



Stadt Leipzig

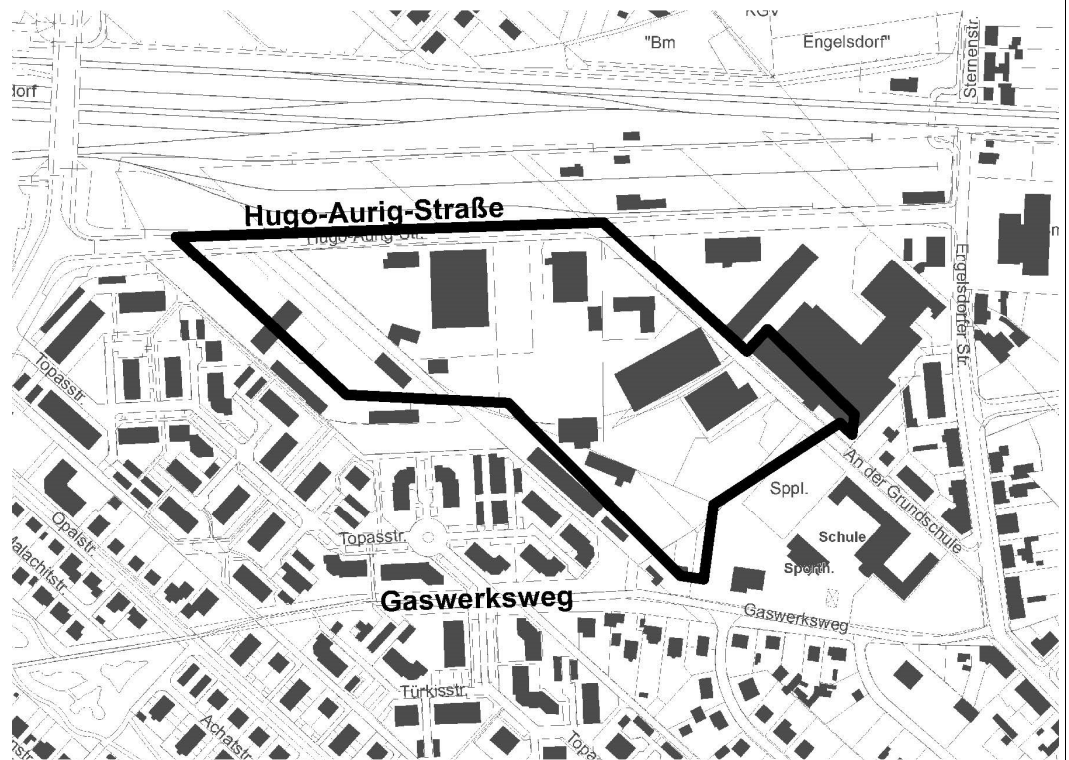
Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“

(Entwurf)

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Engelsdorf

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

05.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Änderungsbereiches	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis	2
3.	Ziele und Zwecke der Änderung	3
4.	Verfahrensdurchführung	3
B.	Grundlagen der Planung	4
5.	Vorhandene Art der Bodennutzung	4
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	4
6.1	Ziele der Raumordnung	4
6.2	Planungen der Stadt	7
6.2.1	Flächennutzungsplan	7
6.2.2	Landschaftsplan	7
6.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
6.2.4	Strategische Konzepte zum Wohnen	8
6.2.5	Strategische Konzepte zur Wirtschaft	9
6.2.6	Stadtentwicklungsplan Zentren	9
6.2.7	Sonstige Stadtentwicklungspläne	10
6.3	Bebauungsplan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“	10
7.	Umweltbericht	10
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	12
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
C.	INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	14
9.	Beschreibung und Begründung der Änderung	14

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung (Änderungsbereich) befindet sich im Stadtbezirk Ost im Ortsteil Engelsdorf zwischen Hugo-Aurig-Straße und Gaswerksweg.

