



Stadt Leipzig

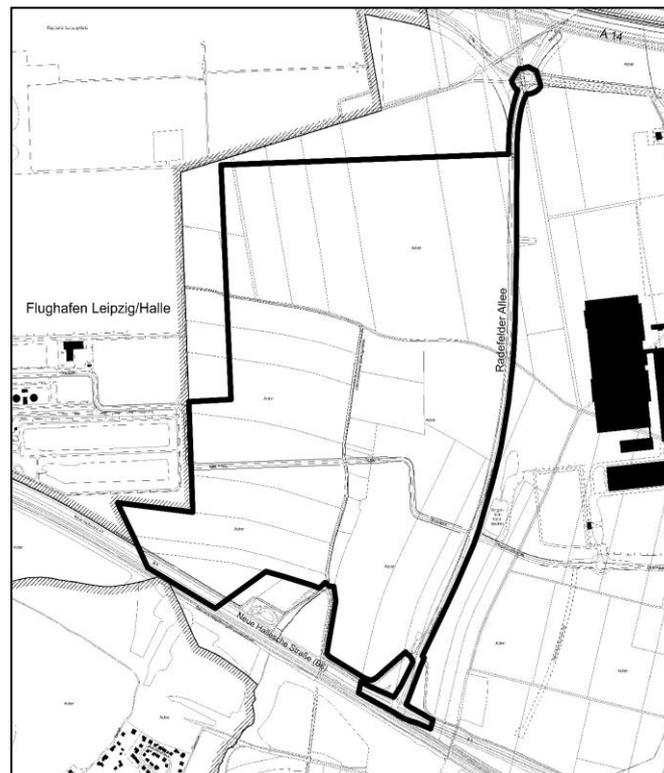
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 422 „Radefelder Allee West“

(Vorentwurf)

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



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

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR

27.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Vorbemerkungen	3
A.	PLANUNGSKONZEPTION	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Verfahren.....	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	7
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
6.1	Topografie	7
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	7
6.3	Landschaftliche Ausstattung	8
6.4	Soziale Infrastruktur.....	8
6.5	Technische Infrastruktur	8
6.5.1	Verkehrsinfrastruktur	8
6.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
7.	Planerische und rechtliche Grundlagen	9
7.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
7.1.1	Ziele der Raumordnung	9
7.1.2	Flächennutzungsplan	10
7.1.3	Landschaftsplan	11
7.2	Umweltbelange.....	11
7.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	13
7.4	Strategische Konzepte zur Wirtschaft.....	13
7.5	Strategische Konzepte zur Mobilität.....	14
7.6	Strategische Konzepte zu Energie und Klimaschutz.....	14

Anhang I: Übersichtsplan mit Ausgleichsmaßnahmen

0. Vorbemerkungen

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht die Absicht, ein Gewerbe- und Industriegebiet zwischen der Bundesstraße B 6 und der Autobahn BAB 14 zu entwickeln. Flughäfen sind einer der maßgeblichen Standortfaktoren für die Ansiedlungsentscheidung global tätiger Unternehmen. Der nordwestliche Teil des Stadtgebietes von Leipzig hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt und weist nur noch geringe Flächenreserven auf. Zur Sicherung einer langfristigen Entwicklung des für die Stadt Leipzig bzw. den Freistaat Sachsen wichtigen Standorts ist es erforderlich, geeignete industriell-gewerbliche Erweiterungsflächen für weitere Investitionen zu schaffen. Dafür ist das Plangebiet geeignet.

Für die Fläche muss zunächst Baurecht geschaffen werden. Die Stadt Leipzig hat deshalb den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 422 „Radefelder Allee West“ gefasst. Nunmehr findet die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger statt. Gleichzeitig werden auch die zuständigen Behörden um Stellungnahme gebeten.

Im vorliegenden Plan sind vorerst die allgemeinen Ziele für das Gewerbe- und Industriegebiet formuliert und planerische Überlegungen in zwei Varianten dargestellt. Die konkrete Ausgestaltung des Gebietes ist gegenwärtig noch völlig offen.

Mit dieser Beteiligung sollen zunächst die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie Informationen der Träger öffentlicher Belange gesammelt werden. Diese fließen dann in dem nächsten Planungsschritt in einen Bebauungsplanentwurf ein, der mit dann konkretisierten Festsetzungen öffentlich ausgelegt wird.

A. PLANUNGSKONZEPTION

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 422 „Radefelder Allee West“ befindet sich im Stadtbezirk Nordwest und dort im Ortsteil Lützschena-Stahmeln.

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

Der Ortsteil ist strukturell deutlich wahrnehmbar gegliedert durch den Verlauf der Bundesstraße B 6. Nördlich davon sind gewerbliche Bauflächen vorherrschend, südlich davon überwiegen die Siedlungsbereiche und der Naherholungsraum des Leipziger Auwalds.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 138 ha und wird umgrenzt

- im Westen durch das Flughafengelände und damit gleichzeitig durch die Stadtgrenze von Leipzig,
- im Norden durch die östliche Verlängerung der südlichen Kante des Rollwegs V der Start- und Landebahn Süd des Flughafens,
- im Osten durch die Radefelder Allee inkl. der Knotenpunkte mit der Poststraße im Nordosten sowie der Neuen Halleschen Straße (Bundesstraße 6) im Süden,
- im Südwesten von der Neuen Halleschen Straße (Bundesstraße 6).

Die Flughafen Leipzig-Halle GmbH (FLHG) ist Eigentümerin des überwiegenden Teils der Plangebietsfläche. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzt.

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

Östlich des Plangebietes erstreckt sich das Güterverkehrszentrum (GVZ). In diesem befindet sich unter anderem das Werksgelände eines namhaften Automobilherstellers.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Durch die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Bauflächen - insbesondere mit der Eignung für großmodulare Bauformen - besteht ein Bedarf nach Gewerbeflächenausweisungen im Leipziger Nordraum.

Der Anlass der Planung ist, dass die Flughafengesellschaft auf der betreffenden Fläche ein Gewerbe- und Industriegebiet mit folgenden grundsätzlichen Zielen entwickeln möchte:

- Standortsicherung durch Ansiedlung flughafenaffiner Gewerbe- und Industriebetriebe, also mit wirtschaftlichen Beziehungen zum angrenzenden Flughafen
- Flächenangebote für Gewerbebetriebe mit Aktivitäten im Bereich von Zulieferteilen, -produkten oder -dienstleistungen im Bereich der Automobilindustrie („Automotive-Industrie“)
- Erweiterungsoptionen für ansässige Unternehmen.

Gute Standortvoraussetzungen ergeben sich vor allem aus der sehr guten verkehrlichen Infrastruktur (Anbindung die Autobahn A 14, unmittelbare Nähe zum Flughafen, mögliche Anbindung an das Schienennetz).

Im Umfeld hat sich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Unternehmen, insbesondere der Automotive-Industrie angesiedelt und ca. 16.000 Arbeitsplätze geschaffen.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass

- sich das Gebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und damit gegenwärtig kein Baurecht besteht,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte und oben dargestellte Entwicklung einschließlich der dafür notwendigen Erschließung erst geschaffen werden müssen und
- eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der Entwicklung sichergestellt wird.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes geschaffen werden.

Um dieses Ziel umzusetzen, wurden mehrere Leitlinien für die städtebauliche Planung definiert. So ist die Entwicklung eines Gebietes mit gewerblich-industriellem Nutzungsschwerpunkt vorgesehen. Das neu entstehende Areal soll flexibel nutzbare Bauflächen bereithalten, die insbesondere für großmodulare Bau- und Betriebsformen mit einer Entwicklung von über 15 ha geeignet sind. Dies setzt eine leistungsfähige und dauerhafte Verkehrslösung voraus. Die Findung einer tragfähigen planerischen Lösung hierfür sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens entwickelt bzw. konkretisiert. Als weitere Leitlinie ist eine umfassende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Immissionsschutzes, Artenschutzes, Naturschutzes sowie der Landschaftspflege vorgesehen. Ein besonderes Augenmerk besteht dabei hinsichtlich der Umwandlung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB. Mit den umweltrelevanten Regelungen verbunden sind Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

4. Städtebauliches Konzept

Der Vorentwurf des Bebauungsplans liegt als Strukturkonzept in zwei Varianten vor, die sich hinsichtlich der inneren Verkehrserschließung und der Anordnung von Grünflächen unterscheiden. Es handelt sich nicht um abschließende städtebauliche Lösungen, sondern um Planungsideen als erste Diskussionsgrundlage. Für eine detaillierte Planung, in der die verschiedenen betroffenen Aspekte Berücksichtigung finden, soll ein gesondertes städtebaulich-gestalterisches Konzept erarbeitet werden. Seine Inhalte werden in die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans einfließen.

In den gegenwärtigen Planungsstand sind die folgenden Überlegungen eingeflossen:

Nutzung

Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen effektiv und mit möglichst wenigen Einschränkungen genutzt werden können. Die Regelungen innerhalb der durch das Umfeld gegebenen Grenzen sollen möglichst offen und flexibel für künftige Ansiedlungen sein.

Die großen, relativ ebenen Flächen, lassen annähernd rechteckige Zuschnitte für Ansiedlungen vorzugsweise ab einer Größe von ca. 15 ha zu. Da zur Andienung des Plangebietes keine Durchfahrt von Ortslagen erforderlich ist, soll auch ein 24-h-Betrieb möglich sein.

In Industriegebieten können gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich Gewerbebetriebe errichtet werden, und zwar vorwiegend solche, die (aufgrund ihres Störgrades) in anderen Baugebieten nicht möglich sind. In einem Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen allgemein zulässig.

Es wird angestrebt, die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO auszuschöpfen. Sie beträgt in Gewerbe- und Industriegebieten einen Versiegelungsgrad von 80 Prozent der Grundfläche.

Im Umfeld des Plangebietes sind mit einem weltweit tätigem Logistikunternehmen, einem namhaften Automobilhersteller und weiteren Betrieben im GVZ bereits industrielle Nutzungen mit massiver Bebauung vorhanden. Die Gebäudelängen liegen meist über 100 m und reichen bis zu ca. 400 m. Kleinteilige Bebauung befindet sich erst in weiterer Entfernung und ist für die Betrachtung der vorgeprägten Umgebungsstrukturen nicht heranzuziehen.

Freiraum

Die bisherigen Überlegungen für ein künftiges Freiraumkonzept werden zum Vorentwurf des Bebauungsplans in zwei Varianten dargestellt.

In Variante 1 „Trittsteinbiotope“ ist die Ausbildung und der Erhalt von Grünstrukturen entlang der Radefelder Allee und der B 6 vorgesehen. Entlang der B 6 soll für die Strukturierung des Plangebietes die Anbauverbots- und -beschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz genutzt werden und damit an im Süden des Plangebietes bestehende Biotopstrukturen angeknüpft werden (vgl. hierzu Anhang). In dieser Variante sind neben der Ergänzung von Grünstrukturen entlang des Grenzgrabens die Anlage von Trittsteinbiotopen innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Unter Trittsteinbiotopen werden in der Fläche verteilte Biotop-Inseln verstanden, deren Standortbedingungen lokal verbreiteten Tier- und Pflanzenarten einen zeitweisen Aufenthalt ermöglichen. Sie sollen damit als Ersatz verlorengangener Verbindungsstrukturen zwischen den eigentlichen Kern-Lebensräumen dienen und die Ausbreitung über größere Strecken erleichtern. Die Anlage von Trittsteinbiotopen als Bestandteil des künftigen Freiraumkonzeptes setzt einen funktionalen Nachweis voraus, der im Verlauf der weiteren Planung zu erbringen ist.

In Variante 2 „Grünachse“ ist ebenfalls die Ausbildung und der Erhalt von Grünstrukturen entlang der Radefelder Allee und der B 6 vorgesehen. Entlang der B 6 soll für die Strukturierung des Plangebietes die Anbauverbots- und -beschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz genutzt werden und damit an im Süden des Plangebietes bestehende Biotopstrukturen (§21 SächsNatschG) angeknüpft werden (vgl. hierzu Anhang).

Weiterhin ist vorgesehen, entlang des Grenzgrabens eine durchgängige und funktional zusammenhängende Grünachse von Nord nach Süd zu erhalten und zu etablieren und im nordwestlichen Teil auszuweiten. Es werden hierüber begrünte Korridore mit Anbindung an bestehende Vegetationsflächen ausgebildet, die ebenfalls zu einer Biotopvernetzung beitragen und der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft dienen.

In beiden Varianten ist beabsichtigt, den Gewässerrandstreifen entlang des Grenzgrabens beidseitig jeweils um mindestens 10 Meter freizuhalten und als naturnahen Grünstreifen zu entwickeln. Der so entstehende Freiraum soll naturschutzfachlich gepflegt und bewirtschaftet werden. Die Wasseraustrittsstelle soll gesichert werden. Dies impliziert auch den größtmöglichen Schutz und Erhalt der Wechselfeuchtgebietenböden entlang des Grenzgrabens sowie in der Aufweitung nördlich der Wasseraustrittsstellen.

Bezüglich des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.2 verwiesen.

Erschließung

Äußere Erschließung

Es wird als erforderlich angesehen, die Radefelder Allee bzw. ihren nördlichen und südlichen Knotenpunkt auszubauen. Im weiteren Verlauf ist zu prüfen, ob die vorhandenen Flächen westlich/östlich bzw. beidseitig der Straßenverkehrsfläche der Radefelder Allee für eine 4-streifige Verkehrsführung ausreichend gegeben sind. Eine technische Projektierung hierfür wird parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die planungsrechtliche Sicherung eines Straßenausbaus kann über den Bebauungsplan erfolgen, indem die technische Planung integriert wird und der Bebauungsplan damit planfeststellungsersetzende Wirkung ausübt.

Zusätzlich ist eine neu zu errichtende, zweite Anbindung an die Bundesstraße 6 im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen.

Innere Erschließung

Die speziellen Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe hinsichtlich Flächengröße, Verkehrsaufkommen, Anzahl der Beschäftigten etc. sind noch nicht bekannt. Die für die innere Erschließung des Plangebietes erforderlichen Anlagen müssen daher so anpassungsfähig wie möglich gestaltet werden.

Wegen der geringen Wendigkeit des zu erwartenden Schwerlastverkehrs werden keine Stichstraßen angeordnet. Netzergänzungen sind jederzeit - auch als betriebliche Verkehrsflächen - möglich. Es wird davon ausgegangen, dass Grundstücke verschiedener Größe zur Verfügung gestellt werden, wobei großmodulare Ansiedlungen vorzugsweise ab einer Größe von ca. 15 ha angestrebt werden.

Die innere Erschließung soll grundsätzlich in Form einer Erschließungsspanne mit Anbindungen an die Radefelder Allee und die B 6 (Neue Hallesche Straße) erfolgen.

In *Variante 1* ist im Wesentlichen eine Beibehaltung der bereits vorhandenen Erschließung durch die Gesnerstraße vorgesehen, allerdings mit neuer, begradigter Trassierung und zusätzlicher Anbindung an die B 6.

Netzergänzungen im nördlichen Teil des Plangebietes sind jederzeit möglich. Die reduzierte innere Erschließung bietet eine große Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Grundstückszuschnitte.

In *Variante 2* wird für die innere Erschließung des südlichen Plangebietes überwiegend die jetzige Trasse der Gesnerstraße genutzt, die in Richtung Radefelder Allee geradlinig verlängert wird. In dieser Variante wird die innere Erschließung um eine zusätzliche Erschließungsspanne zwischen Radefelder Allee und Gesnerstraße zur Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes ergänzt.

Auch unter Berücksichtigung der in den frühzeitigen Beteiligungen erzielten Ergebnisse werden im weiteren Planungsprozess Untersuchungen hinsichtlich der Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes und der Leistungsfähigkeit der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur durchgeführt.

Technische Infrastruktur

Zur Ableitung des Niederschlagswassers bestehen bereits grundsätzliche planerische Überlegungen. Die fachliche Grundlage bildet ein bereits vorliegendes Konzept. Danach soll das im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes (ca. 100 ha) anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen-System, das zentral innerhalb des Plangebietes angeordnet ist, in das westlich des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken Kalter Born Nord eingeleitet werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann das im Süden des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser nicht in das Mulden-Rigolen-System eingeleitet werden. Deshalb soll am südlichen Rand des Plangebietes ein Grünbecken (Regenrückhaltebecken) eingeordnet werden, welches der Rückhaltung und teilweisen Behandlung dient. Die Entwässerung des im Süden des Gebietes (ca. 30 ha) anfallenden Niederschlagswassers soll anschließend durch den Lützschenaer Grenzgraben erfolgen. Die exakten Einleitkapazitäten, sowie ggf. daraus resultierende Maßnahmen zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung, sind im Rahmen der weiteren Planung zu ermitteln.

Ebenso sind im weiteren Verlauf der Planung die Sicherung der weiteren medientechnischen Erschließungssysteme zu regeln.

5. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. VI-DS-01886) vom 21.09.2016 wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/2016 vom 01.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topografie

Das Plangebiet weist im Verhältnis zu seiner Größe nur eine vergleichsweise geringe Geländeneigung auf, es fällt von Nord nach Süd leicht ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 139 m ü. NHN im Nordwesten und 129 m ü. NHN im Südosten.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Fläche ist unbebaut. Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Areal befinden sich keine landwirtschaftlichen Zweckbauten.

Nördlich und westlich angrenzend liegt das Flughafengelände. Hieraus resultieren Hindernisfreiflächen und Höhenbeschränkungen, die zu berücksichtigen sind.

Die Gesnerstraße quert das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

In Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet vom Lützschenaer Grenzgraben, der ein Gewässer 2. Ordnung ist, gequert. Parallel dazu verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Die nördlich der Gesnerstraße gelegenen Flächen sind dadurch gekennzeichnet, dass grundsätzlich die Möglichkeit zur Einrichtung von Zugangsstellen zum Luftsicherheitsbereich des Flughafens gegeben ist. Diese Option ist in der Planung zu berücksichtigen, um aus der Lagegunst dieser Grundstücke bei der geplanten Vermarktung zu profitieren.

6.3 Landschaftliche Ausstattung

Die Fläche ist fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Eine Gliederung erfolgt lediglich durch die Gehölzstruktur entlang des Grenzgrabens.

Entlang der Radefelder Allee ist straßenbegleitend zwischen Fahrbahn und Radweg eine Baumreihe vorhanden.

Die im Süden aus dem Plangebiet ausgesparte Fläche weist einen dichten Gehölzbestand auf. Auf der westlich davon gelegenen, ebenfalls nicht in den Geltungsbereich einbezogenen Fläche befinden sich ein Regenrückhaltebecken und weitere Pflanzungen.

6.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes selbst und in der näheren Umgebung sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen Einrichtungen befinden sich in den Ortsteilen Lützschena-Stahmeln in Leipzig bzw. Freiroda und Radefeld auf Schkeuditzer Stadtgebiet.

6.5 Technische Infrastruktur

6.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Über die Radefelder Allee (S 8) sind die in ca. 2,5 km entfernten Anschlussstellen Schkeuditz und Leipzig-Nord der BAB 14 sehr schnell zu erreichen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die vierspurige Bundesstraße B 6, über die die BAB 9 ohne Ortsdurchfahrten erreicht werden kann.

Das Plangebiet selbst, der Logistikbahnhof und ein Tanklager werden durch die Gesnerstraße erschlossen. Die Straße kann grundsätzlich nach Maßgabe der Anforderungen an die künftige Parzellierung des Industriegebietes angepasst werden, um einen optimalen Zuschnitt sowie eine anforderungsgerechte Andienung der Bauparzellen zu erzielen.

Schienerverkehr

Parallel zur Autobahn BAB 14 verläuft die ICE-Strecke der Deutschen Bahn AG.

Im Süden des Flughafens befindet sich neben dem bereits existierenden Luftfrachtumschlagbahnhof ein weiterer Gleisanschluss. Über beide Trassen besteht die Option eines unmittelbaren Zugangs zum Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn und damit die Nutzung umweltfreundlicher und intermodaler Konzepte. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist durch eine Verlängerung der bestehenden Infrastruktur eine Anbindung an das Schienennetz möglich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Für den öffentlichen Busverkehr besteht eine Anbindung über die Buslinie 91 Wahren-Porsche/GVZ sowie die Linie 190 mit Verlauf Wahren-GVZ-Radefeld-Glesien-Delitzsch. Beide verkehren in ihrer Fahrtroute jeweils ab dem Mündungsbereich Gesnerstraße/Hugo-Junkers-Straße über die Radefelder Allee weiter in den Bereich GVZ Nord/Poststraße. Die Taktzeit erfolgt wochentags zwischen 5 und 9 Uhr sowie zwischen 13 und 22 Uhr halbstündlich sowie zwischen 9 und 13 Uhr stündlich (ausschließlich als Linie 190). Am Wochenende besteht die Verbindung im 2-Stunden- (Samstag) bzw. 3-Stunden-Takt (Sonn- und Feiertage).

Für beide Linien besteht derzeit keine Haltestelle in der Radefelder Allee. Die nächstgelegene Zu-/Ausstiegsmöglichkeit ist an der Haltestelle „Porsche Tor 3“. Diese befindet sich in der Hugo-Junkers-Straße in ca. 500 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Der nächstgelegene S-Bahnhaltepunkt Leipzig-Lützschena befindet sich in ca. 1.600 m Entfernung und ist demzufolge nicht fußläufig zu erreichen.

Fußgänger-/Radverkehr

Es verlaufen Radwege im östlichen Plangebiet straßenbegleitend zur Radefelder Allee sowie an der südlichen Grenze des Plangebietes parallel zur B 6. Sie sind Bestandteil des Äußeren Grünen Rings, der regionalen Hauptradroute.

6.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Da das Plangebiet bisher unbebaut ist, ist die innere medientechnische Erschließung völlig neu herzustellen.

Die äußere medientechnische Erschließung des Plangebietes ist gegeben. Für alle Medien sind Anbindepunkte im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden.

7. Planerische und rechtliche Grundlagen

7.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die beabsichtigte Planung entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan sowie Regionalplan Westsachsen) sowie der Stadtentwicklungspläne der Stadt Leipzig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist die Fläche überwiegend als Erweiterungsfläche Flughafen dargestellt (vgl. hierzu Pkt. 7.1.2).

7.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

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

Im LEP sind folgende, für das Plangebiet besonders relevante landesplanerische Ziele und Grundsätze formuliert:

Leipzig ist als Oberzentrum genannt (LEP Ziel 1.3.6). Schkeuditz fungiert als Mittelzentrum (LEP Ziel 1.3.7). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verdichtungsraums des Oberzentrums Leipzig.

„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsreiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“ (Z 1.3.1)*

Gemäß Ziel Z 1.6.3 sind zur Stärkung der Metropolfunktionen die vorhandenen Entwicklungspotenziale der sächsischen Oberzentren der Metropolregion Mitteldeutschland zu nutzen und diese Städte durch enge Kooperation mit ihrem jeweiligen Umland zu eigenständigen und international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsregionen weiter zu entwickeln.

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

Regionalplan (REP) Westsachsen

Die Ziele der Landesplanung werden auf der regionalen Planungsebene konkretisiert.

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

Die geplante Festsetzung des Plangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet im Bebauungsplan widerspricht der Darstellung als Verkehrsflughafenfläche (nachrichtliche Übernahme aus Fachlichem Entwicklungsplan Verkehr des Freistaats Sachsen (FEV)) im rechtskräftigen Regionalplan Westsachsen 2008. Der FEV ist mittlerweile ausgelaufen und nicht fortgeschrieben worden. Damit entfällt die Zielstellung „Verkehrsflughafenfläche“. Ein Zielabweichungsverfahren ist damit nicht notwendig.

Der Regionalplan Westsachsen wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplans Leipzig - Westsachsen (Stand 29.01.2018) ist das Plangebiet bereits als Vorsorgegebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Mit dem Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplans Leipzig - Westsachsen liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vor, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind. Die Planung steht im Einklang mit diesen Zielen.

7.1.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 16.05.2015 wirksamen FNP der Stadt Leipzig ist die Fläche entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 als „Erweiterungsfläche Flughafen“ dargestellt.

Entsprechend den Zielen der Planung und der Systematik des FNP der Stadt Leipzig ist nun vorgesehen, das Gebiet künftig als gewerbliche Baufläche darzustellen, in der die Nutzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO möglich ist. Der FNP soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

7.1.3 Landschaftsplan

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

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft (Acker) dargestellt und dem Leitbild 3 – Offenland (Agrarlandschaft) zugeordnet, welches folgende Ziele nennt:

Entwicklung und Belebung ausgeräumter, vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Räume der geologischen Platten zu einer durch Hecken, Gehölzgruppen, Baumreihen und Ackerrandstreifen gegliederten Feldflur unter Wahrung ihres für die Leipziger Tieflandsbucht kulturlandschaftstypischen Charakters.

Für die Beurteilung im weiteren Planverfahren sind insbesondere folgende im Landschaftsplan formulierten Ziele für das Plangebiet zu berücksichtigen:

- Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten für das gesamte Plangebiet,
- Schaffung und Freihaltung von Gewässerrandstreifen entlang des Grenzgrabens,
- Sicherung der Wasseraustrittsstelle und
- Sicherung der Wechselfeuchtgebietsböden entlang des Grenzgrabens und im gesamten nördlichen Bereich des Plangebietes.

Durch die aktuelle Planung, die teilweise im Widerspruch zu den Inhalten des Landschaftsplanes steht, sind im weiteren Planverfahren adäquate grünordnerische Festsetzungen zu entwickeln, um naturschutzfachliche Belange aus dem Landschaftsplan in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

7.2 Umweltbelange

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Darin werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt die Ergebnisse der Prüfung auf Umweltverträglichkeit und schutzgutbezogene Auswirkungen in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB dar. Um den Umfang und Detaillierungsgrad der umweltbezogenen Ermittlungen festzulegen, wird eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Grundlagen der Planung

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

- faunistische Erfassungen sowie artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Vorprüfung möglicher Auswirkungen auf Flora-Fauna-Habitate und Vogelschutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) in der Umgebung
- klimatologisches Gutachten
- schallschutztechnisches Gutachten
- Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit
- Ingenieurplanung zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Weiterhin wird eventuell ein lufthygienisches Gutachten benötigt, um Beeinträchtigungen durch Immissionen im Plangebiet sowie der Umgebung abschätzen und darauf basierend Maßnahmen ergreifen zu können. Die Untersuchung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig, sofern sich konkrete Vorhaben zur Ansiedlung bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzeichnen. Andernfalls verlagert sich die immissionsschutzrechtliche Prüfung auf das jeweils zwingend erforderliche Genehmigungsverfahren.

Neben dem Umweltbericht und den dafür notwendigen Untersuchungen wird ein gesonderter Grünordnungsplan im Rahmen des weiteren Planverfahrens erarbeitet. Darin sind Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Umweltbelange und des landschaftlichen Freiraums im Plangebiet vertiefend darzulegen und zu einem Gesamtkonzept zusammenzufügen. Die Inhalte des Grünordnungsplans werden in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und in der dazugehörigen Begründung erläutert.

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der fehlenden natürlichen Ausstattungselemente im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine *Schutzgebiete* nach Sächsischem Naturschutzgesetz oder Schutzgebiete nach EU-Richtlinien vorhanden.

Ein nach § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich entlang des Grenzgrabens. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist an der Bundesstraße ein Gehölz ausgebildet, das teilweise ebenfalls als geschütztes Biotop eingestuft ist.

Sonstige fachliche Grundlagen

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

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen südlich der B 6 realisiert. In den Jahren 2015/2016 ist die Anpflanzung eines Schutzwaldes in der Gemarkung Schkeuditz (Landkreis Nord-sachsen) und in der Gemarkung Hänichen (Stadt Leipzig) erfolgt. Die Maßnahme dient der Waldmehrung, der Verbesserung der bioklimatischen Funktion und des Immissionsschutzes. Sie wurde bereits im Vorfeld der Planung durchgeführt, um ihre verschiedenen Funktionen bzw. deren Wahrnehmbarkeit zeitnah gewährleisten zu können.

Insgesamt umfasst diese Maßnahme eine Gesamtfläche von ca. 28,11 ha. Sie gliedert sich wie folgt:

- 20,75 ha bestockte Waldfläche
- 1,84 ha Waldsaumfläche
- 1,44 ha Sukzessionsfläche
- 1,80 ha Lärmschutzhecke
- 1,10 ha Erschließung/Wege
- 1,18 ha vorhandene Waldfläche

In Bezug auf die Eingriffsregelung können nur Flächen berücksichtigt werden, die ein ökologisches Aufwertungspotenzial aufweisen. Innerhalb des Schutzwaldes wurden vor dem Hintergrund der Lärmschutzfunktion auch teilweise nicht heimische bzw. nicht standortgerechte Baumarten angepflanzt. Auch die Erschließungs- und Wegeflächen sowie der vorhandene Wald können nicht angerechnet werden. Daher verbleiben nur ca. 25,3 ha für den Ausgleich.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 hat der Landkreis Nordsachsen als untere Naturschutzbehörde der Maßnahme zur Bevorratung als Kompensationsmaßnahme und Eintragung in das Ökokonto des Landkreises Nordsachsen grundsätzlich zugestimmt.

7.3 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 stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan ist aus dem Zielbild Leipzig 2030 insbesondere das strategische Ziel „Leipzig besteht im Wettbewerb“ relevant. Es verfolgt mit den Handlungsschwerpunkten „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“ und „Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze“ die Stärkung der wirtschaftlichen Basis und eine Erhöhung der Unternehmenszahl in Leipzig. Dazu sind u.a. nachfragegerechte Flächenangebote nötig sowie die Berücksichtigung von Qualifikationsniveau, Arbeitsplatzdichte und Erreichbarkeit der entstehenden Arbeitsplätze (INSEK, S. A-13).

Das Vorhaben liegt im fachübergreifenden Schwerpunktgebiet Nordraum, dem zentralen industriellen Wirtschaftsraum Leipzigs. Im INSEK wird das Ziel verfolgt, das herausragende Potenzial des Nordraumes zur Verbesserung der wirtschaftlichen und Beschäftigungssituation in der Region zu nutzen, um Ansiedlungen mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte zu ermöglichen. Hierbei soll die Ausgewogenheit in der Entwicklung von Gewerbe, Grünstrukturen und Landwirtschaft sowie Lebensqualität der Menschen vor Ort besonders beachtet werden (INSEK, S. B-5). Dies wird durch die Handlungsansätze der Ortsteilstrategie für den Ortsteil Lützschena-Stahmeln unterstützt (S. B-47).

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des INSEK, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer großmodularer Industrieflächen im Nordraum Leipzigs geschaffen werden.

7.4 Strategische Konzepte zur Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Gewerbliche Bauflächen“ ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ von 1999 wurde im Jahr 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Eine erneute Fortschreibung des Konzeptes befindet sich gegenwärtig in Bearbeitung. Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Das Plangebiet ist im FNP noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird deshalb auch nicht im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ von 1999 betrachtet. Eine entsprechende Betrachtung und konzeptionelle Einordnung wird jedoch im Rahmen der gegenwärtig laufenden Fortschreibung erfolgen.

Diese konzeptionelle Betrachtung wird sich in die Rahmenaussagen des INSEK Leipzig 2030 einordnen, welches im Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit den Standort bereits als Potenzialfläche mit Eignung für großflächige Industrie, Verkehr, Messe und Landwirtschaft ausweist. Unter Pkt. 2.1 des Fachkonzeptes (Aktuelle Situation, Entwicklungen) wird konstatiert, dass es im Nordraum Leipzigs

einen Mangel an kurzfristig verfügbaren Industrieflächen gibt, welche eine Flächengröße von über 20 ha aufweisen und mit einem Bebauungsplan versehen sind.

Unter Pkt. 3.3 des Fachkonzeptes (Räumliche Entwicklungsstrategie) wird der Nordraum ferner als ein Schwerpunktraum genannt, der geprägt ist durch hochwertige Verkehrsinfrastruktur (Flughafen, KLV-Terminal, Schkeuditzer Kreuz) und gute Bedingungen für Internationalität und Wissensaustausch (Messe und Kongresse) bietet. Ein weiteres Wachstum wird durch zusätzliche Flächen, Ausbau der Infrastruktur und bessere Anbindung im Wirtschaftsverkehr/ÖPNV verfolgt. Flächenvorsorge, Grünausgleich und Lebensqualität/Lärmschutz sollen schwerpunktmäßig im Nordraum Leipzigs verankert werden.

Vor diesem Hintergrund ordnet sich die Planung in die Zielstellungen der Strategischen Konzepte zur Wirtschaft ein.

7.5 Strategische Konzepte zur Mobilität

Im INSEK-Fachkonzept „Nachhaltige Mobilität“ ist der Nordraum als räumlicher Handlungsschwerpunkt definiert. Ziel ist, den Wirtschafts- und Pendlerverkehr zu optimieren und hierfür vor allem die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze durch den Umweltverbund, insbesondere ÖPNV und Radverkehr, deutlich zu verbessern (Teil C Kapitel 2.7). Dies ist in der weiteren Konkretisierung der Erschließung zu berücksichtigen.

Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung im Plangebiet wird derzeit im Rahmen des EU-Projektes Low-Carb in einer vertiefenden Studie untersucht. Das Untersuchungsspektrum reicht von der Einordnung eines neuen S-Bahn-Haltepunktes nördlich der Poststraße bis zur Verbesserung des Buslinienverkehrs im Umfeld und einschließlich der Radefelder Allee. Weiterhin werden die Möglichkeiten intermodaler Systeme geprüft, etwa der Kombination von ÖPNV und Fahrradverleihsystemen.

Gemäß den Ergebnissen einer Machbarkeitsstudie von der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland verläuft zudem die Vorzugstrasse einer Radschnellverbindung Halle - Leipzig am Südrand des Plangebietes in großen Teilen entlang der bestehenden Radverkehrsanlage an der B6. Auch dies stellt einen weiterzuverfolgenden Ansatz dar.

7.6 Strategische Konzepte zu Energie und Klimaschutz

Das INSEK-Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ (Teil C Kapitel 2.8) weist klare Wechselwirkungen zum Fachkonzept „Wirtschaft und Arbeit“ auf und ergänzt dadurch die Zielstellungen für den Bebauungsplan. Energie und Klimaschutz sowie die technische Infrastruktur stehen in direkter Abhängigkeit von den städtebaulichen Entwicklungen in der Stadt. Dabei umschreibt eine energieeffiziente und klimaschonende Versorgung die besondere Qualität der Umsetzung und ihre Zukunftsfähigkeit. Wichtige Impulse zur klimaschonenden Stadtentwicklung werden bei der Sanierung der technischen Infrastruktur und dem Ausbau von Wohn- und Gewerbestandorten gesetzt.

In diesem Kontext ist insbesondere Ziel 3 des Fachkonzeptes von Bedeutung: „Entwicklung einer zukunftsfähigen, resilienten und intelligenten Ver- und Entsorgungsstruktur“ von Relevanz. Insbesondere für die zugeordneten Maßnahmenbündel M3.3 „Integration und Ausbau von erneuerbaren Energien (Strom/Wärme) im Stadtgebiet“ und M3.4 „Breitbandversorgung qualifizieren und vorantreiben“ aus Ziel 3 werden entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen.

gez .

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Übersichtsplan mit Ausgleichsmaßnahmen

Die räumliche Lage der zugeordneten vorgezogenen externen Ausgleichsmaßnahme „Erstaufforstung Papitz, Modelwitz, Hänichen“ ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

