulichen Gestalt von der prägnanten Blockstruktur der übrigen Baufelder abweichen können.

Für die das Baufeld fassenden Baulinien wird daher festgesetzt, dass eine Bebauung der Baulinie nur auf mindestens 50 % der Länge einer jeden Seite des Baufeldes, in diesem Bereich jedoch in voller Höhe, verlangt wird. Damit werden auf diesen beiden Baufeldern offene Baukörpertypologien im Sinne von freistehenden Einzelhäusern, ebenso aber auch zeilenartige Strukturen ermöglicht. Ziel der Festsetzung, dennoch einen Teil der jeweiligen Baulinien zu halten ist es, den Zusammenhang des Quartiers über die beiden Baufelder 10 und 11 hin zum südlich abschließenden Baufeld 12 zu wahren.



Gebäudehöhen

Quelle: Nokera planning

### **3.2.4 Individuelle Gestaltung und Gliederung der Fassaden**

Mit Ausnahme der Pavillonbauten an den Stadtplätzen und der Hochpunkte gilt für die Fassaden des Quartiers der Grundgedanke einer klassischen Dreiteilung in Sockelzone, Mittelbereich und Kopfzone. Der obere Gebäudeabschluss ist als Gesims- oder Attikazone klar zu definieren. Insbesondere die Gesims-Ausbildung vereint dabei gestalterische und bauliche Ansprüche indem sie ganz im Sinne der klassischen Architektur als konstruktiver Witterungsschutz für die Fassaden dient.

Der aus der klassischen Fassadentypologie abgeleitete Entwurfsgrundsatz der horizontalen Dreiteilung ist als der die individuellen Fassadengestaltungen verbindende Entwurfsgrundsatz festgeschrieben und wird in den Einzelentwürfen individuell variiert. Wesentlich ist dabei ein, von der jeweiligen Geschossigkeit abhängig ausgewogenes Verhältnis der drei Fassadenzonen.

Bezogen auf die unterschiedlichen Gebäudehöhen gilt hier als grundsätzliche Vorgabe wie nachfolgend beschrieben:

Für die Sockelausbildung:

Das Erdgeschoss der Viergeschossiger ist als Sockelgeschoss gesondert zu gestalten. Für die Fünf- und Sechsgeschosser können Erdgeschoss und erster Stock zu einer überhöhten Sockelzone zusammengefasst werden; für die Siebengeschosser sollte dies der Regelfall sein.

Für die Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses:

Bei den viergeschossigen Gebäuden kann auf die gesonderte Ausbildung des obersten Geschosses verzichtet werden. Ab fünf Geschossen ist die besondere Gestaltung des obersten Geschosses zu beachten, bei den Sechsgeschossern können und bei den Siebengeschossern sind die beiden obersten Geschosse in der Regel als zusammengefasste Kopfzone auszubilden.

Bei allen Gebäuden ist auf eine individuelle Durcharbeitung der oben erwähnten Gesims-oder Attikaausbildung großes Augenmerk zu legen.

### 3.3 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine urbane Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur vor. Für die Bereiche Wohnen und Gewerbe ist eine Gesamtfläche von 318.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche anzustreben. Auf Wohnen sollen dabei circa 70 Prozent der Geschossfläche entfallen, auf Gewerbe etwa 30 Prozent. Zusätzlich sollen neben kulturellen Einrichtungen eine Grundschule, eine Oberschule, zwei Kindertagesstätten sowie Sportanlagen entstehen.



Erdgeschoss



Obergeschoss

	Gewerbe		Bildung
	Wohnen		Denkmal/Kultur
	flexibel		Parken
	Einzelhandel		Gastronomie

Nutzungsverteilung

Quelle: Nokera planning

### **3.3.1 Wohnen**

Im Quartier können bis zu 2.400 Wohnungen für etwa 3.700 Menschen entwickelt werden. Zur Förderung der Mischung unterschiedlicher Bewohner- und Nutzergruppen ist es erforderlich, ausreichend differenzierte Wohnformen für unterschiedliche Lebenslagen, Generationen und Einkommensgruppen bereitzustellen. Das Spektrum reicht von kleinen Wohnungen (bis 60 Quadratmeter) bis zu größeren, familienfreundlichen Wohnungen (größer als 85 Quadratmeter).