Er wird umgrenzt

- im Norden von der „Hugo-Aurig-Straße“
- im Osten von den Gewerbeflächen, die sich östlich der Straße „An der Grundschule“ befinden sowie durch die „Christoph-Arnold-Schule“ (Grundschule der Stadt Leipzig)
- im Süden durch die Straße „Gaswerksweg“ und
- im Westen von vorhandener Wohnbebauung (Wohngebiet entlang der „Topasstraße“).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,9 ha.

Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“. Ziele dieses B-Planes sind die Entwicklung von Wohnungsbau, die Schaffung von Wohnformen des betreuten Wohnens, die Errichtung einer Kindertagesstätte, die Entwicklung öffentlich zugänglicher Freiräume und insbesondere die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Hugo-Aurig-Straße. Zurzeit befinden sich bereits zwei Einzelhandelsmärkte im Plangebiet.

Das **Planungserfordernis** für diese FNP-Änderung ergibt sich daraus, dass die bisherigen Darstellungen als „gewerbliche Bauflächen“ des FNP nicht mehr den aktuellen Entwicklungsabsichten für den Änderungsbereich entsprechen und auch im Widerspruch zu den im B-Plan Nr. 423 enthaltenen Festsetzungen stehen. Die Bereiche, die im B-Plan für den Wohnungsneubau (einschließlich der dem Wohnen untergeordneten Nutzungen wie altengerechtes Wohnen, Kindertagesstätte, zugehörige Freiräume) vorgesehen sind, stellt der Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dar. Ebenso ist der Bereich des künftigen Nahversorgungsbereiches (D-Zentrum) im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Änderung der Darstellungen zu „Wohnbaufläche“ und „gemischte Baufläche“ ist folglich erforderlich, damit der FNP seiner Funktion entsprechend die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Sie ist ebenfalls im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich, um den B-Plan Nr. 423 aus dem FNP entwickeln zu können. Die Darstellung des FNP wird daher geändert.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Dieser Änderung liegen folgende Ziele zugrunde:

Der FNP soll, unter Berücksichtigung auch der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, an die aktuell für den Änderungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Damit soll den geänderten Rahmenbedingungen sowie gleichzeitig auch dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen werden.

Namentlich soll die Darstellung des FNP innerhalb des Änderungsbereiches von „gewerbliche Baufläche“ in „gemischte Baufläche“ sowie von „gewerbliche Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Damit wird bezweckt, den FNP an die aktuell beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen und der angestrebten Umnutzung der gewerblichen Brachfläche zu einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnungsbau und Nahversorgungseinrichtungen zu dienen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der B-Plan Nr. 423 aus dem FNP entwickelt werden und auf der planungsrechtlichen Grundlage des B-Planes die Entwicklung des gewollten gemischten Quartiers erfolgen kann.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Feststellungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-01438, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2015 vom 28.11.2015	28.10.2015
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2016 vom 15.10.2016	18.10. bis 18.11.2016
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	29.09.2016

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Abschluss des Verfahrens nach dem bis zum 12.05.2017 geltenden BauGB**

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist das BauGB in der bis zum 12.05.2017 geltenden Fassung. Die sich dafür aus § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB (in der seit dem 13.05.2017 geltenden Fassung) ergebenden Voraussetzungen sind erfüllt.

- **Verfahrensschritte als Teil eines anderen Änderungsverfahrens**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“ war zuvor Bestandteil der „1. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Bereichen“ (als Änderungsbereich 1.9). Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Daher sind für diese FNP-Änderung die Beteiligungsschritte einschließlich der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits abgeschlossen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Vorhandene Art der Bodennutzung

Der **Änderungsbereich** ist weitestgehend geprägt durch brachgefallene Gewerbeflächen sowie bestehendes Gewerbe.

Im relevanten **Umfeld des Änderungsbereiches** sind folgende Nutzungen vorhanden:

- nördlich: Bahnflächen
- östlich: „Christoph-Arnold-Schule“ (Grundschule der Stadt Leipzig) sowie Gewerbeflächen
- südlich: Wohnbebauung
- westlich: Wohnbebauung.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Ziele der Raumordnung

Diese FNP-Änderung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Einzelnen:

Der **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP) stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar. Er ist seit dem 31.08.2013 verbindlich.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP haben Relevanz für die FNP-Änderung:

Gemäß dem Grundsatz G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Engelsdorf wird auf einer ehemals gewerblich genutzten und teilweise brachgefallenen Fläche im Verdichtungsraum Leipzig eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung mit Aufenthaltsqualität ermöglicht. Mit der Nutzung als Wohnquartier wird dem Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Z 1.3.1: 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 Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

In der Begründung des Ziels wird darauf hingewiesen, dass die Standortvorteile der zentralen Orte im Freistaat Sachsen insbesondere in Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur sowie als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten bestehen. Diesem Ziel wird durch die Planung zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entsprochen.

G 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Durch die Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Fläche im Sinne dieses Zieles.

Z 2.2.1.3: Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Versorgung im Plangebiet wird dieses Ziel umgesetzt.

Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch die Revitalisierung eines Gewerbestandes wird diesem Ziel entsprochen.

Z 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des ÖPNV.

G 2.2.2.2: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Auch dieser Grundsatz ist Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes.

Z 2.3.2.3: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (eines D-Zentrum gemäß STEP Zentren, s. Kap. 6.2.6) vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine im Ziel des LEP geforderte städtebaulich integrierte Lage.

Die genannten Grundsätze und Ziele des LEP sind Grundlage der Planung der vorliegenden FNP-Änderung. Diese entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Der **Regionalplan Westsachsen** stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Er ist seit dem 25.07.2008 verbindlich. Die Ziele (Z) und

Grundsätze (G) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Änderungsbereich der FNP-Änderung ist im Regionalplan Westsachsen als Siedlungsfläche dargestellt. Als hoch gewichtete Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen. Als Umsetzungsinstrumentarien werden dafür unter anderem die Innenentwicklung von Wohnsiedlungen sowie die Revitalisierung bzw. Entsiegelung von Wohnungs-, Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen genannt.

Für die vorliegende FNP-Änderung sind vor allem folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans relevant:

Z 4.4.1: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken. Diesem Ziele wird durch die Beplanung eines ehemals gewerblich genutzten Areals entsprochen.

Z 6.2.2: Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Z 6.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen. Beiden Zielen wird durch die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entsprochen.

Z 6.2.5: Die städtebaulich integrierten Lagen, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 6.2.1 bzw. 6.2.2 des LEP bzw. Ziel 6.2.2 bis 6.2.4 des Regionalplans zulässig sind, sind durch die Zentralen Orte abzugrenzen und zu begründen. Dies ist durch die Festsetzung eines D-Zentrums gemäß STEP Zentren (s. Kap. 6.2.6) erfolgt.

Die genannten Ziele des Regionalplanes sind Grundlage der Planung der vorliegenden FNP-Änderung. Diese entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Im **Beteiligungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2017** – Fassung 14.12.2017- finden sich keine neuen oder geänderten Ziele oder Grundsätze, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sind, die nicht bereits im Zuge des bestehenden Regionalplanes genannt wären.

6.2 Planungen der Stadt

6.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind folgende, für diese Änderung relevanten Darstellungen enthalten:

Die **Flächen im Änderungsbereich** sind als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Im relevanten **Umfeld des Änderungsbereiches** sind dargestellt:

- nördlich: „gewerbliche Baufläche“
- östlich: „gemischte Bauflächen“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bildung/Schule“
- südlich: „Wohnbaufläche“
- westlich: „Wohnbaufläche“ und „gemischte Baufläche“.

6.2.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen, die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem teilräumlichen Leitbild LB 12 für Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen und ehemalige militärische Anlagen zugeordnet. Folgende Planungsziele werden hierfür formuliert: Schaffung von begrüntem Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation; Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr. Zudem wird auf eine Parkanlage/private Grün- und Erholungsfläche hingewiesen (Näheres siehe auch Kap. 7).

