



Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 416
„Freiladebahnhof Eutritzscher
Straße/Delitzscher Straße“
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Nord

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung, Regionalplanung, Entwicklungsplanung
Oberberger Straße 40
10435 Berlin

18.06.2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Einleitung | 3 |
| 1. Lage und Größe des Plangebietes | 3 |
| 2. Planungsanlass und Planerfordernis | 3 |
| 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung | 5 |
| 5. Verfahrensdurchführung und weiteres Vorgehen | 6 |
| 6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen | 6 |
| 7. Umweltbelange | 15 |
| 8. Gliederung des Gebiets | 26 |

Einleitung

Auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofs an der Eutritzscher und Delitzscher Straße im Stadtbezirk Mitte von Leipzig soll ein neues Stadtquartier entstehen. Die Stadt Leipzig und der Eigentümer der Fläche haben sich das gemeinsame Ziel gesetzt, das bisher überwiegend brachliegende Gelände an der Eutritzscher/Delitzscher Straße zu einem attraktiven, grünen Stadtteil mit gemischter Nutzung und innerstädtischer Dichte zu entwickeln. Geplant sind Wohnungen, wohnverträgliches Kleingewerbe/Büros, Gastronomie und Einzelhandel, auch mehr als 330 Kitaplätze in zwei Kindertagesstätten und ein Schulstandort für zwei Schulen. Der heutige Flächeneigentümer ist der Nachfolger des ursprünglichen Investors, der die Grundstücke im Plangebiet von der Deutschen Bahn gekauft hatte.

Um die umfangreichen Anforderungen an den Standort in einen städtebaulichen Entwurf aufzunehmen, wurde durch den ursprünglichen Investor in Kooperation mit der Stadt Leipzig eine *Städtebauwerkstatt* ausgelobt. Entwürfe wurden von verschiedenen Büros im August 2017 eingereicht und die Ergebnisse nach der Jursitzung im September 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 416 soll der weiterentwickelte Siegerentwurf aus dieser Städtebauwerkstatt umgesetzt werden. Anstehende Probleme sollen in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander durch ein nachhaltiges Gesamtkonzept mit entsprechenden Festsetzungen gelöst werden.

Aus dem Siegerentwurf ist inzwischen ein „**Masterplan 416 – Eutritzscher Freiladebahnhof**“ entstanden, aus dem der Bebauungsplan inhaltlich entwickelt werden soll. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung im März 2019 dem Masterplan inhaltlich zugestimmt. Zusammenfassende, aktualisierte Erläuterungen zum Masterplan sind dieser Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans beigelegt („Eutritzscher Freiladebahnhof – Städtebauliche Vertiefung“).

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofs im Nord-Westen des deutlich abgesetzten Leipziger Hauptbahnhofs.

Der räumliche Geltungsbereich wird (im Uhrzeigersinn nachvollzogen) wie folgt umgrenzt:

| Richtung | Flurstücke/Straßenname |
|----------|---|
| Westen | Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße |
| Norden | Theresienstraße |
| Osten | Bahngelände |
| Süden | Berliner Straße/nördliche Grenzen der Gewerbegrundstücke an der Roscherstraße |

Das beabsichtigte Plangebiet hat eine Größe von ca. 25 Hektar. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus der vorstehenden Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und Planerfordernis

Das Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofs wird für seine ursprünglichen Zwecke (Eisenbahn-Logistik) nicht mehr benötigt. Große Teile des Gebiets wurden von der Bahn bereits aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt entlassen und können nun neu überplant

werden. Nur im nordöstlichen und südöstlichen Bereich befinden sich noch Leitungen, die in Funktion sind, sowie planfestgestellte und bereits hergerichtete Ausgleichspflanzungen. Die zugehörige Fläche ist deswegen noch nicht vom Fachplanungsvorbehalt freigestellt. Die Leitungen im südöstlichen Bereich sollen verlegt werden; die genaue Lage der Leitungen im nordöstlichen Bereich muss noch geklärt werden. Es kann aber damit gerechnet werden, dass auch der östliche Teilbereich in absehbarer Zeit für andere Zwecke genutzt werden kann. Die innerstädtische Fläche steht also insgesamt für neue Planungen und Nutzungen offen.

Gegenwärtig liegt für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher zurzeit im nördlichen/westlichen Teil nach § 35 BauGB, im südlichen Teil nach § 34 BauGB und im östlichen Teil nach Fachplanungsrecht. Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt und zu signifikanten Anteilen versiegelt; der Abriss der nicht benötigten Gebäude ist bereits erfolgt.

Im oben bereits erwähnten Masterplan, dessen Umsetzung zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer vereinbart wurde, sind die städtebaulichen Ziele Leipzigs abgebildet. Ein Masterplan ist jedoch keine hinreichende Grundlage, um die bauliche Entwicklung dieser leergeäumten ehemaligen Bahnfläche zu steuern. Vielmehr ist ein qualifizierter Bebauungsplan eine notwendige Voraussetzung, um zukünftige Bauanträge im Sinne der im Bebauungsplan umgesetzten Masterplanung genehmigen zu können. Der Flächeneigentümer hat sich außerdem in einer Planungs- und Entwicklungsvereinbarung gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, seine Bauanträge zur Errichtung von Hochbauten und anderen Anlagen auf einen noch zu erstellenden Bebauungsplan zu stützen. Es besteht somit Planungsbedarf.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte bauliche Entwicklung im Plangebiet in Übereinstimmung mit dem Masterplan und der Planungs- und Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer geschaffen werden. Dabei wird angestrebt:

- Das Flächenverhältnis von Wohnen zu Gewerbe im Gebiet soll 70 % „Wohnen“ und 30 % „Gewerbe“ betragen.
- Schaffung von mit einem Anteil für Mietwohnungen von mindestens 70 % an der Gesamt-Geschossfläche. Innerhalb des Wohnflächenanteils für Geschosswohnungsbau sind 30% der Bruttogeschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu errichten.
- Gefordert ist eine kleinteilige Mischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau im gesamten Gebiet; es soll keine Konzentration des geförderten Wohnungsbaus in wenigen Bauabschnitten geben, erwünscht ist eine hauseingangsweise Mischung, gern auch anteilig im Haus.
- Zwei Baufelder sollen für Baugruppen und Baugemeinschaften reserviert werden.
- Das Spektrum der Wohnungsgrößen soll von kleinen bis zu größeren, kompakten familienfreundlichen Wohnungen reichen, auch barrierefreie Wohnungen sollen dabei sein (Wohnraum für unterschiedliche Lebenslagen).
- Der Bebauungsplan soll weiterhin Flächen für einen Schulstandort (Grundschule, weiterführende Schule, zwei gestapelte Sporthallen) mit den notwendigen Freiflächen sichern; zudem werden die Standorte für zwei Kindertagesstätten mit ca. 330 Plätzen festgelegt.

- Auch stadtgestalterische Ziele werden verfolgt: Schaffen kompakter Stadtstrukturen in Anlehnung an das Leitbild der europäischen Stadt (doppelte Innenentwicklung; verdichtete und nutzungsgemischte Baustrukturen, ergänzt durch qualitätvolle Stadträume und Grünflächen) unter Förderung der Baukultur.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen durch Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber dem Verkehrslärm von Straßen und Eisenbahnschienen und vor dem möglichen Gewerbelärm gesichert werden;
- Natur- und artenschutzfachlichen Belange einschließlich des Ausgleichs für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden berücksichtigt, ebenso der Klimaschutz und Energieeffizienzbelange (Beschlüsse der Ratsversammlung zum Klimanotstand VI-A-07961, VI-A-07961-DS-10) sowie weitere stadtoökologischer Belange.

Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort sowie die Rahmenbedingungen für ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot und eine nachhaltige Verkehrsabwicklung werden Eingang in die nachfolgende Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit seinen textlichen Festsetzungen finden. Sie sind noch nicht Gegenstand dieses Vorentwurfs, werden aber vorbereitet.

4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, das Plangebiet nach dem beschlossenen städtebaulichen Leitbild des Masterplans baulichen Nutzungen und Gemeinbedarfszwecken zuzuführen sowie eine große öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Der Standort liegt zentral im Stadtgebiet und ist bereits sehr gut durch bestehende äußere Infrastruktur erschlossen. Durch die Planung erhöht sich in diesem innenstadtnahen Gebiet sowohl quantitativ als auch qualitativ das Angebot an Wohnungen, an wohnungsnahen Grünflächen und an Schulen und Kitas.