Mindestens 30 Prozent der Geschossfläche soll als geförderter mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert werden. Im Konzept des städtebaulichen Entwurfes finden die gewerblichen und wohngeprägten Nutzungen entsprechend der Quartierscharakteristik teils in heterogenen nutzungsgemischten Blöcken eine Verknüpfung. Die resultierenden Höfe werden in den Bereichen des „Urbanen Mix“ und der „Produktiven Nachbarschaft“ so zu angrenzenden Gewerbe- und Wohnhöfen. Die Gestaltung der Wohnungstypologien erfolgt grundsätzlich flexibel, um im weiteren Verfahren auf bestimmte Größen in Bezug auf die Wohnflächen reagieren zu können. Eine Orientierung soll in der Phase der gebäudeweisen Ausplanung

nach dem Bedarf der Stadt erfolgen.

### **3.3.2 Gewerbe und Dienstleistungen**

Entlang der Eutritzscher und der Delitzscher Straße sind überwiegend Büronutzungen vorgesehen. Weiterhin wird das Gewerbe im südlichen Bereich entlang des gewerblichen Streifens an der Roscherstraße angeordnet. Im Bereich der Erdgeschosszonen sind zudem etwa drei Prozent der Fläche als flexible Nutzung vorgesehen; in diesem Bereich kann eine Anpassung an Bedürfnisse zum Zeitpunkt der baulichen Errichtung der jeweiligen Baufelder erfolgen.

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen werden in mehrgeschossigen nutzungsvariablen Büro- und Geschäftsgebäuden und als Geschäftsunterlagerung von Wohngebäuden organisiert. Dabei sollen über 80 Prozent der Geschossfläche Gewerbe in vorwiegend gewerblich geprägten Objekten und etwa 20 Prozent der Geschossfläche Gewerbe in der flexiblen Nutzung im Bereich der wohngeprägten Gebäude verortet werden. Eine Streuung der Gewerbeflächen über das Plangebiet ist nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes nicht umsetzbar und für die Entwicklung des Gebietes und die Gewerbeansiedlungen nicht förderlich.

Innerhalb des Gewerbes erscheint die folgende Flächenverteilung sinnvoll:

- circa 80 bis 85 Prozent Dienstleistungen und Büros (unter anderem Verwaltung, IT-Cluster, Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen, Kreativwirtschaft, Medizin- und Gesundheitsdienstleistungen, Bildungs- und Forschungsdienstleistungen, Beherbergung)
- circa 5 bis 10 Prozent nicht störendes Gewerbe, Handwerk
- circa 3 bis 5 Prozent Gastronomie, Freizeit und Kultur
- circa 3 bis 5 Prozent Handel und Einzelhandel.

Eine Detaillierung muss in der nächsten Planungsphase erfolgen, unter Berücksichtigung der Bedarfsentwicklung bis zur tatsächlichen Umsetzung.

### 3.3.3 Einzelhandel und Gastronomie

Die Angebote für die grund- und quartiersbezogene Versorgung sollen in einem Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbereich innerhalb des Gesamtquartiers zusammengefasst werden. Dieses „kleine Quartierzentrum“ bietet aufgrund der angebotenen Nutzungsvielfalt einerseits



Gastronomie und Einzelhandel

Quelle: Nokera planning

klare Vorteile für Bewohner und Besucher (kurze Wege, viel zu erledigen), andererseits bewirkt es in Ergänzung anderer Funktionen eine moderate Ausstrahlung nach außen. Die Verortung dieses Quartierzentrums erfolgt im Bereich des Entrée-Platzes (Eingangsplatz an der Eutritzscher Straße mit zentraler ÖPNV Haltestelle).

Die Eutritzscher Straße wird aufgrund ihrer Funktion als Hauptmagistrale vom Stadtzentrum zu den nördlich gelegenen Stadtteilen mit dem Entrée-Platz das „Eingangstor“ zum neuen Stadtquartier Eutritzscher Freiladbahnhof sein. Dieser Bereich ist ein städtischer „Dreh- und Angelpunkt“ und weist aufgrund der ÖPNV-Nähe eine hohe Frequenz von Bewohnern, Beschäftigten und Pendlern auf.

Für das Gesamtareal wird eine Verkaufsfläche von 1.600 Quadratmetern angestrebt, ergänzt durch zwei weitere, 800 Quadratmeter große Flächen für Verkauf und flexible Erdgeschossnutzung (kleine Läden, Gastronomie oder Wohnnutzung).

### **3.3.4 Soziale Infrastruktur**

Der geplante Schulcampus befindet sich im nördlichen Plangebiet und wird über die Theresienstraße erschlossen. In diesem sind eine vierzügige Grundschule und eine fünfzügige Oberschule sowie die Sporthalle des Leibniz-Gymnasiums untergebracht. Grundschule und Sporthalle als straßenbegleitende Baukörper bilden zusammen mit dem Gebäude der Oberschule eine funktionale und räumliche Einheit. Durch eine sinnvolle Anordnung der drei Gebäude und effizienter Flächenverteilung der Schul- und Sportflächen werden Freiräume im Inneren geschaffen.

Die für den Schulbetrieb erforderlichen Sportfreiflächen sind teilweise in den Schulcampus integriert (geschützte Nutzungen), teilweise befinden sie sich im benachbarten Sportpark und stehen für eine öffentliche Mehrfachnutzung zur Verfügung. Aus diesem Grund sind der Schulcampus und der Sportpark inhaltlich und zeitlich in direktem Zusammenhang zu planen und zu realisieren.

Geplant sind im Gebiet außerdem zwei Kitas: die Kita Ost (165 Plätze) im Wohngebiet am östlichen Rand des Vorhabengebietes mit Zufahrt von der Roscher- und der Theresienstraße sowie die Kita Süd (165 Plätze) im Wohngebiet am südlichen Rand des Vorhabengebietes mit Zufahrt von Roscher- und Eutritzscher Straße.



Schulen und Kitas



Öffentliche Plätze

Quelle: Nokera planning

## 3.4 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet war bis zum Planungsbeginn überwiegend unerschlossen oder an eine alte, in Teilen zurückgebaute Infrastruktur der DB AG angeschlossen. Die medienseitige Erschließung des Gebietes muss daher vollkommen neu entstehen. Dazu ist die Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Wärme und Telekommunikation neu zu planen und zu errichten. Das neue Quartier erhält flächendeckend eine Versorgung mit Glasfaserverkabelung bis in jede Wohnung. Sämtliche Punkte mit modernen Technologien werden an dieses Netz angeschlossen.

### 3.4.1 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die umliegenden Trinkwasserversorgungsleitungen der Leipziger Wasserwerke erschlossen. Möglichkeiten zur Anbindung bestehen in der Roscher-, Delitzscher- und Theresienstraße. Das Trinkwassernetz wird im Ringschlusssystem aufgebaut, um eine hohe Versorgungssicherheit, Keimfreiheit und den Löschwasserbedarf von 96 Kubikmeter pro Stunde sicherzustellen. Die Entwässerung des Gebietes regelt ein Trennsystem. Die Erfassung von Schmutzwasser erfolgt separat, die Abführung voraussichtlich über mehrere Einleitpunkte in den

Mischwassersammler der Leipziger Wasserwerke. Die weiteren Erschließungsmedien Fernwärme, Energie und Telekommunikation werden ebenfalls im öffentlichen Raum angeordnet und jedem Grundstück zur Verfügung gestellt. In der Folge findet eine Prüfung der neuen Lageverortungen der Starkstromleitung und der Gashochdruckleitung statt. Darüber hinaus erfolgt die detaillierte Planung der Medien im Bereich der öffentlichen Straßen.

### 3.4.2 Regenwassermanagement

Die Regenwasserbewirtschaftung stellt die größte Herausforderung der wasserseitigen Erschließung dieses Gebietes dar. Das Ziel: Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird umfassend im Quartier zurückgehalten und durch ein Regenwassermanagement bewirtschaftet. Die Vorplanung dafür basiert auf dem durch das Fachbüro PFI erstellten Regenwasserkonzept.

An drei Standorten sind semidezentrale Versickerungsanlagen geplant, welche die Abflüsse von den öffentlichen Flächen aufnehmen sollen. Neben den Abflüssen von den öffentlichen Flächen müssen jedoch an allen drei Versickerungsstandorten zusätzlich gedrosselte Abflüsse von den privaten Baufeldern mit bewirtschaftet werden, auf welchen eine Versickerung nicht möglich ist (zum Beispiel aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen).