6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030“ (INSEK 2030) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifende Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für die FNP-Änderung ist aus dem Zielbild Leipzig 2030 der Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“ relevant, der insbesondere das Ziel verfolgt, die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, für Familien sowie für Senioren und Menschen mit Behinderungen zu unterstützen. Mit Blick auf die Schaffung wohnortnaher Infrastruktur und die Unterstützung kultureller

Angebote ist zudem der Handlungsschwerpunkt „Quartiersnahe Kultur-, Sport und Freiraumangebote“ relevant (INSEK 2030, S. A-11 und S. A-16).

Das Vorhaben liegt nicht in einem fachübergreifenden Schwerpunktgebiet des INSEK 2030. In der Ortsteilstrategie ist der Ortsteil Engelsdorf der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. In diesen Ortsteilen sollen Entwicklungen gestärkt und - bezogen auf den Ortsteil - die Infrastruktur und die Angebote bedarfsorientiert nachgerüstet werden.

Daraus ergeben sich aus der Ortsteilstrategie für die FNP-Änderung folgende relevante Handlungsansätze (INSEK 2030, S. B-33):

- Flächenpotenziale zur Schaffung neuen Wohnraums und wohnortnaher Infrastruktur nutzen, in Verbindung mit bedarfsgerechter Entwicklung von ÖPNV und sozialer Infrastruktur,
- Baurecht schaffen für neues Nahversorgungszentrum/Ansiedlung eines Nahversorgers.

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK 2030 werden durch die FNP-Änderung unterstützt. Die vorliegende Planung folgt somit den Zielstellungen des INSEK 2030.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das „Wohnungspolitische Konzept“ der Stadt Leipzig in der Fortschreibung 2015 (VI-DS-475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S) legt in seinem „Teilplan Wohnungsbau“ (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“ liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan ist auf den Eigenheimbau ausgerichtet.

Mit Beschluss zum „Wohnungspolitischen Konzept“ sind die im „Teilplan Wohnungsbau“ formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Da der Standort im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs liegt, entspricht die Planung eines Wohnstandortes mit Geschosswohnungsneubau den Zielen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau und des Wohnungspolitischen Konzepts. Dieser entspricht auch dem Gedanken des altenfreundlichen Wohnens, wonach Wohnquartiere gemäß den generationenübergreifenden Ansprüchen entwickelt werden sollen, was u.a. im „Positionspapier altenfreundliches Wohnen in Leipzig“ (18.08.2011) durch die größeren Wohnungsmarktakteure und die Stadt Leipzig, zusammen mit Empfehlungen für die baulichen Qualitätsstandards festgehalten worden ist.

6.2.5 Strategische Konzepte zur Wirtschaft

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

Im STEP Gewerbe (Ausgabe 2005) ist der Geltungsbereich der FNP-Änderung noch als Teil des Gebietes 46 „Gewerbegebiet Hugo-Aurig-Straße“ ausgewiesen. Entsprechend der Entwicklungszielstellung ist eine Stärkung der gewerblichen Funktion durch eine Vermarktung vorgesehen. Der Widerspruch zwischen den konzeptionellen Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und den Zielen der FNP-Änderung (Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen, Entwicklung eines Nahversorgungszentrums usw.) ist dabei eine Folge veränderter Rahmenbedingungen seit dem Jahr 2005 und den davon abgeleiteten modifizierten stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielstellungen für den konkreten Standortbereich.

Somit besteht auch ein partieller Widerspruch zum (aktuelleren) Stadtratsbeschluss zum „Stadtentwicklungsplan Zentren“ (STEP Zentren), welcher ein entsprechendes Fortschreibungserfordernis des STEP Gewerbe dokumentiert. Eine nachrichtliche Aktualisierung und Harmonisierung der konzeptionellen Aussagen beider Planwerke ist im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung eines „Stadtentwicklungsplanes Wirtschaftsflächen“ (STEP Wirtschaftsflächen) vorgesehen.

6.2.6 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der STEP Zentren enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie zu sonstigen ergänzenden Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Teile des Änderungsgebietes liegen im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Engelsdorf (D-Zentrum) für den eine „Bündelung unterschiedlicher Nahversorgungsstrukturen in angemessener Dimensionierung“ und eine „Funktionsmischung mit anderen nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen“ angestrebt wird (vgl. STEP Zentren; Kapitel 8).

Der STEP Zentren hat für den Änderungsbereich die Verlegung des D-Zentrums von der Hans-Weigel-Straße an die Hugo-Aurig-Straße vollzogen. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an dieser Stelle ist wichtig für die Entwicklung des angrenzenden Wohnstandortes zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der künftigen Bevölkerung.

Für das im STEP Zentren ausgewiesene D-Zentrum an der Hugo-Aurig-Straße wird das Symbol „D-Zentrum“ als **redaktionelle Änderung** in den FNP eingefügt. Gleichzeitig wird das Symbol „D-Zentrum“ im Bereich der Hans-Weigel-Straße aus dem FNP **entfernt**. Hiermit wird der Verschiebung des Zentrums Rechnung getragen.

6.2.7 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die sonstigen Stadtentwicklungspläne der Stadt Leipzig enthalten keine für diese Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Aussagen.

6.3 Bebauungsplan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“

Ziele des B-Planes sind die Revitalisierung und Entwicklung einer ehemals gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche. Es sollen u.a. Wohnungsbau, die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, die Etablierung von Sonderwohnformen (z.B. altengerechtes Wohnen) und die Errichtung einer Kindertagesstätte umgesetzt werden.

Die für die FNP-Änderung wichtigen Ziele des B-Planes sind folgende:

- Revitalisierung und Entwicklung einer großen innerstädtischen Fläche,
- städtebauliche, funktionale und freiräumliche Neuordnung des Areales mit dem Ziel der Schaffung eines neuen Zentrums mit breiter Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen, ortsansässiges Gewerbe, Gemeinbedarfsflächen und unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Ergebnis ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Neuordnung zu ermöglichen.

7. Umweltbericht

Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

Ziel der Änderung ist es, für den Änderungsbereich, im Interesse der Revitalisierung der Fläche, anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung, nichtstörende gewerbliche Nutzungen sowie die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zu ermöglichen.

Inhalt der Planung ist der Zielsetzung entsprechend die Änderung der bisherigen Darstellung „gewerbliche Baufläche“ durch „Wohnbaufläche“ und „gemischte Baufläche“.

Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes sind insbesondere wie folgt zu nennen:

- Landschaftsplan: Das Integrierte Entwicklungskonzept enthält für den Änderungsbereich als Zielaussage das
 - integrierte landschaftsräumliche Leitbild (LB) 12, in welchem u.a. für Industrie- und Gewerbestandorte wesentliche Ziele die Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorten und deren verkehrlichen Erschließungen, die Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt, die stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades und der Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr formuliert sind.

Dem wird wie folgt entsprochen:

- Der Änderung (s. Kapitel 3) stehen die Zielaussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen, da hier ein Wohn- und Einzelhandelsstandort entwickelt werden soll, von dem keine Auswirkungen auf das Leitbild zu erwarten sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden wie folgt festgelegt:

Zu den Änderungen soll es keine weiteren Ermittlungen geben. Denn: Aus der Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden **keine neuen Bauflächen** im Flächennutzungsplan dargestellt. Es wird für diesen Teilbereich lediglich die Darstellung von „gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ und „gemischte Baufläche“ geändert. Damit wird der Katalog der möglichen Nutzungsarten von der Bandbreite, wie sie sich aus der bisherigen Darstellung ergeben hat, auf die in einer Wohnbaufläche und in einer gemischten Baufläche möglichen Nutzungsarten verändert. Somit sind diverse Umweltauswirkungen, die bei Umsetzung der bisherigen Darstellung aufgrund von Gewerbebetrieben, die das Wohnen we-

sentlich stören, nicht auszuschließen gewesen wären, infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr zu erwarten. Ermittlungen hinsichtlich der Umweltbelange sind deshalb für die Abwägung nicht erforderlich.

Einer **Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen** der Planung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten bedarf es infolge der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nicht.

Die **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** ist nicht erforderlich.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b), Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bauleitplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

Sollte es bei der Durchführung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

Zusammenfassung

Einer **Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen** der Planung, **anderweitiger Planungsmöglichkeiten** sowie einer **Überwachung erheblicher** Umweltauswirkungen bedarf es nicht, da erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die Beteiligung wurde bereits im Verfahren zur „1. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Bereichen“ durchgeführt (s. Kap. 4). Der Geltungsbereich dieser Änderung wurde im Vergleich zur 1. Änderung des FNP geringfügig geändert. Die Planaussagen bleiben jedoch bestehen.

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden keine für die hier vorliegende Änderung des FNP relevanten Stellungnahmen abgegeben.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB; § 4 Abs. 1 BauGB) wurden vor allem folgende für die hier vorliegende Änderung des FNP relevanten Stellungnahmen abgegeben.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Leipzig befürwortet die Aufhebung des Zentrumsbereiches an der „Hans-Weigel-Straße“. Die Kammer ist der Ansicht, dass aufgrund der Großflächigkeit beider Märkte an dieser Stelle die Darstellung eines Mischgebietes nicht ausreicht. Hier sei ein Sondergebiet Einzelhandel darzustellen.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Hier ist hinsichtlich des bauplanungsrechtlich erforderlichen Umganges mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben zwischen den Regelungsebenen des B-Planes auf der einen und des Flächennutzungsplanes auf der anderen Seite zu unterscheiden. Dass in dem FNP-Änderungsbereich möglicherweise großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorhanden bzw. geplant sind, führt zwar möglicherweise zu der planungsrechtlichen Erforderlichkeit, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im B-Plan ein entsprechendes „für sie festgesetztes Sondergebiet“ festsetzen zu müssen. Der Darstellung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ (als besonderer Art der baulichen Nutzung; vgl. § 1 Abs. 2 BauNVO) im Flächennutzungsplan bedarf es jedoch nicht. Ebenso wenig bedarf es vorliegend der Darstellung einer entsprechenden „Sonderbaufläche“ (als allgemeiner Art der baulichen Nutzung; vgl. § 1 Abs. 1 BauNVO). Der § 11 Abs. 3 BauNVO enthält ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit der dort genannten Handelsnutzungen in „für sie festgesetzten Sondergebieten“, nicht aber Regelungen zur Erforderlichkeit der Darstellung entsprechender Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan. Es besteht auch deshalb kein städtebauliches bzw. bauplanungsrechtliches Erfordernis, die fragliche Fläche als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ darzustellen, da es sich bei Einzelhandelsbetrieben der Art nach um eine in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzung handelt. Einzelhandelsbetriebe gehören folglich auch zum für gemischte Bauflächen typischen Katalog der Nutzungsarten. Ein B-Plan, in dem für eine im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche ein „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt wird, ist folglich aus der FNP-Darstellung entwickelt, da eine für die gemischte Baufläche typische Nutzung und nicht etwa eine gebietsfremde Nutzung festgesetzt wird. Vorliegend kommt hinzu, dass die fraglichen Einzelhandelsnutzungen und damit die in Frage kommende Festsetzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ im B-Plan nur eine Teilfläche des FNP-Änderungsbereiches erfassen, sodass die gemischte Baufläche als solche nicht in Frage gestellt wird.

Die **Kommunalen Wasserwerke Leipzig** führen aus, dass bei einer Bebauung des Gebietes Lösungen für die Abwasserentsorgung im Plangebiet notwendig seien, da die Aufnahmekapazität der umliegenden Abwasserleitungen stark eingeschränkt sei.

Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf für diese FNP-Änderung. Der Hinweis hat keine Relevanz für die FNP-Änderung, sondern erst für das Bebauungsverfahren zum B-Plan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“.