Die Mehrzahl der 30 Baufelder im Geltungsbereich des Plans wird in der diesem Dokument vorangestellten *Planvariante 1* als urbanes Gebiet (MU) im Sinn des § 6a BauNVO festgesetzt. Der Flächeneigentümer beabsichtigt, dort deutlich überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude zu errichten, die bei einer Vielzahl der Baublöcke im Erdgeschoss durch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. In der diesem Dokument vorangestellten *Planvariante 2* werden die Baufelder im östlichen Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

30 % der errichteten Wohnungen sollen – verteilt über das Plangebiet – als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden.

Ein Baufeld an der Eutritzscher Straße wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt, um dort einen Lebensmitteleinzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen. Zwei Kindertagesstätten und zwei Schulen gewährleisten eine wohnungsnah soziale Infrastruktur. Zwei vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude (Lokschuppen und Ladeschuppen) werden als Sondergebiete für Kultur und Kreativwirtschaft festgesetzt.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen ist Teil der im INSEK geplanten Grünverbindung in Richtung Gohlis und verbessert auch die Grünflächenversorgung der angrenzenden Stadtquartiere. Die Grünfläche „Sportpark“ soll zugleich dem Schulsport und der breiten Bevölkerung dienen.

Parkende private Kfz („ruhender Verkehr“) werden im weiteren Planverfahren durch Festsetzungen räumlich konzentriert, um eine autoarme Quartiersentwicklung zu begünstigen. Im Vorentwurf zur Planzeichnung ist die geplante regionale Radwegeverbindung (Leipzig Hauptbahnhof – Gohlis – Halle), die im Zuge der Bebauung umgesetzt werden soll, gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan trägt insgesamt zur Realisierung der vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie bei und berücksichtigt hierbei ganz überwiegend die Inhalte der einschlägigen Fachkonzepte.

5. Verfahrensdurchführung und weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren gemäß §§ 2–10a Baugesetzbuch (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 07.04.2016 gefasst. Im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans werden die erforderlichen Fachgutachten sowie ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt bzw. bereits vorliegende Gutachten vervollständigt; eine strategische Umweltprüfung wird durchgeführt. Hierdurch werden sämtliche Umweltschutzgüter betrachtet; zudem werden die voraussichtlichen Eingriffe und deren Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich erarbeitet, die – soweit möglich – als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

Regionalplan (REP) Westsachsen

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. Mit dem Bestreben, durch Flächenrevitalisierung eines brachliegenden Gewerbe- und Bahnareals einen neuen Wohnstandort zu etablieren, dabei das vorhandene Bauflächenpotential zu aktivieren und auf die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme 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 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.

Die Planung entspricht auch dem vorliegenden Entwurf des sich derzeit in Überarbeitung befindlichen Regionalplans Leipzig-Westsachsen. Dieser wurde am 11.12.2020 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.

Zurzeit befindet sich der Regionalplan Westsachsen in der Überarbeitung. Sein Entwurf wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Die o.g. Ziele finden sich in ähnlicher Form im aktuellen Regionalplanentwurf wieder. Darüber hinaus enthält der Regionalplan folgende neue Ziele:

Ziel Z 4.1.4.2: Die „Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“ sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden.

Gemäß Begründung zu diesem Ziel müssen derartige Grünflächen o.ä., um klimatisch wirksam zu sein, über 1 Hektar groß sein. Da das Plangebiet als „Gebiet zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln in Karte 14 des Regionalplans 2020 dargestellt ist, ist dieses Ziel zu beachten. Mit der geplanten Festsetzung eines ca. 5 Hektar großen, das Plangebiet gliedernden Stadtteilparks wird der Anteil an klimatischen Komfortinseln erhöht und somit dem Ziel entsprochen.

Grundsatz G 3.8.6: *Die Planung und Realisierung von Radschnellwegen soll unterstützt werden.*

Bei der Konzeption der städtebaulichen Gebietsstruktur (Straßenführung, Baublöcke usw.) wurde der im Osten des Gebietes vorgesehene Regionale Radweg Leipzig Hbf – Gohlis – Halle berücksichtigt. Der Grundsatz G 3.8.6 wird somit beachtet. Der genaue Verlauf und Flächenbedarf als Radschnellweg ist im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung und Erschließungsplanung zu klären.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Planung den Zielen des zur Genehmigung eingereichten Regionalplans Westsachsen entsprechen wird.

Landesentwicklungsplan Sachsen (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 Stadtquartier mit 70 % Wohnen und 30 % gewerblicher Nutzung wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer ehemals für Eisenbahnzwecke genutzten und seit längerem brach gebliebenen Fläche im Verdichtungsraum Leipzig wird eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht (LEP Ziel 2.2.1.7 sowie Grundsatz 2.2.2.2).

Im Plangebiet soll ein kleines Nahversorgungszentrum entstehen (nach aktueller Planung mit zwei Lebensmittelmärkten, Drogeriefachmarkt und weiteren ergänzenden Geschäften). Mit insgesamt über 4.000 m² Verkaufsfläche ist der geplante Einzelhandel als großflächig und damit raumordnungsrelevant einzuordnen. Damit ist Ziel Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 relevant, nach dem bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist (Integrationsgebot). Relevant ist zudem Ziel Z 2.3.2.4 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2020 (s.o.), wonach von den Zentralen Orten Einzelhandelskonzepte mit Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen zu erarbeiten sind.

Derzeit ist das Plangebiet nicht als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, weswegen hier ein Widerspruch zu den o.g. Zielen besteht. Allerdings soll im Zuge des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches im Plangebiet vollzogen und dadurch der Widerspruch zu den o.g. raumordnerischen Zielen aufgehoben werden.

Es ist somit davon auszugehen, dass die Planung den Zielen des Landesentwicklungsplans gemäß §1 Abs. 4 BauGB zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entsprechen wird.

Flächennutzungsplan: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt, zugleich gekennzeichnet als „Entwicklungspotenzial auf Bahnflächen“.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: Januar 2021)



Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig (2021)

Nördlich, westlich und südlich an das Gebiet angrenzende Hauptverkehrsstraßen sind als örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Im Süden des Plangebiets ist eine das Plangebiet querende Fernwärmeleitung dargestellt, am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich weitere Leitungen (Wasser und Gas). Am östlichen Rand des Plangebietes ist entlang der Bahnlinie eine schmale bahnbegleitende Grünfläche dargestellt.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickeln lässt, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Leipzig wurde ein flächendeckender Landschaftsplan erarbeitet und am 16.10.2013 durch die Ratsversammlung beschlossen (RBV-1806/13). Dessen Inhalte sind für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung heranzuziehen. Im *Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans* (IEKO) sind die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes als Grundlage für die Entwicklung grünordnerischer und kompensatorischer Festsetzungen zusammengeführt.

Der Standort gehört zum intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich (Innenstadtklima), der durch hohe Tages- und Nachttemperaturen mit geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte und reduzierten Luftaustausch gekennzeichnet ist (bioklimatische Belastung). Deshalb sehen das *Zielkonzept Klima* des Landschaftsplans und das IEKO die Erhaltung von Flächen mit stadtklimatischer Entlastungsfunktion in der Umgebung vor.

Zur Minderung der thermischen Belastung sind Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Förderung der Verdunstung, Erhöhung der Albedo¹ geeignet und vorgesehen. Dies dient auch der Minderung der hohen lufthygienischen Belastung am Standort.

Für das Plangebiet gilt das teilträumliche Leitbild 6 des Landschaftsplans: *Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung*. Daher gelten folgende Grundsätze:

- Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung begrünter Innenhöfe, Fassaden und Dächer,
- Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten,
- Straßenbaumpflanzungen,
- Einbeziehung wohnungs- bzw. standortnaher Grünflächen einschließlich Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen,
- Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

Das IEKO stellt diesen Bereich als „bedeutendes Vorhaben“ dar, für den weitere Planungen unter Einarbeitung landschaftsplanerischer Vorgaben erforderlich sind.

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 fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadt-räumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Aus dem Zielbild Leipzig 2030 sind die strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte „Bezahlbares Wohnen“, „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ sowie „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“ relevant.

Durch die vertragliche Sicherung eines Mindestanteils von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau wird das Ziel „Bezahlbares Wohnen“ umgesetzt; damit wird ein Beitrag geleistet, Wohnen auch in der wachsenden Stadt vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen.