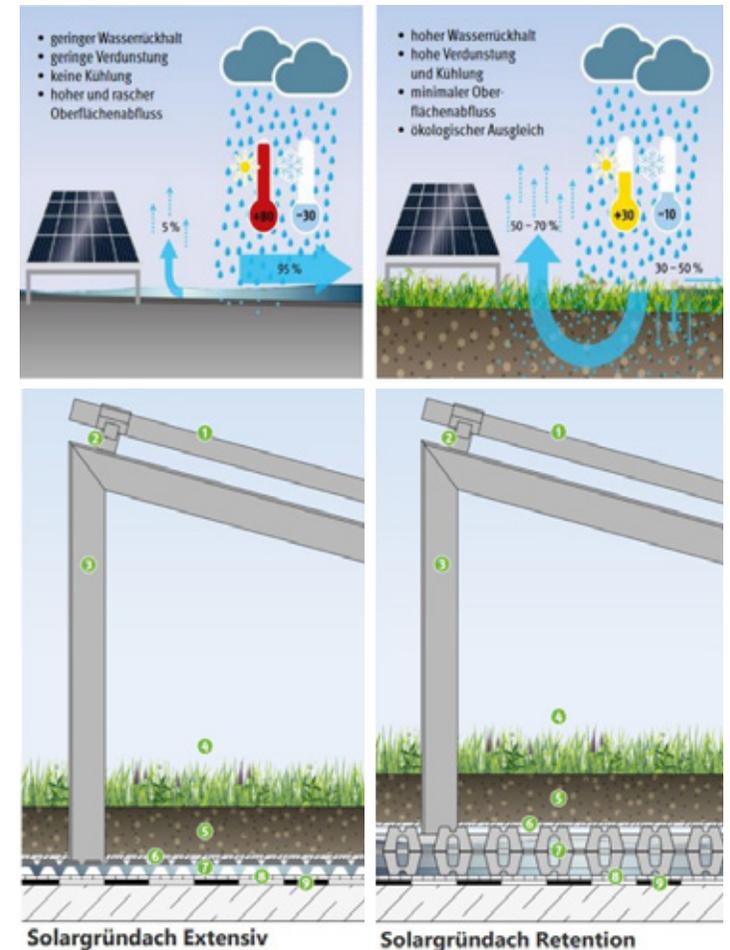
Umfangreiche neue Bodenuntersuchungen (ergänzende Bodenproben und Versickerungsversuche) sowie hydrogeologische Informationen wurden ausgewertet.

Für den Schulcampus wird aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit eine Nutzung und Mulden-Rigolen-Versickerung empfohlen, wobei diese durch weitere Maßnahmen, etwa Gründächer, Verringerung der Versiegelung, adiabate Abluftkühlung, ergänzt werden kann.

Für die Kita Süd ist eine Mulden-Rigolen-Versickerung ratsam. Für die Kita Ost wurden verschiedene Rückhaltevolumen für eine gedrosselte Einleitung in ein öffentliches Netz ermittelt. Die notwendigen Rückhaltvolumen können auf dem Freigelände der Kita unterirdisch angeordnet werden. Ergänzende Maßnahmen zur Abflussreduzierung und Erhöhung der Verdunstung werden empfohlen.

### 3.4.3 Energieversorgung

Zur Energieversorgung wurden jeweils mehrere Versorgungsvarianten gegenübergestellt und verglichen.



Quelle: Optigrün international AG

### Wärmeversorgung

Es wird empfohlen, das Gesamtquartier in zwei Teilbereiche zu gliedern.

„Low Ex-Gebiet“: Im östlichen Teil des Quartiers entsteht eine Netzstruktur auf Low Ex-Temperatur-Niveau (40°C). Gespeist wird diese aus dem Rücklauf der Leipziger Fernwärme mittels Anzapfung und Abwasserwärme, welche mit einer hocheffizient arbeitenden Wärmepumpe auf die geringe Netztemperatur angehoben wird. Unter anderem wird so der Primärenergiefaktor im ökologischem Vorzeigequartier gesenkt.

„FW-Gebiet“: In diesem sich im westlichen Teil des Gebietes befindlichen Versorgungsteil wird eine konventionelle Fernwärmetrasse errichtet. In den Gebäuden wird ebenfalls ein Fernwärmespeicher errichtet inklusive einer Frischwasserstation und einer TWW-Zirkulation bis zum Nutzer.

### Stromversorgung

Aus dem Blickwinkel einer klimaneutralen Energieversorgung des Quartiers wird die Einbindung von Photovoltaik zur Verwendung von lokalem und ökologischem Strom für den Antrieb der Wärmepumpen und Netz- und Zirkulationspumpen empfohlen. Die Photovoltaik-Anlagen sollen auf den Dächern der Gebäude errichtet werden.

Die mit lokalen und erneuerbaren Energieerzeugern und den digitalen Prozessen empfohlene Infrastruktur im Quartier ermöglicht auch das Umsetzen innovativer Miet- und Abrechnungsmodelle. So kann etwa der am Standort erzeugte Photovoltaik -Strom den Nutzern über Mieterstrom eigenerzeugt, grün und günstig angeboten und der Stromverbrauch zusammen mit den Nebenkosten gemeinsam abgerechnet werden.

Hinsichtlich der E-Mobilität werden ein jeweiliger Anteil von mit E-Ladesäulen zu bestückenden Stellplätzen von 20 Prozent bei Privat- und zehn Prozent bei öffentlichen Parkplätzen empfohlen. Dieser Anteil muss in jedem baulichen Entwicklungsschritt eingehalten werden. Für den Endausbau des Quartiers beträgt die Anzahl von Ladesäulen auf privaten Stellplätzen 300, auf öffentlichen 120.

## 3.5 Grün- und Freiflächen

Im Gebiet sind circa 54.000 Quadratmeter öffentliche Grün- und Freiflächen einschließlich befestigten Wegen vorgesehen. Die Aufteilung gliedert sich in einen von Süd-Ost nach Nord-West gehenden Grün- und Parkverbund, der das grüne Herz des Quartiers bildet. Die Fläche ist in drei wesentliche Bereiche geteilt.

### **3.5.1 Zentraler Park**

Die zentrale Parkfläche ist großzügig und vielfältig gestaltet und fungiert als verbindendes Element aller Quartiere. Als Teil einer übergeordneten Grünverbindung, ausgehend vom Hauptbahnhof in den nördlich gelegenen Stadtteil Gohlis, stellt der Park eine wichtige Anbindung an die angrenzenden Stadtteile her. Durch die hohe Nutzungsvielfalt und die frei begehbaren offenen Rasenflächen bietet der Park den Anwohnern aller Altersgruppen sowie Besuchern ein attraktives Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Park wird durch seine zentrale Lage und Größe zum Identitätsstiftenden Element des gesamten neuen Quartiers.

Drei ablesbare Bereiche, die durch höhere Wiesenbereiche mit Baumpflanzungen gerahmt sind, untergliedern den Park und machen ihn kleinteilig und divers:

- Der Naturpark im Süd-Osten wird durch eine blumige, höhere Wiese gestaltet und erhält einen extensiven Charakter.
- Der Quartierpark in der zentralen Mitte weist die größte zusammenhängende Rasenfläche auf und bietet somit freie Nutzungs- und Spielmöglichkeiten.
- Der Sportpark im Norden ist speziell auf Sport- und Spielnutzungen ausgelegt.

### **3.5.2 Entrée und Grünfuge**

Der Entrée-Platz markiert als großzügiger öffentlicher Platz den Eingang ins Quartier. Die angrenzende Grünfuge leitet ähnlich eines Boulevards zum zentralen Quartierspark. Der Erhalt des Bestandsgebäudes definiert den Charakter des Platzes in direktem Anschluss an die Eutritzscher Straße. Der auf dem Platz geplante Baukörper soll sich sensibel in die Platzgestaltung einfügen.

### **3.5.3 Quartiersplätze**

Ausgehend vom zentralen Quartierpark wird der öffentliche Freiraum durch drei Nachbarschaftsplätze in die Quartiere hinein fortgeführt. Diese Plätze dienen als nachbarschaftliches Subzentrum:

- Der Platz im Westen wird durch ein großzügiges, gastronomisch genutztes Gebäude definiert.
- Der Platz im Osten wird durch das Baudenkmal geprägt. Eine Neunutzung des Gebäudes wäre für den Freiraum maßgebend. Den östlichen Bereich des Platzes charakterisiert die Kita Ost und deren Freispielfläche.
- Der Platz im Süden hat einen kleineren, öffentlicheren Bereich als die anderen beiden Plätze, da er die Kita Süd und deren Freispielfläche aufnimmt.

### **3.5.4 Innenhöfe**

Die Innenhöfe der einzelnen Baufelder bieten großzügige Flächen von wohnungsnahem Grün, die gemeinschaftlich durch die Bewohner genutzt werden. Hier können auch Kleinkinderspiel- und Radstellplätze untergebracht werden. Die Bäume verteilen sich in lockeren Gruppen auf die nicht unterbauten Flächen.

## **3.6 Stadtökologie und Umwelt**

Das Stadtquartier soll ein ökologisches Vorzeigequartier werden, dessen Konzept im Rahmen der Planung erstellt wird. Dazu arbeiten die verschiedenen Fachbereiche der Umweltplanung gebündelt und vernetzt zusammen, ermöglichen einen Abgleich und zeigen damit Synergien auf. Dabei werden die einzelnen umwelt- und klimarelevanten Fachthemen beurteilt sowie die Vernetzung der Fachbereiche sichergestellt.

Ziel ist es, dass es in weiten Bereichen moderne, nachhaltige und zukunftssichere Bauweisen und Technologien im Quartier gibt. Dadurch kommt der klimaangepassten Bauweise ein besonderer Stellenwert zu. Die sich ergebenden Ergebnisse werden zudem in

die Grün-Freiraumplanung, die Gebäudeplanung und die Planungen der technischen Infrastruktur übernommen.

### **3.6.1 Pflanzen und Baumbestand**

Bis auf sehr wenige erhaltenswerte Einzelbäume werden alle Bäume und Gehölze durch die Neugestaltung des Areals beseitigt. Zu allen Eingriffen erfolgt jedoch ein vollumfänglicher Ausgleich, der das Gebiet teilweise aufwerten wird. So werden über mehrere hundert Einzelbäume neu gepflanzt, Grünflächen gestaltet und Gehölzpflanzungen in die Freianlagen integriert. Die gestalterische Planung wird auch insoweit im Laufe des weiteren Verfahrens in die bauleitplanerischen Erwägungen sowie die umweltbezogenen Prüfungen einfließen. Darüber hinaus findet bei der Entwicklung und Gestaltung der Freiflächen, Innenhöfe und Gründächer im Rahmen eines Bundesforschungsprogrammes zu ressourceneffizienten Stadtquartieren (Projekt blau/grün) eine Kooperation mit dem Umweltforschungszentrum und der Universität Leipzig statt.

### **3.6.2 Natur- und Artenschutz**

Der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde als Ausgangszustand definiert, so dass beginnend ab 2016 Untersuchungen, Erfassungen und Bewertungen zum Natur- und Artenschutz aufgenommen worden.

Eine faunistische Kartierung aus dem Jahr 2016 erfasste den Bestand von Zauneidechsen, Vögeln, Fledermäusen und ausgewählten Insektenarten. Weiterhin wurden für das gesamte Gelände eine Biototypenkartierung sowie eine Einzelbaumerfassung durchgeführt. Alle vorbereitenden Maßnahmen wurden und werden durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) dokumentiert und fachlich gelenkt.

Für den Ausgleich wurden, je nach Betroffenheit der einzelnen Arten und je nach Möglichkeit, unterschiedliche Strategien gewählt. So werden die Zauneidechsen im Rahmen einer Umsiedlung durch qualifizierte Spezialisten artgerecht eingefangen und auf eigens dafür erworbene und hergerichtete FCS-Flächen im Leipziger Umland verbracht. Fledermäuse bekommen auf dem Gelände geeignete Quartiere in den neu zu errichtenden Gebäuden. Zudem soll das Stellwerk Nord zum Fledermausturm umgestaltet werden. In der Zwischenzeit sorgt die öBB dafür, dass bei den Abbrucharbeiten keine Schädigung eventuell nachträglich eingezogener Tiere eintritt. Insbesondere die ansonsten mögliche Störung der Winterruhe wird so vermieden.

Zur Vermeidung der Störung von gebäudebrütenden Vogelarten finden Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten in den Monaten zwischen Oktober und März statt. Der zeitweise Verlust von Brutstätten durch den fortschreitenden Gebäudeabriss, wird durch Ersatzbrutkästen in der Umgebung ausgeglichen. Mit der Fertigstellung des Areals stehen wieder zahlreiche Brutplätze zur Verfügung.

### **3.6.3 Klima**

Die Verbesserung des Klimas im Plangebiet kann aufgrund nur eingeschränkter äußerer positiver Einflüsse hauptsächlich von innen heraus, das heißt durch eine klimaoptimierte Quartiergestaltung erfolgen.

Dafür ist im gesamten Quartier vor allem eine Begrünung der Flachdächer eingeplant. Diese wird extensiv und intensiv durchgeführt. Eine punktuelle Wasserspeicherung im Gründachbereich ist vorgesehen. Der Entwurf kann weitgehend als klimatisch günstig eingestuft werden.

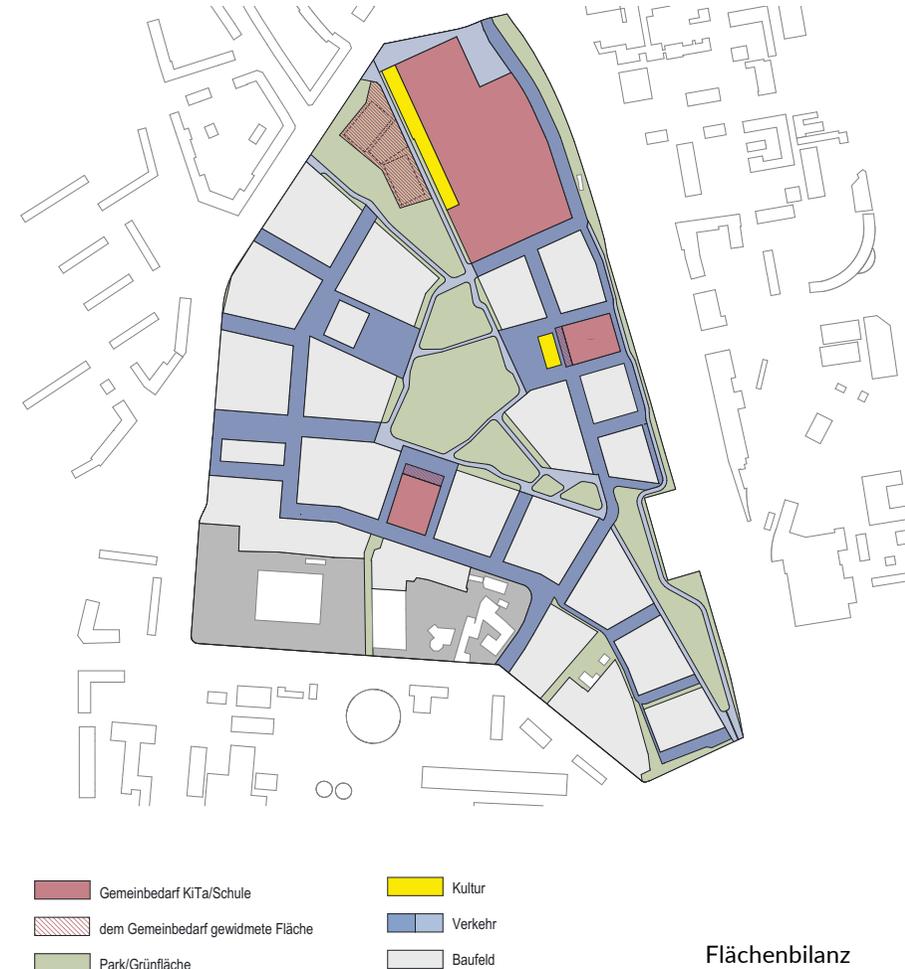
Veränderungen in der Lage oder Gestalt der Gebäude sind nicht erforderlich. Die Anordnung der Gebäude gewährleistet eine gute Quartierdurchlüftung. Im Detail werden die Standorte der Bäume klimatisch günstig verortet. In den Freiflächen des zentralen Parks beziehungsweise der zentralen Freiraumschneise sind die Verschattungszonen bereits optimal angelegt. Für sonnenexponierte Gebäudefassaden im Straßenraum sind Verschattungszonen zwar bereits vielfach umgesetzt, diese sollen jedoch weiter ausgebaut werden.

### Flächenbilanz:

Der Vorhabenträger und die Stadt Leipzig haben gemeinsam folgende Aufteilung des circa 25 Hektar großen Planungsgebietes abgestimmt, alle Flächenangaben gerundet:

■ Private Baufelder	100.000 m <sup>2</sup>
■ Öffentliche Verkehrsflächen	60.000 m <sup>2</sup>
■ Grünflächen*	54.000 m <sup>2</sup>
■ Kitas und Schule	32.000 m <sup>2</sup>
■ Kultur	4.000 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	250.000 m <sup>2</sup>

\* einschließlich befestigten Wegen und Plätzen



Flächenbilanz

Quelle: Nokera Planning



*Verfasser*

Leipzig 416 GmbH

Brühl 74

04109 Leipzig