Die **Landesdirektion Sachsen** findet die planerische Zuordnung des D-Zentrums zu einer gemischten Baufläche bedenklich. Hier entstehe eine Einzelhandelsagglomeration, die nach Sicht der Landesdirektion nicht der Ausnahme des § 11 Abs. 3 Satz 4 der BauNVO zugeordnet werden kann. Es wird die Darstellung einer Sonderbaufläche für erforderlich gehalten.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Begründung gelten die obigen Darlegungen zur Umgangsweise mit der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer, die ebenso auf Einzelhandelsagglomerationen zutreffen, entsprechend.

Der **Regionale Planungsverband Westsachsen** hat für diesen Änderungsbereich keine Bedenken, sofern die entsprechende Änderung des STEP Zentren erfolge.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des STEP Zentren ist zwischenzeitlich erfolgt (s.o.).

Die **Polizeidirektion Sachsen** stellt in ihrer Stellungnahme die Frage, ob die Darstellung eines Park+Ride-Platzes an der Hugo-Aurig-Straße korrekt sei.

Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Darstellung des P+R-Platzes ist korrekt. Hier befindet sich der Park+Ride-Platz Engelsdorf mit 50 Parkplätzen.

Die **Mitteldeutsche Netzgesellschaft GmbH (MITNETZ Gas)** weist darauf hin, dass sich im Änderungsbereich Gashochdruck- und Gasmitteldruckleitungen befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf. Der Bestandsschutz der Leitungen ist gewährleistet. Die Darstellung der Flächen als „Wohnbaufläche“ und als „Gemischte Baufläche“ stehen dem nicht entgegen.

C. INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

9. Beschreibung und Begründung der Änderung

Der Flächennutzungsplan wird zur Umsetzung der oben genannten Ziele und Zwecke wie folgt geändert:

bisheriger Planinhalt	neuer Planinhalt
Darstellung „gewerbliche Baufläche“	Darstellung „Wohnbaufläche“
Darstellung „gewerbliche Baufläche“	Darstellung „gemischte Baufläche“

Begründung:

Für den Teil der FNP-Änderung, für den ausschließlich die Entwicklung eines Wohnstandortes vorgesehen ist, wird die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Für die restlichen Flächen des Änderungsbereiches wird die Darstellung von „gewerbliche Baufläche“ in „gemischte Baufläche“ geändert. Dies betrifft diejenigen Bereiche, die für die gewerblichen Entwicklungen und die Entwicklung des Nahversorgungsbereiches vorgesehen sind.

Diese Änderung ist geeignet und sie ist auch erforderlich, um die dieser Änderung zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe dazu Kap. 3) zu erreichen.

Zur **Eignung** ist insbesondere zu nennen:

- Mit der Änderung wird das Ziel der Entwicklung und der Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche zu einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnungsbau und Nahversorgungseinrichtungen, (siehe Kap. 3) umgesetzt. Die Darstellung des FNP wird an die aktuell für den Än-

derungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – die Entwicklung eines Wohnstandortes, Möglichkeiten verschiedener altengerechter Wohnformen, eines Nahversorgungsbereiches, nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie begleitender Nutzungen, wie z.B. Freiräume und eine Kindertagesstätte – angepasst.

- Auch den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird entsprochen. Denn:
 - Diese Änderung des FNP ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (siehe Kap. 6).
 - Mit der Änderung des FNP wird die Nachnutzung des derzeit in weiten Teilen brach gefallenen Areals vorbereitet.
 - Anhaltspunkte dafür, dass sonstige Belange gegen die Darstellungen als „Wohnbaufläche“ und als „gemischte Baufläche“ im Allgemeinen - und damit gegen diese Änderung des FNP sprechen- liegen nicht vor.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der B-Plan Nr. 423 „Hugo-Aurig-Straße/Gaswerksweg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der B-Plan Nr. 423 ist somit aus der geänderten FNP-Darstellung entwickelt.
 - Damit ist der grundsätzlichen Aufgabe des Flächennutzungsplanes, als vorbereitender Bauleitplan, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darzustellen, entsprochen.

Im Ergebnis ist die vorliegende Änderung des FNP sowohl hinsichtlich der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung als auch vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen geeignet sowie auch im planungsrechtlichen Sinne erforderlich.

gez .

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter