

Städtebauliches Konzept

Im Osten Leipzigs, im Stadtteil Engelsdorf soll auf dem Gelände der ehemaligen Wellpappenfabrik zwischen Hugo-Aurig-Straße, Engelsdorfer Straße und Gaswerksweg eine neue Ortsmitte entstehen.

Durch die gute Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV, aber auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad bietet sich das Gelände sehr gut an, um die Angebote der Nahversorgung an diesem Ort zu bündeln.

Neben der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandels sind auf der ungefähr 6 ha großen und zur Zeit brachgefallenen Fläche gewerbliche, soziale sowie kulturelle Nutzungen geplant. Zudem sollen auf dem Gebiet etwa 110 Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen und ca. 110 weitere Wohneinheiten entstehen. Dafür bedarf es einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des gesamten Gebietes.

Wesentliche Inhalte der Planung

Im zentralen, nördlichen Bereich bleiben die ehemalige Betriebsinhabervilla der Wellpappenfabrik und der denkmalgeschützte Klinkerbau bestehen und sollen für Groß- und Einzelhandel genutzt werden. Zusätzlich wird ein Lebensmittel-Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500m² errichtet. Kleinteilige Ladeneinheiten, eine mögliche Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters sowie ein Neubau für die Nutzung als Ärzte- und Bürohaus, ergänzen das Nahversorgungsangebot. Zwischen diesen Gebäuden wird eine multifunktionale Fläche für Märkte und Veranstaltungen sowie Stellplätze angeordnet. Der bereits in der ehemaligen Werkshalle angesiedelte Fachmarkt im südöstlichen Bereich des Plangebietes bleibt in seinem Bestand geschützt. Dennoch ist zukünftig nach Nutzungsaufgabe keine weitere Einzelhandelsnutzung für diesen Bereich in der Planung vorgesehen. Stattdessen sollen hier z.T. durch Neubau nichtstörende Gewerbenutzungen etabliert werden. Ebenso ist in diesem Teil geplant altengerechte Wohnformen unterzubringen. Daran westlich angrenzend befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf, auf der eine Kindertagesstätte mit ungefähr 120 Plätzen realisiert werden soll.

Im westlichen Teil des Plangebietes soll ein Wohngebiet für Geschosswohnungsbau mit ca. 110 Wohneinheiten entwickelt werden. Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Leipzig werden hiervon 30 Prozent für den sozialen Wohnungsbau gesichert. Ergänzt wird die neue Ortsmitte durch eine zentrale Parkanlage mit Aufenthalts- und Spielangeboten.

Grünkonzept

Neben vielen Baumneupflanzungen soll ein Großteil der Altbäume und prägende Gehölze im Gebiet erhalten bleiben. Das Wohngebiet WA 1 sowie viele Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes werden gezielt begrünt, um im

gesamten Gebiet eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Der zentrale Grünbereich bleibt mit seinen hochgewachsenen Bäumen erhalten und wird zur Parkanlage inklusive Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem südwestlichen Wohngebiet und dem Nahversorgungszentrum weiterentwickelt. Ein Spielplatz, Aufenthaltsangebote und weitere Anpflanzungen ergänzen diese Anlage.

Erschließung des Gebietes

Die Zufahrt für den Kfz-Verkehr zum Nahversorgungszentrum erfolgt über die Hugo-Aurig-Straße im Norden des Gebietes. Im Süden ist die Anbindung an den Gaswerksweg nur für den Fahrverkehr für den Kindergarten und das altengerechte Wohnen geplant. Somit sind dort nur geringe Verkehrsbewegungen zu erwarten. Das Wohngebiet WA 1 wird von Norden über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die innere Erschließung für das Sondergebiet erfolgt ebenfalls aus dem Norden von der Hugo-Aurig-Straße bis hin zum Ärztehaus. Eine Durchfahung des Gebietes ist nicht vorgesehen, um im gesamten B-Plangebiet eine Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Damit die multifunktionale Fläche in der Gebietsmitte und der Nahversorgungsmarkt aus verschiedenen Richtungen erreichbar ist, werden weitere Fuß- und Radwegeverbindungen, teilweise als Allee ausgebildet, im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Flächennutzungsplan-Änderung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dem Ziel, ein gemischt genutztes Gebiet mit einem Wohnanteil zu entwickeln, besteht die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan anzupassen. Im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens wird der Bereich des geplanten Wohnstandortes künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im westlichen Bereich wird zur Entwicklung der vielfältigen geplanten Nutzungen eine gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird die Kennzeichnung des Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Engelsdorf auf den neuen Bereich des Plangebietes verschoben.

Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Stadtplanung

Wichtiger Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung an einem Bebauungsplanverfahren ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Innerhalb der Auslegungsfrist liegen die Planunterlagen zur Einsicht für jedermann bereit. Zum Planentwurf können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen werden gesammelt und nach der öffentlichen Auslegung geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Stellungnahmen trifft die Ratsversammlung.

Bebauungsplan Nr. 423 | Öffentliche Auslegung

Hugo-Aurig-Straße / Gaswerksweg



Auskünfte erteilt das Sachgebiet Planinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung des Stadtplanungsamtes:

Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | 4. Etage | Zi. 498. Sie sprechen mit Frau Elhattab oder Frau Fallmann.

Telefon: 0341 123-4948 | Fax: 0341 123-4825 | E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de

Postanschrift: Stadt Leipzig | Stadtplanungsamt | 04092 Leipzig

Dienststunden: Mo, Mi 8 – 15 Uhr Di, Do 8 – 16 Uhr Fr 8 – 12 Uhr

Bei persönlichen Vorsprachen wird um telefonische Voranmeldung gebeten.

Planeinsicht

20.04.2021 bis 19.05.2021 | Neues Rathaus
Stadtplanungsamt | vor den Zimmern 496 – 499
www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell
www.bauleitplanung.sachsen.de

B-Plan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße / Gaswerksweg“ (Entwurf)



Legende zum B-Plan Nr. 423

- | | | | |
|--------------|--|--|---|
| WA | allgemeines Wohngebiet
(gemäß § 4 BauNVO) | | Kindertagesstätte (Kita) |
| MI | Mischgebiet
(gemäß § 6 BauNVO) | | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| GEe | Eingeschränktes Gewerbegebiet
(gemäß § 8 BauNVO) | | private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| SO1 | Sondergebiet "Zentraler Versorgungsbereich" mit Angabe der Nummer des Teilgebietes, hier z.B. SO1
(gemäß § 11 BauNVO) | | Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich |
| 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,8
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO] | | private Grünfläche |
| 1,2 | Geschossflächenzahl (GFZ)
[§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO] | | öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage |
| III-IV | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. III-IV
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] | | Flächen für die Anpflanzung von Bäumen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB] |
| GH max. 10 m | Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe, maximal, hier z.B. 10 m; Bezugshöhe ist 131 m über NHN.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] | | Flächen für die Erhaltung von Bäumen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB] |
| | Baulinie
[§ 23 Abs. 2 BauNVO] | | Erhaltung von einzelstehenden Bäumen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB] |
| | Baugrenze
[§ 23 Abs. 3 BauNVO] | | Umgrenzung von Flächen für oberirdische, nicht überdachte Stellplätze
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB] |
| | | | multifunktionale Fläche für Marktplatz und oberirdische nicht überdachte Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB] |
| | | | Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] |

- LPB IV** Bezeichnung des Bereiches, in dem Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind, hier gleichzeitig Nummer des Lärmpegelbereichs nach DIN 4109, hier z.B. IV (Siehe dazu auch Teil B: Text, Nr. 6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen [§ 9 Abs. 6 BauGB]
- besonders geschützte Biotop (höhlenreiche Einzelbäume) [§ 21 SächsNatSchG]

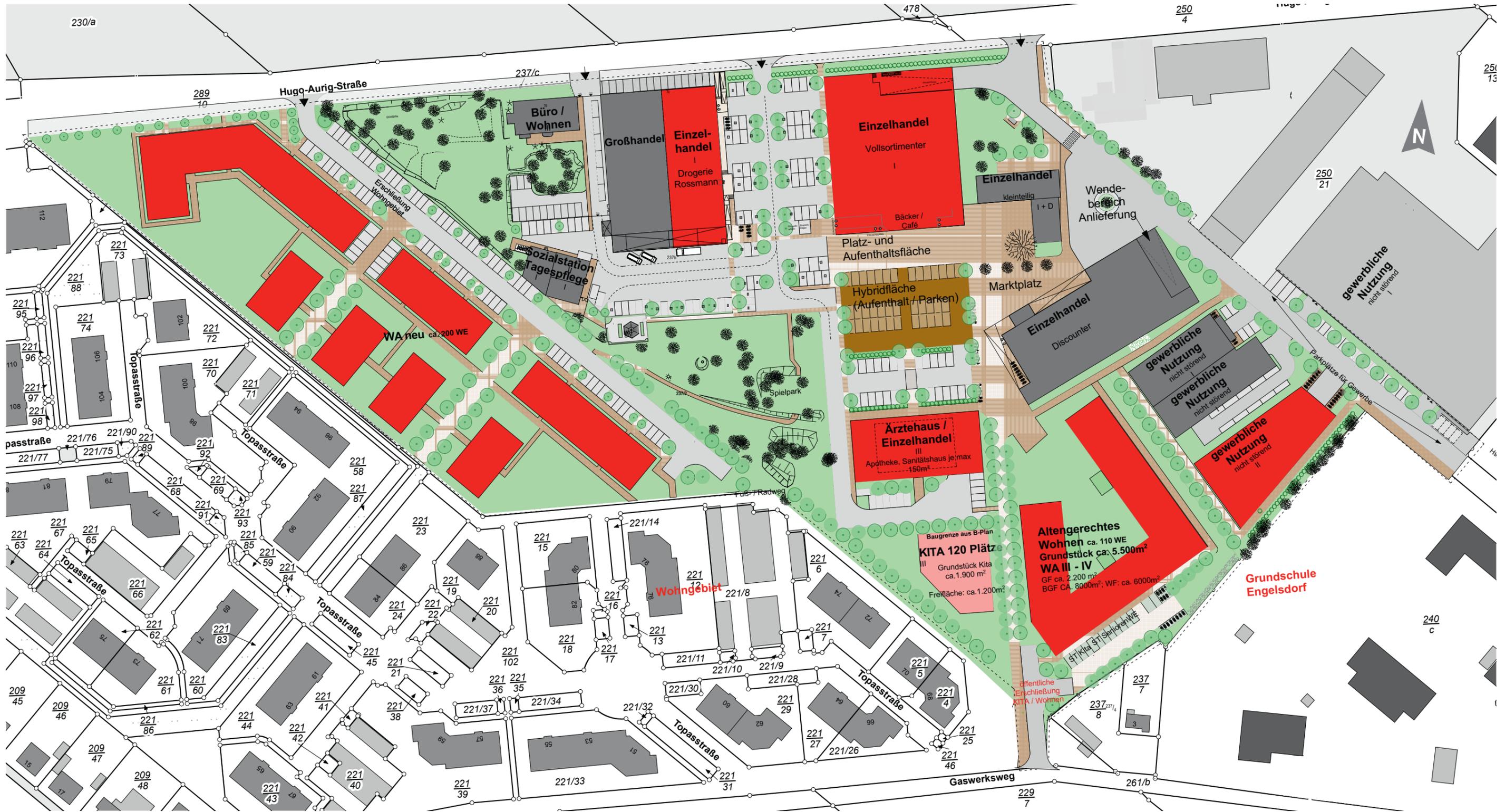
Erläuterung der Nutzungsschablone

GEe		Bezeichnung der Baugebiete	
0,8	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,172	10 m	Verkaufsflächenzahl (VKZ)	maximale Gebäudehöhe

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Städtebauliches Konzept zum B-Plan Nr. 423



Legende zum Städtebaulichen Konzept

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  Gebäude vorhanden |  Fahrverkehr |  Grünflächen |  Schotterrasen |
|  Gebäude vorhanden Nutzungsänderung |  Flächen, Wege für Fußgänger, Fahrräder |  Baum vorhanden |  Fahrradstellplatz |
|  Gebäude geplant |  Fläche für Veranstaltungen, alt. Parken |  Baum neu |  öffentliche Erschließung |