Das Ziel „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ wird im Fachkonzept „Freiraum und Umwelt“ durch Vorgaben zur Entwicklung der grün-blauen Infrastruktur vertieft; diese Vorgaben werden auch bei der Entwicklung dieses Plangebiets berücksichtigt. Durch Dach- und Fassadenbegrünungen und Regenwasserrückhaltung auf Dächern und im Freiraum soll das lokale Klima positiv beeinflusst und die Anpassung an den Klimawandel erreicht werden.

Im Sinne der doppelten Innenentwicklung wird einerseits aus Teilen von innerstädtischen Brachflächen neues Bauland entwickelt; andererseits werden große Freiräume gesichert und für die Naherholung, das Spiel- und Begegnungsangebot, die Biodiversität und die Anpassung an den Klimawandel qualifiziert; damit wird das Ziel „Multifunktionale Nutzung von Flächen“ unterstützt. Der Bebauungsplan trägt insgesamt dazu bei, vorhandene Flächenreserven und Infrastrukturen besser auszunutzen.

Das Plangebiet ist Teil des Schwerpunktgebiets „Erweiterte Innenstadt“; es hat gemäß dem

¹ Die „Albedo“ (lat. Weißfarbigkeit) ist ein Maß für das Licht-Rückstrahlvermögen von Flächen. Die Albedozahl ermöglicht Aussagen darüber, wie stark sich eine Oberfläche durch Sonnenlichteinstrahlung erwärmt. Je höher die Albedo, desto geringer die Erwärmung. Vereinfachtes Beispiel: Albedo 0,9 = 90 % Rückstrahlung.

Fachkonzept „Soziale Teilhabe“ eine geringe bis mittlere Handlungspriorität. Gemäß dem Fachkonzept „Kommunale Bildungslandschaft“ ist das Plangebiet Handlungsschwerpunkt für den Infrastrukturausbau mit hoher Priorität.

Das Plangebiet ist eines der im INSEK bezeichneten „Entwicklungsgebiete“. Diese sollen als neue Stadtquartiere im Sinne der nutzungsgemischten europäischen Stadt der kurzen Wege entwickelt werden und besondere Aufgaben im gesamtstädtischen Wachstumsprozess übernehmen. Die Entwicklungsgebiete sollen energieeffizient und an den Klimawandel angepasst sein. Hierbei sollen innovative, technologieoffene Ver- und Entsorgungslösungen verfolgt werden. Leitlinien für die Entwicklung des Gebietes sind laut INSEK:

- den Standort in angemessener Dichte und Mischung zu entwickeln;
- die Mehrfachnutzung von Gebäuden und Freiflächen;
- eine umweltfreundliche, energieeffiziente und an den Klimawandel angepasste Entwicklung;
- innovative technologieoffene Ver- und Entsorgungslösungen anzustreben;
- baukulturellen Belangen angemessen Rechnung zu tragen;
- eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohn- und Eigentumsformen (30 % geförderter Wohnungsbau);
- Integration wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen;
- Infrastrukturen und Angebote – auch über den gebietsinduzierten Bedarf hinaus – für den Stadtteil zu entwickeln;
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen) eigentumsrechtlich zu sichern;
- mindestens 13 m² öffentliche und private Grünfläche je Einwohner anzustreben, die inklusiv, aber auch stadökologisch hochwertig gestaltet sowie in das Umfeld vernetzt werden sollen sowie
- eine autoarme Quartiersentwicklung zu verfolgen.

Stadtentwicklungsplan Zentren

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (RB VI-DS-04512) fortgeschrieben. Das Planwerk ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

Der STEP Zentren 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 Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Der Geltungsbereich des Plans liegt gegenwärtig außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Im Sinne eines flexiblen Planwerks zur Einzelhandelssteuerung, welches auf die veränderten Anforderungen einer prosperierenden Stadt reagiert, sieht der STEP Zentren 2016 jedoch auch explizit die Möglichkeiten vor, zentrale Versorgungsbereiche in großen Neubauquartieren auszuweisen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Die in diesem Zusammenhang konzeptionell hinterlegten Anforderungen (städtebaulich integrierter Standort im verdichteten Stadtraum, gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an den Umweltverbund, Lage außerhalb des Kerneinzugsbereiches benachbarter Zentren sowie tragfähiger Kerneinzugsbereich von mind. 5.000 EW in der kompakten Stadt) werden dabei absehbar vom Planvorhaben erfüllt.

Die Ausweisung eines eigenständigen Nahversorgungszentrums gemäß STEP Zentren 2016

(D-Zentrum) soll parallel zum Planverfahren durchgeführt werden. Die Zielstellung besteht darin, zum Zeitpunkt des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 416 eine diesbezügliche inhaltliche Konsistenz zwischen informeller und formeller Planung herzustellen und den potenziellen Widerspruch zum Ziel 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (sog. „Integrationsgebot“) und zum Ziel Z 2.3.2.4 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen (beschlossen und zur Genehmigung eingereicht am 11.12.2020) aufzulösen.

Strategische Konzepte zum Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau 2010 (RB V-771/11 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 trifft jedoch keine Aussagen zum Plangebiet, da dieses 2010/2011 noch nicht als Wohnbaustandort diskutiert wurde. Zurzeit wird der STEP Wohnbauflächen entwickelt, der dem Teilplan Wohnungsbau 2010 nachfolgen soll.

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde 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 und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung kooperativer Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung von Wohnraum für Familien, Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sieht das wohnungspolitische Konzept insbesondere vor, dass für den Geschosswohnungsbau Flächen im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs entwickelt und eine Kombination mit anderen Nutzungen angestrebt werden soll. Die vorliegende Planung fügt sich in dieses Konzept ein.

Im Fachkonzept Wohnen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2030 ist der ehemalige Freiladeladebahnhof Eutritzscher Straße als „*Erweiterungsgebiet I: Innere Stadt: Sozial- und nutzungsstrukturell gemischt entwickeln*“ dargestellt. Als Handlungsansätze sind u.a. die differenzierte Erweiterung des Wohnungsbestandes und die Bebauung in angemessener Dichte und sozialer und nutzungsstruktureller Mischung formuliert. Instrument zur Umsetzung insbesondere der sozialen Mischung im Baugebiet ist die Sicherung eines festen Anteils geförderter Wohnungsbau. Diese Zielsetzung wird hier mitgetragen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat am 23.08.2017 den Beschluss VI-A-03785-VSP-01, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sicherzustellen ist, 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 die *Richtlinie gebundener Mietwohnraum – RLgMW* vom 22.11.2016) errichtet werden. Diese Bindung gilt für neu aufzustellende Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird.

Da die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan bereits 2016 fasste, wurde der von der Stadt angestrebte 30 %-Anteil von mietpreis- und belegungsgebun-

denem Wohnraum in diesem Fall durch eine vertragliche *Vereinbarung mit dem Flächeneigentümer* der zukünftigen Baugrundstücke verbindlich gesichert.

Strategische Konzepte zum Klimaschutz

Das Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand (VI-A-07961-DS-10) wurde am 15.07.2020 durch den Stadtrat beschlossen und benennt Maßnahmen, mit denen entscheidend zur Erreichung der kommunalen Klimaschutzziele und damit zur Umsetzung des Beschlusses zur Ausrufung des Klimanotstandes beigetragen werden soll.

Insbesondere sollen jene Maßnahmen herausgestellt werden, welche für den kommunalen Wirkungsbereich mit kurzfristiger Umsetzung wesentlich zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beitragen können. Das erklärte Ziel der Stadt ist es, bis spätestens 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Dies erfordert einen ganzheitlichen Ansatz. Die Energiewende ist dabei in den drei Versorgungsbereichen: Strom, Wärme und Mobilität umzusetzen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan haben vorwiegend Inhalte des Handlungsfeldes „Klimagerechte Stadtentwicklung und Bauleitplanung“ Relevanz:

- Dachflächennutzung für erneuerbare Energien, Errichtung von Solaranlagen auf kommunalen Gebäuden,
- Dachbegrünung, auch in Kombination mit Solarenergie/Solarthermie,
- Fernwärme für Residuallastabdeckung bei anliegender Fernwärme-Versorgung,
- nachhaltige Mobilitätsplanung, bspw. Errichtung von Carsharing-Stationen und Fahrradschuppen,
- vorrangige Zurückhaltung, Versickerung, Verdunstung von Niederschlagswasser vor Ort.

Eine weitere wesentliche Grundlage stellt das Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ im INSEK dar. Dabei werden insbesondere die Handlungsschwerpunkte zur vorsorgenden Klima- und Energiestrategie, zur leistungsfähigen technischen Infrastruktur und zum vorsorgenden Flächen- und Liegenschaftsmanagement mit konkreten Maßnahmenbündeln untersetzt.

Folgende Ziele und Maßnahmen sind in der Planung zu berücksichtigen:

- Ziel 2: „Initiierung der Wärmewende im Gebäudesektor und Etablierung nachhaltiger Lösungen zur Ver- und Entsorgung sowie Finanzierung.“

Maßnahme M 3.3 benennt hierfür die Integration und den Ausbau von erneuerbaren Energien (Strom/Wärme) im Stadtgebiet: „...Neben der Erschließung von kommunalen und privaten Dachflächen und der Förderung der Eigenstromnutzung und Direktvermarktung sind zusätzliche Potenziale der Abwärme zu nutzen ...“

- Ziel 3: „Entwicklung einer zukunftsfähigen, resilienten und intelligenten Ver- und Entsorgungsstruktur“.

Maßnahme M 3.2 benennt hierfür die Transformation der Fernwärmeversorgung – gesamtstädtisch und auf Quartiersebene „...Auf Quartiersebene sind hierbei auch Nahwärmesysteme anzustreben, um flexibel auf rechtliche und energetische Entwicklungen eingehen zu können. Maßnahmen sind u. a. der Einsatz von innovativen Speicherlösungen (Wärme und Strom), der Einsatz von Nahversorgungslösungen auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbarer Energien...“.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag die Ziele der Stadt im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung (Gebäudeenergie, Mobilität, Wasserhaushalt, Begrünung, Mikroklima u.v.m.) in erheblichem Umfang mit einer Vielzahl von Gutachten und konkreten

Maßnahmen berücksichtigt werden.

Der Eigentümer beabsichtigt darüber hinaus, bei der Bauausführung des Quartiers zu einem erheblichen Teil Holzbauteile zu verwenden, wodurch Kohlenstoff gespeichert und zusätzlich beim Bau Emissionen vermieden werden.²

Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der im Jahr 2005 beschlossene Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (RB IV-330/05) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet und wird gegenwärtig als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben.

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen trifft Aussagen zu den südlich des Plangebiets gelegenen Flächen an der Roscherstraße. Diese sind der Zielkategorie „Revitalisierung“ zugeordnet, für die eine Sicherung der gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Kennzeichnend sind zumeist kleinteilige und bebaute Flächen und Konflikte mit Nutzungen in der Umgebung, die nicht oder nur wenig gemindert werden können. Standorte dieser Kategorie eignen sich für klassische gewerbliche Nutzungen wie Handwerk oder Dienstleistungen.

Die gegenwärtig südlich (außerhalb) des Plangebiets ansässigen Nutzungen (vorwiegend Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit Kraftfahrzeugen) werden auch weiterhin planungsrechtlich zulässig sein. Somit steht der Bebauungsplan in Einklang mit den Aussagen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum in der Fassung der ersten Fortschreibung formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Er wurde am 25.02.2015 beschlossen (Beschluss Nr. DS-00523/14-DS-008). Gemäß den Planungsgrundsätzen des STEP sollen unter anderem die Verkehrsarten des Umweltverbundes besonders gefördert und Wohngebiete von den Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs entlastet werden, um die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern, die Umweltbedingungen zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Zur Verkehrsvermeidung verfolgt die Stadt Leipzig das Leitbild einer verkehrssparenden und nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“. Hierzu sollen ungenutzte oder untergenutzte Siedlungsflächen reaktiviert werden; die Siedlungsentwicklung soll sich an Achsen schienengebundener Verkehrsmittel orientieren. Als weitere Maßnahme soll im östlichen Bereich des Plangebietes – parallel zur Bahnstrecke – ein Teilstück des regionalen Radwegs vom Hauptbahnhof über Gohlis-Mitte nach Leipzig-Wahren in Richtung Norden gebaut werden. Dieser Weg wird außerhalb des Leipziger Stadtgebietes nach Halle weiterführen.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein kompaktes Stadtquartier auf einer frei gewordenen innerstädtischen Fläche geschaffen. Das Quartier ist durch die unmittelbar westlich gelegene Haltestelle „Chausseehaus“ an den schienengebundenen ÖPNV (Straßenbahn) angeschlossen. Nördlich, westlich und südlich an das Gebiet angrenzende Hauptverkehrsstraßen sind als örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Verkehrs-

² In Holz ist als Hauptbestandteil Kohlenstoff (C) gespeichert, der bei der Verwendung als Baumaterial nicht durch Verbrennung oder Kompostierung als CO₂ in die Atmosphäre gelangt. Bei der heute dominierenden Bauweise mit Beton werden durch die energieintensive Erzeugung von Zement große CO₂-Emissionen verursacht („graue Energie“), die bislang nicht in die energetische Beurteilung von Gebäuden (z.B. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einfließen.

flächen für den motorisierten Individualverkehr (private Kfz) sollen nur soweit wie nötig im Quartier vorgesehen werden.

7. Umweltbelange

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die mit der Realisierung des Plans einhergehen, ermittelt, bewertet und etwaige erforderliche Maßnahmen dargestellt. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die planerische Abwägung eingestellt.

Bereits seit dem Jahr 2016 wurden diverse umweltfachliche bzw. umweltrechtliche Untersuchungen vorgenommen; sie hatten zum Ziel, den Ausgangszustand zu ermitteln und zu bewerten sowie, hiervon ausgehend, die umweltrelevanten Belange für die Bauleitplanung zu erfassen. Im Zusammenhang mit unterschiedlichen vorbereitenden Maßnahmen im Plangebiet wurden diese Untersuchungen und Erkenntnisse fortgeschrieben. Im Folgenden werden die bislang vorliegenden umweltbezogenen Zwischenstände zusammenfassend dargestellt. Diese betreffen:

- Belange des Natur- und Artenschutzes
- Belange des Immissionsschutzes
- Bioklimatische und lufthygienische Untersuchungen
- Belange des Bodenschutzes/Altlasten/Grundwasser.

Natur- und Artenschutz

Ausgangszustand

Der Bereich des ehemaligen „preußischen“ Freiladebahnhofes nordwestlich des Hauptbahnhofs war im Jahre 2016 vor allem durch eine Ansammlung von kleingewerblichen Betrieben auf Teilflächen, durch in ruinösem Zustand befindliche Gebäude, Lagerflächen, Brachflächen und durch sonstige Zeichen der ehemaligen Nutzung wie z.B. Schienenanlagen gekennzeichnet. Der überwiegende Teil der Flächen war bereits seit längerer Zeit brach gefallen. Ebenfalls waren unterschiedliche Ablagerungen in Form von Bauschutt oder sonstiger Überreste technischer Anlagen auf dem Gelände vorhanden. Insbesondere in den nördlichen und westlichen Bereichen wurden Areale zum Teil gewerblich genutzt. Dementsprechend ist das Areal durch eine intensive Nutzung vorgeprägt. Aufgrund dessen waren und sind weitreichende Flächen bereits versiegelt, verdichtet oder sonst stark anthropogen überformt.

Biotope, Pflanzen und Baumbestand

Grundlage der Ermittlung des Eingriffsumfanges bildet eine ausführliche Bestandserfassung von Biotoptypen, wobei wie üblich gleichzeitig auch Pflanzenarten erfasst wurden. Der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde als Ausgangszustand definiert, so dass Untersuchungen, Erfassungen und Bewertungen beginnend ab 2016 vorgenommen worden sind.

Die Vegetation im Plangebiet bestand zum Zeitpunkt der Kartierung vor allem im südlichen Bereich des Areals vorwiegend aus Ruderalfluren mit Wildhecken und weiteren Gehölzen. Geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG wurden nicht festgestellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den vorgefundenen Zustand:

Bestandskartierung



Quelle: seecon Ingenieure: *Gesamtkonzept für die Bebauung des Freiladebahnhofs, Lageplan Biotop- und Nutzungstypen*, Stand 24.05.2018

Legende

| | |
|---|---|
|  | Planungsgrenze |
|  | Alleen und Baumreihen |
|  | Einzelbäume, Baumgruppen |
|  | Hecken, Gehölze, Büsche frischer Standorte |
|  | Hecken, Gehölze, Büsche stickstoffreicher Standorte |
|  | Hecken mit nichtautochthonen Gehölzen |
|  | Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte |
|  | Ruderalflur frischer bis trockenwarmer Standorte |
|  | Sonstige Grünanlagen |
|  | Rohboden (ehemaliges Biotop Vorwald) |
|  | Bahnanlagen |
|  | Bahnbetriebsgelände |
|  | Industrie- und Gewerbebrachflächen |
|  | Wege, gepflastert |
|  | Einzel- und Reihenhaussiedlung |
|  | Verkehrsflächen, Garagen |
|  | Gewerbegebiet |
|  | Lagerplatz |
|  | Sonstiger befestigter Weg |
|  | Straßen |
|  | Wohnsiedlung |
|  | Extraterritoriale Fläche/Ausgleichsfläche DB nach Planfeststellungsbeschluss (Nachrichtl. Übernahme) |
|  | Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer |
|  | Gebäude |

Zudem erfolgten Kartierungen des vorhandenen Baumbestandes. Im Zuge der Kartierungen konnten keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt werden, sondern allenfalls nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig unter Schutz gestellte Bäume. Bereits im Februar 2019 wurde dem vorhergehenden Investor durch Bescheid der Stadt Leipzig die Entfernung diverser Gehölze auf dem Areal genehmigt. Die Kompensation wird im Rahmen des Bebauungsplans i.V.m. dem zu erstellenden Grünordnungsplan und dem Umweltbericht aufgegriffen und gesichert.

Für die Entwicklung des Areals findet auch eine *intensive gestalterische Planung* statt. Bezüglich der Freianlagen im Gebiet sind hierzu im weiteren Verfahren noch konkrete Abstimmungen erforderlich. Dabei wird auch die Anpflanzung wertvoller Gehölzstrukturen geprüft. Grobziel ist die Pflanzung von über 1.000 Bäumen. Darüber hinaus wird bei der Entwicklung und Gestaltung der Freiflächen, der Innenhöfe und Gründächer mit dem Umweltforschungszentrum Leipzig und der Universität Leipzig kooperiert, gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (Projekt *Leipziger BlauGrün – Blau-grüne Quartiersentwicklung in Leipzig*).

Artenschutz

Schon 2016 erfolgten Erfassungen und Kartierungen diverser Tierartengruppen, insbesondere zu Fledermäusen, Reptilien, Brutvögeln und Heuschrecken. Neben einem weiteren Monitoring zur Zauneidechse im Jahre 2017 erfolgten in den folgenden Jahren, fortlaufend vor dem sukzessiven Abriss der vorhandenen Bebauung, Gebäude- und Gehölzuntersuchungen. Zudem wurden im Rahmen ökologischer Baubegleitungen zu diversen Tätigkeiten weitere Daten gesammelt und aktualisiert. Sämtliche Daten, Informationen und Erkenntnisse, welche seit 2016 erhoben, ermittelt oder sonst zur Kenntnis gelangt sind, werden in die Darstellungen und Prüfungen des *Artenschutzfachbeitrages* einfließen, der zurzeit erarbeitet wird. Er beleuchtet ausführlich den ursprünglichen Zustand im Jahr 2016 sowie sämtliche bereits durchgeführten und noch geplanten Baumaßnahmen und Eingriffe sowie bereits vorgenommene artenschutzfachliche Maßnahmen. Es werden sämtliche mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Auswirkungen ermittelt, analysiert und bewertet sowie notwendige weitere artenschutzfachliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Gemäß den ersten Ergebnissen des Berichtes ist nicht damit zu rechnen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitert.

Zauneidechsen

2016 konnten bei Kartierungen an sechs Erfassungstagen insgesamt 192 Sichtbeobachtungen der Art Zauneidechse gemacht werden (welche allerdings Doppel- und Mehrfachzählungen einschließen). Die Fundstellen lagen dabei überwiegend in den östlichen und südlichen Bereichen, die durch trockene Ruderaffuren bei gleichzeitig hoher Energie des Mikroreliefs geprägt waren. Von Mai bis August 2017 erfolgte ein weiterer Untersuchungsdurchgang. Bei insgesamt 18 Begehungen konnten 34 Individuen nachgewiesen werden.

Seit 2019 wird in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und auf Grundlage eines gegenüber dem vorherigen Eigentümer erlassenen naturschutzrechtlichen Bescheides die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation durchgeführt. Zu diesem Zwecke sind umfangreiche externe Ersatzflächen in der Gemarkung Hohenprießnitz hergerichtet worden. 2019 und 2020 wurden dorthin bereits insgesamt 185 Individuen umgesiedelt. Die noch verbleibenden Individuen im Böschungsbereich entlang des Bahnplateaus, welche sich auf ca. maximal 35 Individuen belaufen, werden im Laufe des Jahres 2021 ebenfalls eingefangen und dorthin umgesiedelt. In der Folge werden bei der Umsetzung der Planung mit Hinblick auf Zauneidechsen keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten.

Avifauna

Auch eine ausführliche Erfassung der Avifauna war Gegenstand der Ermittlungen. In sieben Erfassungsdurchgängen im Jahr 2016 konnten insgesamt 33 Vogelarten, davon 20 Brutvögel, neun Nahrungsgäste und vier Durchzügler, im Untersuchungsgebiet kartiert werden. Im Rahmen von Gebäudeuntersuchungen in den Jahren 2016 bis 2019, welche auch im Vorfeld von seit 2017 genehmigten Gebäudeabrissen und damit im Zusammenhang durchgeführten ökologischen Baubegleitungen erfolgten, konnten Vorkommen von vier gebäudebrütenden Arten festgestellt werden. Von den Brutvögeln ist nur der Neuntöter *streng geschützt*. Alle weiteren nachgewiesenen Brutvögel zählen zu den *besonders geschützten* Arten.

Zur Kompensation etwaiger Habitatverluste, welche durch bereits in den Jahren 2017 und 2019 gegenüber dem vorhergehenden Investor zugelassene Baumfällungen und Gebäudeabrisse eintreten können, wurden und werden diverse Maßnahmen bereits festgelegt und ergriffen, z.B. die Anbringung von zahlreichen Halbhöhlenkästen und Koloniekästen.

Fledermäuse

Zur Erfassung des Fledermausbestandes erfolgten 2016 im Zeitraum zwischen Anfang Mai und Anfang September mehrere Begehungen mit Fledermausdetektoren. Zudem wurden stationäre Batlogger (automatische Fledermausdetektoren) aufgestellt und ausgewertet. Überdies wurden Gehölze und Gebäude auf Quartierpotenzial sowie auf das Vorhandensein von Tieren oder deren Spuren überprüft. Dabei konnten sieben Arten festgestellt werden (Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus). Außer durch die Mopsfledermaus wurde das Gebiet von den erfassten Arten als Sommerlebensraum genutzt.

Im Zuge der bereits erwähnten, 2017 genehmigten Abrisstätigkeiten wurden die vorhandenen Gebäude in den Jahren 2017 bis 2019 im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung untersucht. Im Zuge der Gebäudeuntersuchungen zwischen 2016 und 2019 wurden drei kompensationspflichtige Tiernachweise erbracht.

Im Rahmen der bereits genannten und genehmigten Fäll- und Abrissarbeiten wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Etwaige Verluste wurden kompensiert. So wurden bspw. Fledermausersatzquartiere an geeigneten Standorten aufgehängt. Insgesamt wurden nur wenige kompensationspflichtige Quartierstrukturen angetroffen.

Heuschrecken

2016 erfolgte auch eine Bestandserfassung der Heuschreckenarten. Dabei konnten zwei Arten festgestellt werden, die durch die Bundesartenschutzverordnung als *besonders geschützt* eingestuft werden, nämlich die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Blauflügelige Sandschrecke. Eine Berücksichtigung dieser Arten erfolgt nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Sätze 1 und 5 BNatSchG durch Vermeidung und Ausgleich etwaiger Benachteiligungen.

Immissionsschutz

Schallimmissionen

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen wurden 2018 schalltechnische Untersuchungen vorgenommen. Diese betrafen sowohl *auf* das Plangebiet einwirkende Immissionen, sowie *von* bestimmten planerisch vorgesehenen Anlagen ausgehenden Emissionen.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm wurden die *von außen* auf das Gebiet einwirkenden Schallquellen Straßenverkehrslärm, Straßenbahnlärm und Eisenbahnlärm ermittelt; die daraus resultierende Schallimmissionsbelastung auf das geplante Bebauungsplangebiet wurden untersucht. Außerdem wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs *innerhalb* des Plangebietes betrachtet. Die ermittelten Lärmsituationen können den nachfolgenden Isophonenkarten entnommen werden. In diesen Karten ist die Lärmsituation für den Tag- (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) grafisch dargestellt. (Quelle: Goritzka Akustik, *Schallimmissionsprognose | Verkehrslärm Bebauungsplan Nr. 416, „Eutritzscher Freiladebahnhof“ in Leipzig*, 2018).

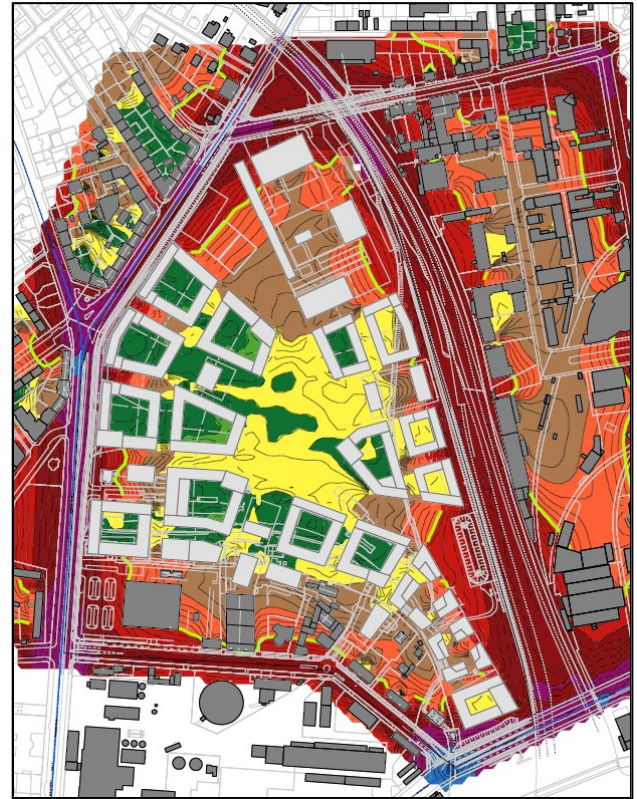
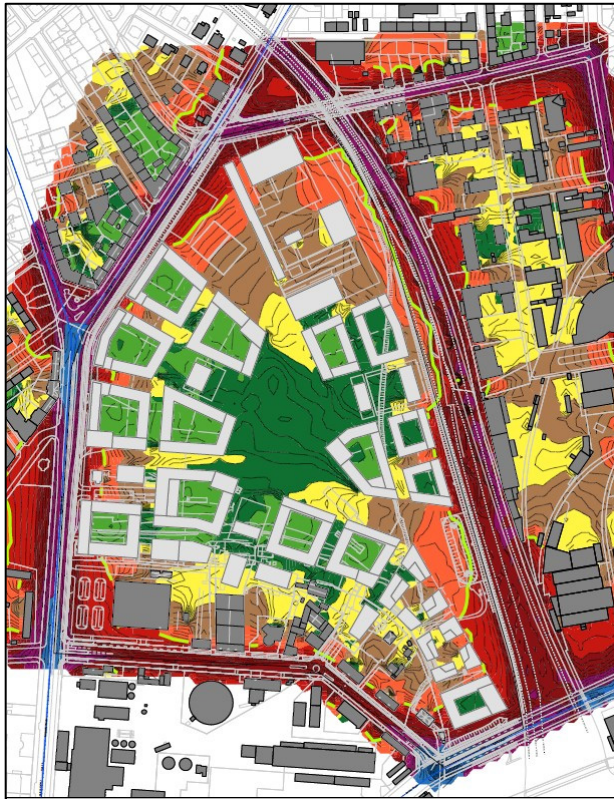
Die ersten vier Karten stellen den *von außen* auf das Gebiet einwirkenden Lärm dar, jeweils gesondert in einer Berechnungshöhe von 2,80 m und 12,80 m über Gelände:

Belastung des Plangebiets mit Schallimmissionen von außerhalb

Tagzeitraum:

Berechnungshöhe: 2,80 m über Gelände

Berechnungshöhe: 12,80 m über Gelände



Legende

- vorhandene Gebäude
- "Freiladebahnhof"
- Entwurf Octagon (V5 - Stand: 26.02.2018)
- Schienenweg
- Straßenbahn

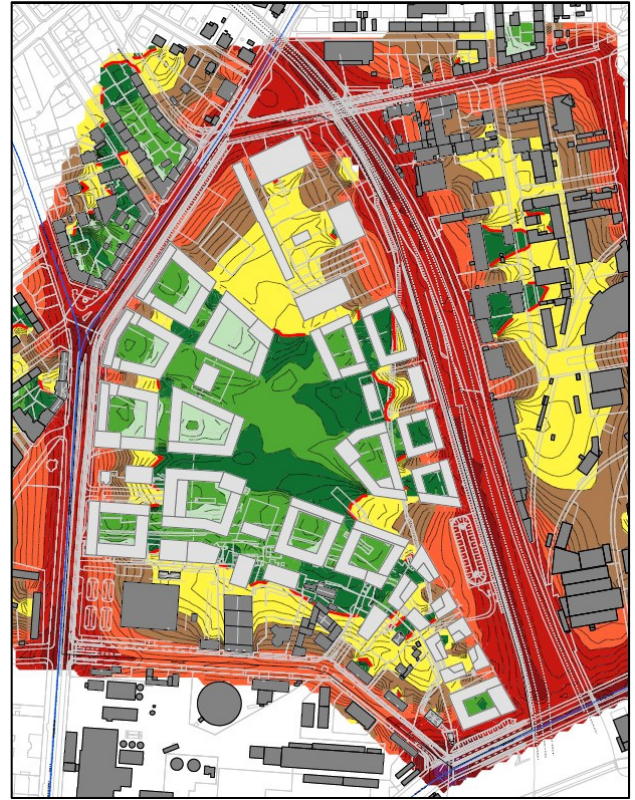
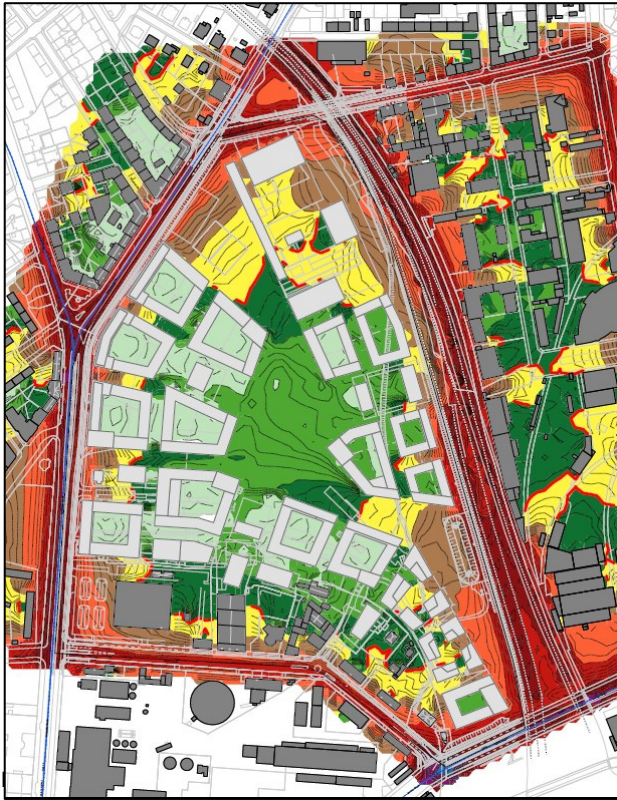
Isophonen

- Abstand der Isophonen 1 dB
- bis 35 dB(A)
- >35 bis 40 dB(A)
- >40 bis 45 dB(A)
- >45 bis 50 dB(A)
- >50 bis 55 dB(A)
- >55 bis 60 dB(A)
- >60 bis 65 dB(A)
- >65 bis 70 dB(A)
- >70 bis 75 dB(A)
- >75 bis 80 dB(A)
- > 80 dB(A)

Nachtzeitraum:

Berechnungshöhe: 2,80 m über Gelände

Berechnungshöhe: 12,80 m über Gelände



Legende

- vorhandene Gebäude
- "Freiladebahnhof"
- Entwurf Octagon (V5 - Stand: 26.02.2018)
- - - Schienenweg
- + Straßenbahn

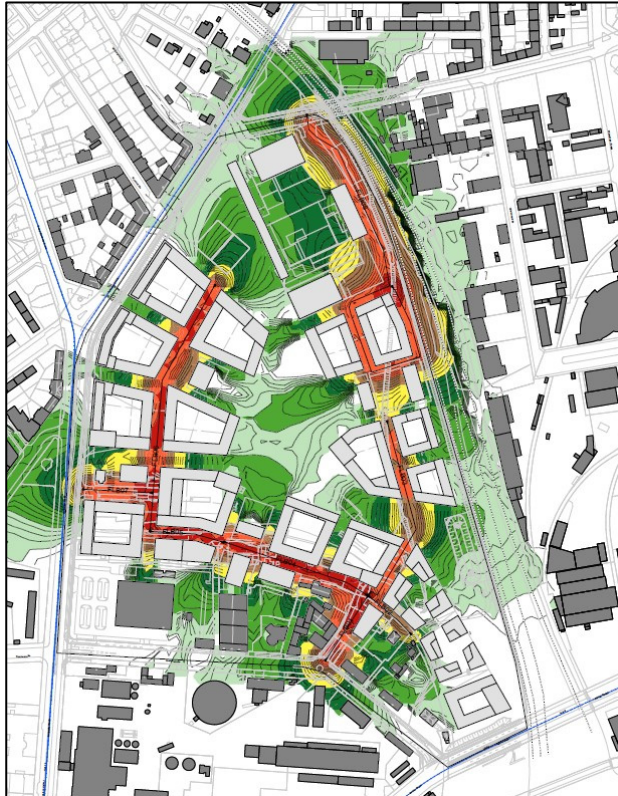
Isophonen

- Abstand der Isophonen 1 dB
- bis 35 dB(A)
- >35 bis 40 dB(A)
- >40 bis 45 dB(A)
- >45 bis 50 dB(A)
- >50 bis 55 dB(A)
- >55 bis 60 dB(A)
- >60 bis 65 dB(A)
- >65 bis 70 dB(A)
- >70 bis 75 dB(A)
- >75 bis 80 dB(A)
- > 80 dB(A)

Die vom *Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes* ausgehenden Belastungen können den folgenden Karten entnommen werden, ebenfalls für den Tag- und Nachtzeitraum:

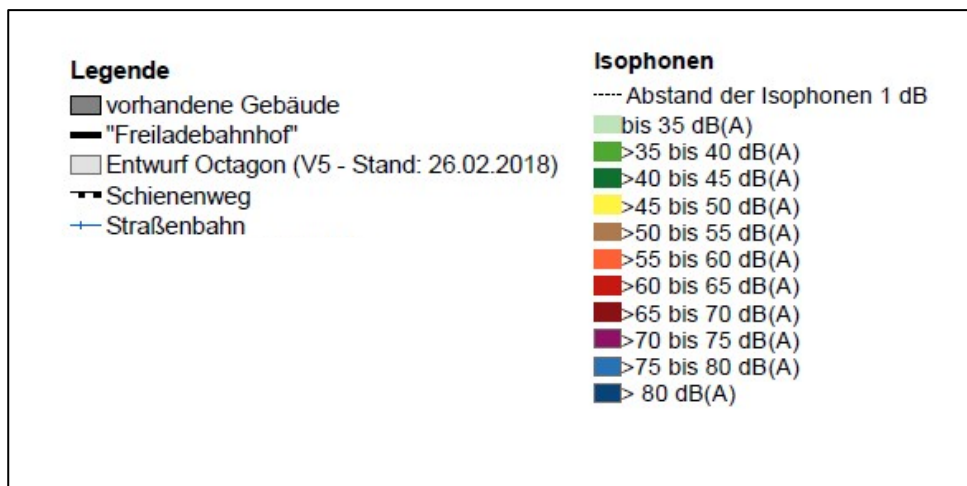
Tagzeitraum:

Berechnungshöhe: 2,80 m über Gelände



Nachtzeitraum:

Berechnungshöhe: 2,80 m über Gelände



Sowohl die von außen kommenden Belastungen als auch die innergebietlich entstehenden Schalleinwirkungen können planerisch bewältigt werden – sowohl bei Festsetzung urbaner Gebiete (MU) als auch bei Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) im östlichen Bereich.

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung wurde die gewerbliche 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. Die Planung wirkt sich gegenüber vorhandenen gewerblichen Einrichtungen nicht nachteilig aus. Einschränkungen, welche durch heranrückende Wohnbebauung entstehen könnten, sind für die vorhandenen Betriebe nicht zu befürchten.

Mit einer weiteren Schallimmissionsprognose wurde untersucht, wie sich die für den nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Einrichtung eines in die Grünfläche eingebetteten Sportparks mit zwei Spielfeldern in dessen Umkreis auswirkt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Tagzeitraum schalltechnische Konflikte unwahrscheinlich sind. Hingegen sind für den Nachtzeitraum bei Nutzung des Sportparks schalltechnische Konflikte wahrscheinlich. Dies beruht darauf, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich dort Personen auch nach 22.00 Uhr aufhalten. Um entsprechende Konflikte zu minimieren, wurden bestimmte Maßnahmen vorgeschlagen, wie etwa eine Einfriedung des Sportparks mit gesteuertem Zugang (Sperrung des Zugangs nach 22.00 Uhr). Eine abschließende Bewertung erfolgt, wenn das Nutzungskonzept des Sportparks weiter fortgeschrieben ist.

Sämtliche Erkenntnisse der vorgenannten Schallimmissionsprognosen werden im Rahmen einer einheitlichen Schallimmissionsprognose gebündelt. Darin werden die schallimmissionsbezogene Gesamtsituation sowie daraus abzuleitende Maßnahmen und Konzepte dargestellt. Auch die Lärmemissionen der innerhalb des Plangebiets möglicherweise neu entstehenden gewerblichen Nutzungen werden darin beleuchtet.

Luftschadstoffe

Im Rahmen der Untersuchung immissionsbezogener Aspekte erfolgt auch eine Betrachtung von Luftschadstoffen. Hierbei werden insbesondere die Einwirkungen von Luftschadstoffen auf das Plangebiet untersucht und etwaiger Maßnahmenbedarf abgeleitet. Im Zuge eines umweltmeteorologischen Gutachtens (s.u.) wurde jedoch schon prognostiziert, dass im Plangebiet nur mit einem geringen Niveau von Luftschadstoffen gerechnet werden muss. Daher sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Immissionsminderung erforderlich.

Bioklimatische und lufthygienische Bewertung

Die vorliegende Planung wurde 2019 aus bioklimatischer und lufthygienischer Sicht ausführlich bewertet. Die Untersuchung kam (zusammenfassend) zum Ergebnis, dass keine negativen bioklimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die benachbarte Bestandsbebauung zu erwarten sind. Auch die klimatisch-lufthygienische Situation innerhalb des neuen Quartiers ist als unbedenklich einzustufen, da bei der Quartierentwicklung unter wissenschaftlicher Assistenz eine klimaverträgliche Gestaltung erarbeitet wurde.

Die thermische Situation im neuen Quartier stellt sich besser als zuvor dar. An die Stelle einer weitgehend sonnenexponierten Brachfläche tritt ein gegliedertes Baugebiet mit Grünflächen. Die hohen Gebäude-Nord- und Ostfassaden und die Bäume des neuen Quartiers erzeugen Verschattungszonen und gewährleisten damit relativ geringe thermische Belastungen. Dachbegrünungen zeigen eine kühlende Wirkung für obere Gebäudeetagen. Insgesamt wird das thermische Niveau gegenüber heute niedriger ausfallen.

Immissionsbelastungen mit Luftschadstoffen sind vordergründig an stärker befahrenen Hauptstraßen im Nahbereich des Plangebietes zu erwarten. An den für die Beurteilung relevanten gebäudenahen Bereichen werden jedoch weder im Prognosenullfall³ noch im Prognoseplanfall die Grenzwerte für das Jahresmittel von NO₂ und PM₁₀ erreicht oder überschritten. Auch die

³ *Prognosenullfall:* Modellannahme, dass eine vorliegende Planung für das Gebiet nicht umgesetzt wird, dass jedoch allgemeine Entwicklungen (wie z.B. eine statistische Zunahme des Kfz-Verkehrs) weiterlaufen.
Prognoseplanfall: Modellannahme, dass eine vorliegende Planung für das Gebiet umgesetzt wird. Zusätzlich zu den Folgen dieser Planumsetzung laufen allgemeine Entwicklungen (wie z.B. eine statistische Zunahme des Kfz-Verkehrs) weiter und gehen in die Prognose ein.

Einhaltung der Kurzzeitwerte ist sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes liegen die Immissionskonzentrationen nur unwesentlich über den Werten der Hintergrundbelastung.

Boden/Altlasten/Grundwasser

Für das Areal des Plangebietes erfolgte bereits im Dezember 2016 auch eine Altlastenuntersuchung. Dabei wurden insbesondere bereits vorhandene Erkenntnisse und Unterlagen gesichtet und ausgewertet. So wurden etwa ca. 260 Bohrungen und Sondierungen hinsichtlich des auf dem Areal aufgefüllten Materials ausgewertet. Anhand der bestehenden Datenlage wurden 38 ergänzende Kleinrammbohrungen bis vier Meter Tiefe, verteilt auf dem Areal in einem Abstand von ca. 65 Meter zueinander, festgelegt und ausgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine flächenhafte und keine tiefgründige Belastung des Baugrundes mit Schadstoffen besteht. Die Verunreinigungen beschränken sich auf die anthropogen aufgefüllte oberste Bodenschicht und auf die bereits bekannten nutzungsbedingten Altlastenverdachtsflächen. Da der Grundwasserspiegel fast durchgehend ca. fünf Meter unter Gelände ansteht, dürften daraus bei höchstens eingeschossigen Unterkellerungen keine Bauerschwernisse in Bezug auf eine notwendige Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung eintreten.

Eine im März 2021 erstellte Gefährdungsabschätzung gelangte ebenfalls zum Ergebnis, dass in einigen Bereichen zwar Kontaminationen durch Blei, PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole), festgestellt wurden, diese aber derzeit aufgrund ihrer Höhe und Ausdehnung keine schwerwiegenden Kontaminationen und somit kein Schadstoffpotential für eine Verfrachtung darstellen. Eine Gefährdung ist daher aufgrund der aktuellen Nutzung und Schadstoffsituation nicht gegeben. Lediglich oberflächennahe MKW-Gehalte im Bereich einer ehemaligen Kesselwagenwäsche können als Gefährdung für den Menschen eingeordnet werden, z. B. bei direktem Kontakt im Rahmen von Bautätigkeiten und/oder bei einer Verfrachtung über den Sickerwasserpfad. Diese Kontaminationen sollten dementsprechend im Rahmen vorgezogener Schadstoffbeseitigungsmaßnahmen entfernt werden.

Im Rahmen vorbereitender Maßnahmen werden die kontaminierten Flächen bereits fachgerecht abgetragen und entsorgt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass bei der eigentlichen Umsetzung der Planung kontaminierte Böden nicht mehr bzw. allenfalls in sehr geringem Umfang noch vorhanden sein werden.

Im Jahre 2018 wurde eine Grundwasseranalyse durchgeführt. Es wurden an 16 Stellen Grundwasserproben entnommen und analysiert. Dabei wurden insbesondere erhöhte LHKW-Werte in fünf Messstellen festgestellt. Die Werte befinden sich jedoch in einem tolerablen Bereich und lösen keinen unmittelbaren Maßnahmenbedarf aus. Dennoch wird parallel eine Strömungsanalyse durchgeführt. Es ist nämlich davon auszugehen, dass diese Belastungen auf eine auf das Grundstück von außen einwirkende Schadstofffahne zurückzuführen sind. Da beabsichtigt ist, auch Brunnen zu setzen und das Grundwasser zu nutzen, wird analysiert, an welchen Stellen dies möglich sein wird. Im Rahmen der Strömungsanalyse wird auch etwaiger Handlungs- oder Maßnahmenbedarf beleuchtet.

Regenwasser/Versickerung/Entwässerung

2020 wurde die Möglichkeit einer Regenwasserbewirtschaftung für das Areal Freiladebahnhof betrachtet. Es wurden hydraulische und schmutzfrachtbezogene Berechnungen durchgeführt sowie ein erstes Entwässerungskonzept für das Plangebiet entwickelt. Die jeweiligen Ergeb-

nisse werden in einer vereinheitlichten Betrachtung und Analyse zusammengefasst und aktualisiert.

Ziel ist es, ein abflussloses Stadtquartier zu schaffen und dazu im Zuge der weiteren Planung die notwendigen Flächen und Maßnahmen zu bestimmen.

Trennungsgrundsatz

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist das dem Plangebiet in Richtung Süden relativ nahe Heizkraftwerk Nord der Stadtwerke Leipzig (Eutritzscher Straße 14) relevant. Dieses stellt einen Betriebsbereich dar, der unter die Grundpflichten nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) fällt. Etwaige Wirkungen in Bezug auf Luftschadstoffe werden im Rahmen der oben bereits erwähnten lufthygienischen Untersuchung aufgeklärt.

Im Bereich Roscherstraße 31 bis 39 ist eine schutzbedürftige Wohnnutzung bereits im Bestand vorhanden. Es handelt sich um eine gewachsene Situation, die durch bloße Planung nicht verändert werden kann. Auch hier ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen anzustreben. Die Planung stellt sicher, dass es nicht zu einem weiteren Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an das Heizkraftwerk Nord kommen kann.

Für eine vor Jahren geplante Neunutzung des Grundstückes Roscherstraße 31 durch eine Kita ist eine Sicherheitsbetrachtung in Bezug auf Störfälle des Kraftwerkes vorgenommen worden⁴. Dieses Grundstück weist mit ca. 230 m den geringsten Abstand zwischen einer geplanten schutzbedürftigen Nutzung und dem Heizkraftwerk Nord auf. Das Gutachten stellte fest, dass auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Genehmigungen für das Heizkraftwerk Nord eine Kita-Nutzung ohne Einschränkungen hätte erfolgen können.

Das Gutachten ist zur Beurteilung der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) immer noch geeignet. Es darf davon ausgegangen werden, dass mit dem Bebauungsplan keine neuen oder zusätzlichen Immissionskonflikte oder Konflikte im Hinblick auf mögliche Störfälle verbunden sein werden.

Weitere Untersuchungen/Unterlagen

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan erstellt, im Zuge dessen die Maßnahmen zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet vertiefend zusammengefasst und dargestellt werden. Die Berücksichtigung auch innovativer Konzepte für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Bebauung wird durch eine wissenschaftliche Begleitung des Gesamtvorhabens durch das Umweltforschungszentrum Leipzig gewährleistet. Sofern und soweit sich aus weiteren Untersuchungen Maßnahmen ergeben, die im Bebauungsplan sinnvoll umsetzbar sind, wird deren Einbindung im weiteren Verfahren geprüft.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren entsprechend bearbeitet und weiterentwickelt.

⁴ GICON Großmann Ingenieur Consult: *Gutachten über Achtungsabstände und Auswirkungen gemäß § 50 BImSchG für das Bauvorhaben „Roscherstraße“ in Leipzig*, 21.08.2013

8. Gliederung des Gebiets

Die folgende Tabelle stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die gegliederten Flächengrößen für die Planvariante 1 dar.

| Art der Nutzung | Flächengröße in m ² | Flächengröße in ha | Anteil in % |
|---|-----------------------------------|-----------------------|--------------|
| Sondergebiete Kultur / Kreativwirtschaft | 3.631 | 0,4 | 1,5 |
| Kerngebiet | 5.494 | 0,5 | 2,2 |
| Urbanes Gebiet | 91.969 | 9,2 | 36,9 |
| Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kitas) | 31.749 | 3,2 | 12,8 |
| Verkehrsflächen, öffentliche Plätze | 61.406 | 6,1 | 24,7 |
| Öffentliche Grünflächen | 54.695 | 5,5 | 22,0 |
| Summe | 248.944 | 24,9 | 100,0 |

Bei Umsetzung der Planvariante 2 stellen sich die Flächengrößen wie folgt dar:

| Art der Nutzung | Flächengröße in m ² | Flächengröße in ha | Anteil in % |
|---|-----------------------------------|-----------------------|--------------|
| Sondergebiete Kultur / Kreativwirtschaft | 3.631 | 0,4 | 1,5 |
| Kerngebiet | 5.494 | 0,5 | 2,2 |
| Urbanes Gebiet | 73.764 | 7,4 | 29,6 |
| Allgemeines Wohngebiet | 18.205 | 1,8 | 7,3 |
| Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kitas) | 31.749 | 3,2 | 12,8 |
| Verkehrsflächen, öffentliche Plätze | 61.406 | 6,1 | 24,7 |
| Öffentliche Grünflächen | 54.695 | 5,5 | 22,0 |
| Summe | 248.944 | 24,9 | 100,0 |

Die Flächenangaben in den beiden Tabellen stehen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB noch unter Vorbehalt. Im Zuge der weiteren Planung können sich Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen und entsprechend Änderungen der Flächengrößen ergeben. Im Südosten und im Nordosten des Plangebiets befinden sich Kabel der Deutschen Bahn, die in ihrer Lage noch zu klären sind. Dem Ergebnis sind die Baufelder (einschließlich derer für die soziale Infrastruktur) möglicherweise noch anzupassen.

gez .

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter