



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 466 „Quartiere an der Antonienstraße/Klingenstraße“ (Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz, Kleinzschocher

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

11.03.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahrensdurchführung	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	5
5.1	Topografie	5
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	5
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	6
5.4	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	6
5.5	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen	7
5.6	Denkmalschutz	7
5.7	Immissionsschutz	7
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
6.1.1	Raumordnung.....	10
6.1.2	Flächennutzungsplan	11
6.1.3	Landschaftsplan	12
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	13
6.2	Sonstige Planungen	13
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030.....	13
6.2.2	Klimanotstand, Energie- und Klimaschutzprogramm, Klimaanpassung	14
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	14
6.2.4	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	14
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	15
6.2.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	15
6.3	Satzungen und benachbarte Bebauungspläne	16
7.	Umweltbelange.....	17
7.1	Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	17
7.1.1	Untersuchungsgegenstand und –umfang	17
7.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	18
7.1.3	Abgrenzung der Untersuchungsräume	19
7.2	Übergeordnete Fachplanung – Landschaftsplan der Stadt Leipzig	19
7.3	Bestandsbeschreibung und allgemeine ökologische Zielstellungen.....	20
8.	Städtebauliche Vorkonzepte	22
8.1	Vorkonzept Variante „Umarmung“	22
8.2	Vorkonzept Variante „Stempel“	23

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes (B-Plan) befindet sich im Stadtbezirk Südwest, in den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher.

Es wird umgrenzt von

- der ehemaligen Gleistrasse des Bahnhofs Plagwitz (Stammgleis PXI) im Norden,
- der Klingenstraße im Osten
- der Wigandstraße und Rolf-Axen-Straße im Süden sowie
- dem öffentlichen Grünzug des Grünen Bahnhofs Plagwitz im Westen.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 424/4, 424/1, 424/3, 488/2, 488/3, 488/4, 488, 489, 545, 546/2, 546/1, 596, 598/5, 598/3, 597, 598/4, 598/1, 302/d, 938/1, 938/2, 937/2, 937/1, 302/b, 599/1, 599/2, 599/c, 599/b, 599/a, 302, 302/c, 543/f, 543/d, 543, 543/a, 543/b, 543/c, 502, 503, 504, 549, 552, 551, 550 und 301 der Gemarkung Kleinzschocher.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Abbildung auf dem Titelblatt sowie der untenstehenden Abbildung zu ersehen.

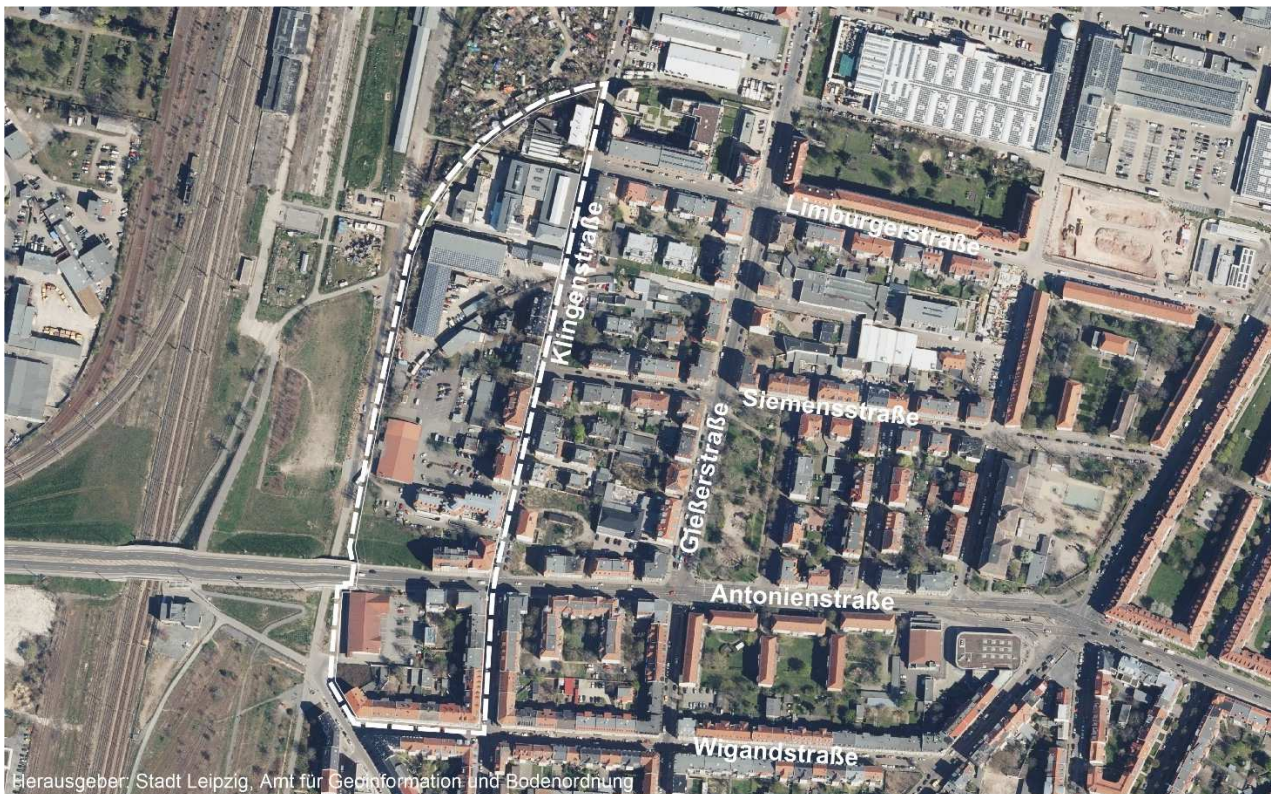


Abb.1 Luftbild mit Plangebietsgrenze (Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung)

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der **Planungsanlass** für die Aufstellung des B-Plans sind die Bebauungsabsichten verschiedener Entwicklungsträger auf den Flächen der beiden Verbrauchermärkte sowie der unmittelbar angrenzenden Flächen. Aufgrund der städtebaulich prägnanten Lage als Eingang zu den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher und der gemischten Nutzungen im Quartier bedarf es einer Klärung der städtebaulichen Einordnung künftiger Bebauungen unter Berücksichtigung einer angemessenen Dichte, einer dem Gebiet entsprechenden Nutzungsmischung, den Anforderungen an Freiraumfunktionen sowie Klimaanpassung und -schutz, der Verbesserung des Wohnumfeldes, Sicherung der gewerblichen Nutzungen sowie einer gesicherten Erschließung und Verknüpfung zu den öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Mit dem B-Plan Nr. 466 „Quartiere an der Antonienstraße/Klingenstraße“ verfolgt die Stadt Leipzig eine der ersten Planungen in einem Bestandsquartier unter dem übergeordneten Thema der „Doppelten Innenentwicklung“. Hierdurch soll der Sicherung einer standortspezifisch, angemessenen städtebaulichen Dichte i. V.m. integrierten Grünflächen Rechnung getragen werden.

Die bauliche Innenentwicklung steht immer wieder im Konflikt mit dem Erhalt und der Entwicklung urbanen Grüns gerade mit Blick auf den Klimawandel und vor dem Hintergrund der erforderlichen Ausgleichsfunktion. In diesem Spannungsfeld setzt das Leitbild der „Doppelten Innenentwicklung“ an. Es verfolgt in seinen Zielen das Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ und somit der nachhaltigen städtebaulichen Steuerung. Neben der baulichen Nutzung von innerstädtischen Flächenreserven soll auch urbanes Grün entwickelt, vernetzt und qualitativ aufgewertet werden. Das Thema „Doppelte Innenentwicklung“ ist als strategisches Ziel Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2030 (INSEK).

Das **Planungserfordernis** für die Aufstellung dieses B-Plans ergibt sich zunächst aus den Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Über die Bauleitplanung soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung verfolgt werden, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse des Standorts sowie die konkreten Entwicklungsabsichten miteinander in Einklang bringt. Im Ergebnis des Planungs- und Beteiligungsprozesses müssen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Ziele, die Belange von Gewerbe, Wohnen, Freizeit, Erholung sowie umweltbezogene Belange unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufeinander abgestimmt sein.

Einer gesicherten Erschließung der baulichen Nutzungen ist Rechnung zu tragen. Bestrebungen in rückwärtiger Lage (hier in 2. und 3. Reihe) zur Klingenstraße zu bauen sind konkret zu überprüfen. Dabei soll die Verdrängung gewerblicher und bereits genehmigter Nutzungen auf den Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhofs Plagwitz“ durch heranrückende Wohnnutzungen vermieden werden.

In dem Abwägungsprozess soll in diesem Bauleitplanverfahren dem Leitbild der „Doppelten Innenentwicklung“ ein hohes Gewicht beigemessen werden. Damit verbunden ist der Fokus auf umweltbezogene Belange wie dem Erhalt und der Entwicklung urbanen Grüns und stadtklimatischen Aspekten wie Klimaschutz, Klimaanpassung und Starkregenereignissen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 466 sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- a) Ziel und Leitbild des B-Plans ist die städtebauliche Entwicklung eines Bestandsquartieres unter den Gesichtspunkten der Doppelten Innenentwicklung, des Klimaschutzes und einer maßvollen Verdichtung.
- b) Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet selbst, als auch im Bezug ihrer Auswirkung auf die Umgebung und deren gegenseitiger Verknüpfungen. Hierbei soll das verträgliche Maß der möglichen baulichen Dichte für alle Bereiche sowohl straßenseitig als auch im rückwärtigen Bereich geprüft und festgesetzt werden. Zugleich soll die zukünftige Bebauung hinsichtlich stadtklimatischer Auswirkungen, günstiger Durchlüftung und Klimaanpassungsmaßnahmen so verbessert werden, dass die östlich angrenzenden hochverdichteten Stadtquartiere davon profitieren.
- c) Im Rahmen der Planung sollen die städtebaulichen Parameter überprüft und festgesetzt werden. Hierzu zählt unter anderem die Klärung der städtebaulichen Raumkantenbildung entlang der öffentlichen Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhofs Plagwitz“.
- d) Im Rahmen der Planung ist die grünordnerische Grundstruktur in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung neu abzustimmen, planungsrechtlich und somit auch für zukünftige klimatische

Entwicklungen zu sichern. Dabei gilt der planerische Ansatz, dass mit der neuen Planung das Maß der zulässigen Versiegelung reduziert werden soll. Die dauerhafte Sicherung dieses Zieles ist nur im Wege eines neuen Planungsrechtes zu erreichen.

- e) Über den Planungsprozess der Bauleitplanung werden, vor dem Hintergrund der gewachsenen Gemengelage im nördlichen Bereich, die Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander verschiedenster gewerblicher Betriebe sowie schützenswerter Wohnnutzungen sowie vorherrschender Lärmimmissionen planungsrechtlich geklärt. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, eine aufeinander abgestimmte gemischtgenutzte Entwicklung der Quartiere zu ermöglichen.
- f) Überprüfung der Notwendigkeit eines Einzelhandelsstandortes im Quartier zur gesicherten Versorgung.
- g) Dauerhafter Erhalt und Sicherung der vorhandenen Wegeverbindungen zwischen den umliegenden Gewerbe- und Wohnquartieren sowie den Flächen des „Grünen Bahnhof Plagwitz“.
- h) Umsetzung der Grundsätze des umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebaus im Rahmen der Bauleitplanung. Besondere Bedeutung wird dabei der Förderung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und Energieversorgung unter Einbeziehung erneuerbarer Energien beigemessen.

Zusammenfassend ist Ziel und Zweck der Planung die Entwicklungsmöglichkeiten der im Plangebiet liegenden Flächen und Nutzungen im verträglichen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsinteressen, wie auch Bau- und Freiraumstrukturen bauplanungsrechtlich zu klären und unter Einsatz aller konfliktmindernder Instrumente einer Lösung zuzuführen, die sich an der Mittelwertrechtsprechung des BVerwG orientieren muss.

4. Verfahrensdurchführung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 21.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 466 „Quartiere an der Antonienstraße/Klingenstraße“ mit Beschluss-Nr. VII-DS-02589 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. 466, bekannt gemacht im elektronischen Amtsblatt Nr. 3/2021 vom 01.05.2021 sowie im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2021 vom 08.05.2021	21.04.2021
---	------------

Es soll das Vollverfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Bau GB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung kommen.

Folgende Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens sind zu nennen:

- **Veränderungssperre**

Für ein Teilgebiet mit einer Fläche von 0,61 ha innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 466 „Quartiere an der Antonienstraße/Klingenstraße“ wurde gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Hierdurch sollen Entwicklungen vermieden werden, die zu einer Einschränkung oder Verdrängung gewerblicher Nutzungen aufgrund heranrückender Wohnnutzungen führen würden.

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Gebiet ist weitgehend eben auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von +119 bis +120 m über NHN. Im südwestlichen Bereich an der Antonienbrücke befindet sich eine Aufböschung im Bereich des östlichen Brückenkopfes bis zu einer Höhe von +122,5 m über NHN.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet umfasst ausschließlich durch baulichen Bestand geprägte Flächen. Das Gebiet wird von der Antonienstraße in Ost-West-Richtung gequert und teilt so das Plangebiet in eine nördliche und südliche Teilfläche. Die Teilfläche südlich der Antonienstraße ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen mit einer blockartigen Bebauungsstruktur und einen ehemaligen Verbrauchermarkt geprägt. Das langgestreckte Areal nördlich der Antonienstraße wird entlang der Nordgrenze und auf mittlerer Höhe durch ehemalige Gleisanlagen durchzogen („Gleisfinger“). Diese gehörten ursprünglich zur Plagwitz-Lindenauer Industriebahn (Sachgesamtheit) und stehen unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal).

Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen ist der Bereich zwischen den Gleisfingern, südlich davon überwiegt die Wohnnutzung. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein weiterer Verbrauchermarkt (Lebensmitteldiscounter).

Die Eigentümerstruktur im Plangebiet ist durch eine Vielzahl von Einzeleigentümern geprägt. Dies schlägt sich auch in tlw. sehr ungünstig geschnittenen Flurstücken nieder. Im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen lässt sich klar feststellen, dass sich hier eine Gemengelage entwickelt hat, die durch die Nachbarschaft schutzwürdiger Nutzungen (Wohnen) und gewerblicher Nutzungen geprägt ist. Weitere Lärmvorbelastungen im Plangebiet werden durch den Straßenverkehrslärm entlang der Antonienstraße, den Schienenverkehrslärm entlang der Bahntrasse sowie diverse Sport- und Freizeitnutzungen im Bereich der Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhofs Plagwitz“ erzeugt.

Teilbereich nördlich der Antonienstraße

Der Bereich zwischen den Gleisfingern ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens unterschiedlich zu bewerten sind.

Auf dem im Norden des Plangebietes gelegenen Grundstück Klingenstraße 20 (Flurstück Nr. 424/4 Gem. Kleinzschocher) wurde in dem dreigeschossigen Fabrikgebäude einer ehemaligen Damenhandschuhfabrik und in den hofseitigen eingeschossigen Gebäuden über mehrere Jahre eine gastronomische Einrichtung mit Kultur- und Veranstaltungsangeboten betrieben. Die diskothekähnliche Nutzung wurde jedoch aufgrund der davon ausgehenden Lärmimmissionen untersagt. Auf dem rückwärtigen Grundstück Klingenstraße 20A wird eine künstlerische Werkstatt mit Lager betrieben (Holzwerkstatt).

Auf dem südlich davon gelegenen Grundstück Klingenstraße 22 befinden sich ehemalige Fabrikanlagen zur Herstellung von Pflanzenschutztechnik und Azetyl, die heute durch Betriebe der Kreativwirtschaft genutzt werden. Darunter fallen Co-Working-Räume, Betriebe der Lebensmittelherstellung, Cateringdienstleistungen, eine Kantine sowie eine Brauerei. Bei den kleinteiligen kulturgewerblichen Nutzungen handelt es sich um Nutzungen mit geringem Störpotenzial für die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen.

Die Hallen auf dem südlich angrenzenden Grundstück Klingenstraße 24 wurden ursprünglich als Komplettierungsanlage für Landmaschinen und Geräte zur Lackierung, Lagerung und Versand der VEB Bodenbearbeitungsgeräte genutzt. In dem straßenseitigen Gebäude waren Büro- und Pfortneräumlichkeiten untergebracht. Seit 2011 wurden darin zwei Wohnungen genehmigt. Die zwei großen Hallen werden heute als Wertstoffhof genutzt.

Unterhalb des südlichen „Gleisfingers“ ist die straßenseitige Bebauung an der Klingenstraße bis zur Antonienstraße mit drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise als Doppel- und Einzelhäuser bebaut. In den Erdgeschossen sind z.T. nicht störende, gewerbliche Nutzungseinheiten untergebracht. Im Kreuzungsbereich Klingenstraße/Antonienstraße befindet sich eine aus mehreren viergeschossigen Wohnhäusern bestehende Eckbebauung. Alle Wohnhäuser entlang der Klingenstraße weisen ein zusätzliches Dachgeschoss auf. Das Grundstück Klingenstraße 36 ist abweichend von der sonstigen Vorderhausbebauung mit einem bis zu rd. 40 m in den Block hineinreichenden drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus aus den 1990er Jahren bebaut.

Auf den rückwärtigen Flächen befindet sich ein eingeschossiger Lebensmitteldiscounter, ein zu Wohnzwecken umgenutztes ehemaliges Werkstatt- und Lagergebäude (Klingenstraße 30) und eine Kfz-Werkstatt, die jeweils über Zufahrten von der Klingenstraße erschlossen werden. Die den Einzelhandelsnutzungen zugeordneten Stellplätze im Blockinneren und die Anlieferung über die Klingenstraße verursachen Lärmimmissionen und schränken die angespannte Freiflächensituation i.V.m. einem hohen Versiegelungsgrad auf der Teilfläche weiter ein. Eine alternative Erschließung der gemischt genutzten Flächen und der gewerblichen Bauflächen von der Rökener Straße ist nicht möglich, da diese im Widerspruch zu den Zielen des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ steht.

Teilbereich südlich der Antonienstraße

Das Areal südlich der Antonienstraße ist durch eine nach Süden und Osten hin geschlossene Blockrandbebauung mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern überbaut. Die Erdgeschosse sind überwiegend wohngenutzt. Im Eckhaus Klingenstraße 42 befindet sich eine gastronomische Einrichtung (Pub). Der Blockinnenbereich ist geprägt durch die der Wohnnutzung zugeordneten Grundstücksfreiflächen und den ehemaligen Verbrauchermarkt (Lebensmitteldiscounter) mit Zufahrten von der Antonienstraße sowie der Rökener Straße.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die vorhandenen Freiflächen werden, soweit es sich um Grünflächen handelt, überwiegend privat genutzt. Sie befinden sich im Blockinneren im Anschluss an die Wohngebäude der Klingenstraße. Die übrigen nicht überbauten Freiflächen sind versiegelt und werden als Stellplatzflächen für den motorisierten Individualverkehr sowie als Erschließungsflächen für die gewerblichen Nutzungen verwendet.

5.4 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet weist eine besondere Lagegunst hinsichtlich der örtlichen und regionalen Anbindung auf.

- Fußverkehr

Die Fläche des Plangebietes nördlich der Antonienstraße ist fußläufig über die Klingenstraße und tlw. über die Rökener Straße (Ladestraße Ost) erreichbar. Eine Querung der Fläche ist in westlicher Verlängerung der Limburger Straße und südlich des Lebensmitteldiscounters möglich.

Die Fläche des Plangebietes südlich der Antonienstraße ist über eben diese sowie die Wigand- und Rolf-Axen-Straße erreichbar. Eine Querung der Fläche ist aktuell von der Antonienstraße bis zur Rökener Straße (Ladestraße Ost) möglich.

- Radverkehr

Das Plangebiet grenzt direkt an den Radweg entlang der Rökener Straße (Ladestraße Ost) auf den Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhofs Plagwitz“. Die Rökener Straße und die Antonienstraße sind Bestandteil der HauptNetz Rad (IR III). Zudem ist die verlängerte Fuß- und Radwegeverbindung der Limburger Straße Richtung Westen ebenfalls Bestandteil der HauptNetzRad (IR II) als festgelegte innerstädtische Radschnellverbindung nach RIN 2008 mit höchster Bedeutung für den innerstädtischen Radverkehr.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle des Nahverkehrs, die Straßenbahnhaltstelle „Antonien-/ Gießerstraße“ befindet sich in ca. 200-250 m Entfernung. Hier verkehren die Linien 2 Richtung Grünau-Süd, 3 Richtung Lausen und 3E Richtung Lausen während der Hauptverkehrszeit mit einer 10-Minuten-Taktung. Die Buslinie 60 bedient die Haltestellen „Siemensstraße“ sowie Antonien-/Gießerstraße“ in etwa 200-250 m Entfernung, was einer Gehzeit von etwa 3 Minuten entspricht.

- **Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet wird über die Antonienstraße (Hauptverkehrsstraße), im Süden über die Wigand- bzw. Rolf-Axen-Straße und im Westen über die Klingenstraße erschlossen. Die Grundstücksnutzungen in zweiter und dritter Reihe nördlich der Antonienstraße erfolgt über Zufahrten von der Klingenstraße. Der Lieferverkehr für den Lebensmitteldiscounter nördlich der Antonienstraße erfolgt derzeit noch über die Rökener Straße (Ladestraße Ost). Eine rückwärtige Erschließung des Plangebiets über die Rökener Straße, die zu einer Vermeidung von Verkehrsbelastungen führen würde, entfällt als Erschließungsoption, da diese den Zielen des angrenzenden B-Plans Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ entgegensteht. Darin ist eine öffentliche Widmung der Rökener Straße lediglich als Fuß- und Radweg bzw. ergänzend als Wirtschaftsweg vorgesehen.

In Höhe der westlichen Antonienstraße schließt sich das Brückenbauwerk der Antonienbrücke an. Im Plangebiet sind keine Mobilitätsstationen oder Mobilpunkte vorhanden. Im Umfeld befindet sich eine E-Ladesäulen an der Kreuzung Gießerstraße/Siemensstraße.

5.5 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgungsleitungen liegen unter unbebauten städtischen Flächen der Flurstücke Nr. 302/b, 599/1 und 599/2 der Gem. Kleinzschocher. Fernwärme liegt nicht an. Die medientechnische Erschließung soll auch in Zukunft über vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Standort grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Die Qualifizierung der jeweils grundstücksbezogenen Lösungen hat im Zuge der nachfolgenden Einzelvorhaben zu erfolgen.

5.6 Denkmalschutz

Das langgestreckte Areal nördlich der Antonienstraße wird entlang der Nordgrenze und auf mittlerer Höhe durch ehemalige Gleisanlagen durchzogen („Gleisfinger“). Diese gehörten ursprünglich zur Plagwitz-Lindenauer Industriebahn (Sachgesamtheit) und stehen unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal). Ein Großteil der Gebäude im Geltungsbereich entlang der Klingen-, Wigand- und z.T. Antonienstraße sind Kulturdenkmale Typ 1 und besitzen z.T. Denkmaleigenschaft i.S. § 2 Sächs. Denkmalschutzgesetz vom 03.03.1993. Zudem sind Teilflächen des Flurstücks Nr. 546/1 der Gem. Kleinzschocher (Klingenstraße 30) als Nebenanlage sowie der Schornstein der ehem. Harmoniumfabrik Magnus Hofberg auf dem Flurstück Nr. 424/4 der Gem. Kleinzschocher (Klingenstraße 20; 20a) denkmalgeschützt.

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der „Doppelten Innenentwicklung“ werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Verbesserung der Stellplatzsituation maßgeblich bestimmt von der äußeren Erschließung und der Bewältigung von Immissionskonflikten aus dem engen Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen, der Lärmvorbelastung sowie der Belüftung der östlich angrenzenden hochverdichteten Wohnbebauung.

Die räumliche Nähe unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes (städtebauliche Gemengelage) begründet zu bewältigende Immissionskonflikte. Gleichzeitig ist aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebietes eine Verkehrslärmvorbelastung in die Planung und Abwägung einzustellen. Ebenfalls beachtlich ist die östlich der Klingenstraße angrenzende schutzwürdige

und vorbelastete Wohnbebauung, die bei der Konfliktbewältigung ebenso zu berücksichtigen ist, weil jede Bauleitplanung die Konflikte bewältigen muss, die sie begründet oder denen sie sich aussetzt.

In der gewachsenen Gemengelage aus unterschiedlich störenden Nutzungen sind insbesondere der Verkehrs- und Gewerbelärm beachtlich. Nach dem aus der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung (BVerwG, Urteil v. 1.11.74 – IV C 38/71 – BVerwGE 47, 444 = BRS 28 Nr. 6, BauR 75, 35, BVerwG, Urteil v. 5.7.1974 – 4 C 50.72 – BVerwGE 45,309) in Gemengelagen muss die Bauleitplanung im Idealfall alle der Planung zuzurechnenden Konflikte einer Lösung zuführen. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung hat einen inhaltsfordernden Charakter. Seine rechtlichen Wurzeln liegen im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB das verlangt, dass die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Der Ausgleich zwischen widersprüchlichen Belangen kann erfolgen, indem Konflikte beseitigt oder ausgleichend minimiert werden. Da der Bauleitplanung in der Regel noch ein nachfolgendes bauordnungs- oder immissionsschutzrechtliches Zulassungsverfahren folgt, darf sich die Bauleitplanung dann zurückhalten und der nachfolgenden Plandurchführung die Klärung überlassen, wenn diese dies auch zu leisten vermag. Dieser Grundsatz der planerischen Zurückhaltung hat einen inhaltsbegrenzenden Charakter und soll die Bauleitplanung entlasten. Dies ist dann geboten, wenn eine Feinsteuerung zur abschließenden Konfliktbewältigung auf der Vollzugsebene besteht. Beachtlich ist ebenfalls, dass mit § 15 Abs. 1 BauNVO im Genehmigungsverfahren im Einzelfall eine Nachsteuerung der generalisierenden Bebauungsplanung erfolgen kann.

In Gemengelagen, also in sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungsmischungen von beispielsweise Wohnen und Gewerbe, lassen sich Konflikte trotz guter Planung häufig nicht vollständig beseitigen. In Gemengelagen ist daher das Gebot der Konfliktbewältigung auf Grundlage der „Mittelwertrechtsprechung“ (BVerwG, Urteil v. 12.12.1975 – 4 C 71.73 – BVerwGE 50,49) nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots (BVerwG, Urteil v. 23.2.1977 – 4 C 22.75 – BVerwGE 52,122) im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Entwicklungsmöglichkeiten modifiziert und am Verbesserungsgebot ausgerichtet (vgl. Stürer, Der Bebauungsplan, 5. Auflage 2015 Rn. 777). Dies bedeutet, dass durch den Einsatz aller konfliktmindernder Instrumente der Bauleitplanung eine Verbesserung in dem vorbelasteten Plangebiet und für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erreicht werden muss, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis zu gewährleisten. Dabei eröffnet die westlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche Chancen der Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner/-innen.

Maßgebliche Quelle der vorhandenen Verkehrslärmbelastung ist der Straßen- und Straßenbahnlärm auf der Antonienstraße sowie der Schienenverkehrslärm auf der Bahntrasse.

Bei der Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind ausgeübte und genehmigte Gewerbenutzungen sowohl im Plangebiet selbst als auch im Umfeld des Plangebiets zu berücksichtigen.

Bei der Bestimmung des Schutzniveaus im Plangebiet sind auch die Emissionskontingente zu berücksichtigen, die in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ festgesetzt werden sollen. Die Höhe der Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Das richtungsabhängige Zusatzkontingent ist lediglich für das westlich des Gewerbegebiets GE1 gelegene Stadtgebiet von Bedeutung und daher für das südöstlich gelegene Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

Teilfläche	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
GEe1	60	45
GEe2	60	45
GE1	60 + 10*	45 + 10*

* richtungsabhängiges Zusatzkontingent im ausgewiesenen Sektor von 195 - 360°

Weitere zu berücksichtigte Lärmquellen sind die Freizeitanlagen auf den Bürgeraktionsflächen der Rökener Straße 44 (Bauspielplatz, Freiluftcafé „Heiter bis wolkig“ mit Veranstaltungsaktivitäten, Gemeinschaftsgärten) sowie der Bolzplatz westlich des Freiluftcafés.

Bei einer Gesamtlärbetrachtung im Bebauungsplan Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“, die neben dem Verkehrs- und Gewerbelärm auch den Freizeit- und Sportanlagenlärm umfassten, fielen die Bereiche entlang der westlichen Grenze des Plangebiets im Bereich des maßgeblichen Immissionsortes IP 7 (Klingenstraße 22, westlicher Gebäuderiegel) in den Lärmpegelbereich V (maßgebliche Außenlärmpegel La von 71-75 dB(A)).

Die Aussagen zum Immissionsort IP 7 lassen jedoch keine sicheren Aussagen auf die Immissionssituation des gesamten B-Plan-Gebietes zu, so dass weiterer Untersuchungsbedarf gesehen wird. Insbesondere im Hinblick auf die Festlegung weiterer geeigneter Immissionsorte. Zu berücksichtigen ist auch die beabsichtigte Errichtung weiterer Freizeitanlagen im Bereich des Bahnhofs Plagwitz (z. B. Skateranlage).

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Bebauung wurde im B-Plan Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ für das Grundstück Klingenstraße 22 (rückwärtige Bebauung Westfassade) von einem Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehr bzw. 45 dB(A) nachts für sonstige Lärmarten ausgegangen. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen gerade deshalb untergebracht wurden, weil das Umfeld weniger sensibel ist - es sich also um einen günstigen Standort für derartige Anlagen handelt. Mit dem Heranrücken von Wohnbebauung – insbesondere wenn das Maß einer Mischgebietsnutzung hin zum Wohngebiet überschritten wird – können sich langfristig Konflikte entwickeln.

Sollten die Zufahrten zu den Wohnanlagen nicht öffentlich gewidmet sein, handelt es sich um Anlagenlärm, der z. B. einer Wohnanlage zuzuordnen ist. Auch hier ist darauf zu achten, dass das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt, also ein verträgliches Maß an Verkehr im rückwärtigen Bereich nicht überschritten wird und Zu- und Ausfahrten entsprechend angeordnet werden.

Auf den Flächen südlich der Antonienstraße sind die Auswirkungen des Handelsstandortes auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vergleichbar gering einzustufen. Hier bestimmt die Verkehrslärmvorbelastung das zu bewältigende Konfliktpotenzial.

Zu berücksichtigen ist auch die Clubnutzung in der Antonienstraße 59 auf der Antonienbrücke. Einer der im Immissionsschutzgutachten zum Bauantrag identifizierten relevanten Immissionsorte liegt in der Wigandstraße 52. Bei einer Umnutzung des Lebensmitteldiscounters sind bei einer heranrückenden Wohnnutzung (Antonienstraße 57) Konflikte aufgrund der Erhöhung des Schutzniveaus möglich und geeignete Vorkehrungen im Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die immissionsschutzseitige Einstellung der Nutzungen im Plangebiet - ohne unerwünschte Verdrängungsprozesse gegenüber z.B. den Nutzungen auf dem „Grünen Bahnhof Plagwitz“ zu provozieren - eine wesentliche Herausforderung der Planung darstellt.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im seit dem 31.08.2013 verbindlichen **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)** sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen festgelegt. Im **Regionalplan Leipzig-West Sachsen**, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Leipzig-West Sachsen festgelegt. Gemäß § 4 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Ziele der Raumordnung (Z) zu beachten sowie Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan Sachsen

Raumordnerisch von Bedeutung sind für diese Planung zunächst die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig und die den Oberzentren zugeordneten Entwicklungsfunktionen und Handlungsfelder im Freistaat Sachsen (Z 1.3.1 i. V. m. Z 1.3.6 LEP 2013). Die diese Bauleitplanung betreffenden Grundsätze, wurden in die planerische Entscheidung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbebrachen (...) 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 eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. (...)
- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. (...)
- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- G 2.2.2.4 Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Das Plangebiet wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt und befindet sich in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet. Als prioritäre Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

- G 2.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.

- Z 2.3.3 In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.
- G 4.3.1.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.
- 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.

Der Entwurf des Regionalplans Leipzig-West Sachsen in der aktuellen Fassung vom 13.03.2020 enthält ebenfalls die oben genannten Ziele, teilweise leicht abgeändert. Der Entwurf enthält darüber hinaus keine neuen oder geänderten Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan.

6.1.2 Flächennutzungsplan

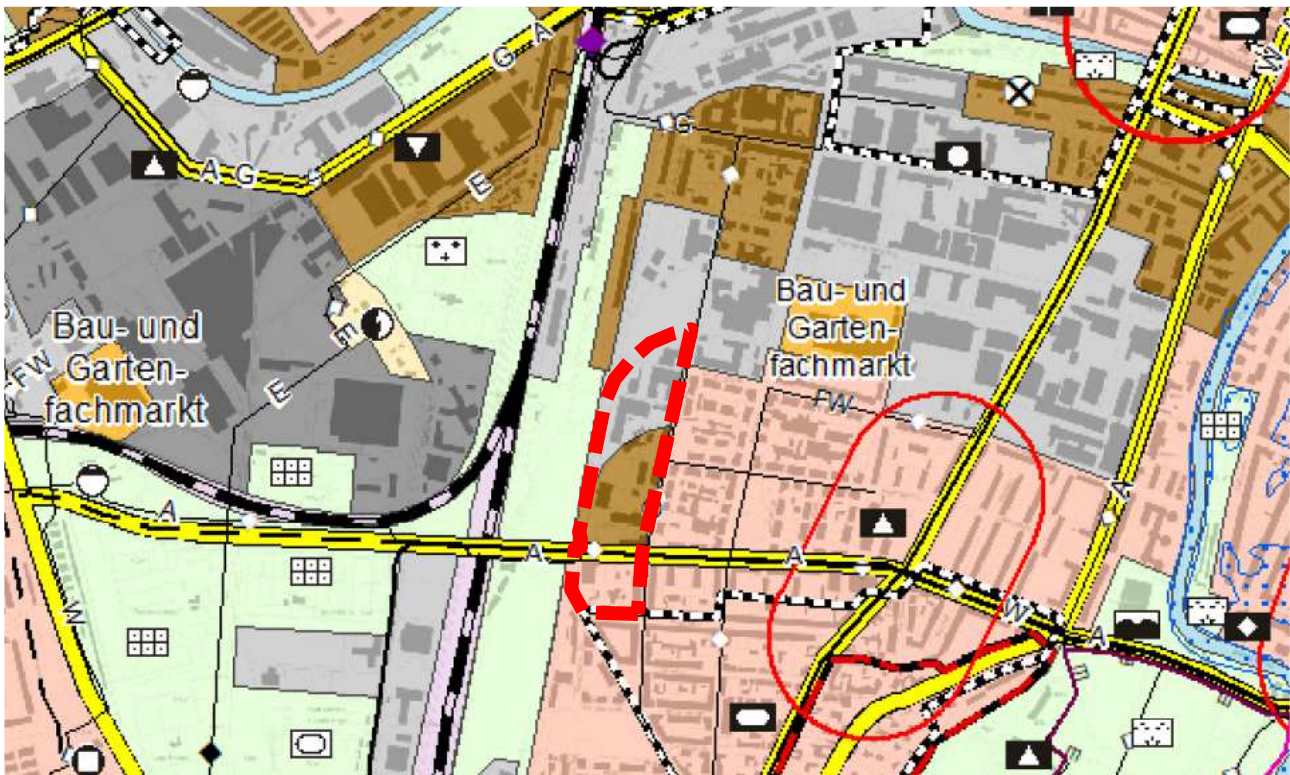


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2021 (Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt)

Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Plangebiet des B-Planes ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche im nördlichen Teilbereich des Plangebiets bis auf Höhe des südlichen „Gleisfingers“
- Gemischte Baufläche zwischen Antonienstraße und dem südlichen „Gleisfinger“
- Wohnbaufläche südlich der Antonienstraße

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 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 und im Amtsblatt Nr. 20/2013 vom 02.11.2013 bekannt gemacht). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Wohn- und Mischgebiet sowie Gewerbegebiet dargestellt.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt)

Dementsprechend wird das Plangebiet den folgenden integrierten landschaftsräumlichen Leitbildern (LB) zugeordnet:

- **LB 6 Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung**

Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten Innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt

- **LB 12 Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen**

Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrlichen Erschließungen; 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

Darüber hinaus wird für das gesamte Plangebiet die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten sowie die Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils/Wohnumfeldverbesserung dargestellt. Weiterhin verfolgt der Landschaftsplan die Ziele, die Antonienstraße (Straßenhauptnetz in Ost-West-Richtung) als Grünverbindung sowie den Fuß- und Radweg in Verlängerung der Limburger Straße als bedeutende Allee im Sinne der Erholung und des Landschaftsbildes zu entwickeln.

Für die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Freifläche des „Bürgerbahnhof Plagwitz“ ist im Zielkonzept des Landschaftsplanes die Freihaltung von Ventilationsbahnen (Frischlufthahn) vorgesehen.

Näheres dazu ist Kap. 7.2 zu entnehmen.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen baulichen und flächenseitigen Nutzung kann der Bereich zwischen dem südlichen „Gleisfinger“ und der Antonienstraße derzeit keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Baugebiete zugeordnet werden. Es handelt sich um eine sogenannte „Gemengelage“ nach § 34 Abs. 1 BauGB, die durch unterschiedliche Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) mit unterschiedlichen Störgraden und Schutzansprüchen geprägt ist. Der nördliche Bereich (zwischen den „Gleisfingern“) entspricht einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO der südliche Bereich des Plangebiets zwischen Antonienstraße und Wigandstraße dem eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die angrenzenden Baugebiete stellen sich gleichermaßen different dar:

Die westlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhofs Plagwitz“ sind (nördlich und südlich der Antonienstraße) dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ sind nach Erlangung seiner Rechtskraft gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die östlich angrenzenden Baugebiete entsprechen, bis auf den Bereich zwischen Antonienstraße und Siemensstraße, einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Der Bereich zwischen Antonienstraße und Siemensstraße stellt eine „Gemengelage“ gemäß § 34 Abs. 1 BauGB dar.

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) 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 fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den B-Plan-Vorentwurf sind insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des Zielbildes relevant (INSEK, Teil A, S. A-11):

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum: Ziel ist es, das Wachstum flächensparend zu gestalten und die Grün- und Freiraumqualität zu verbessern.

Das Plangebiet befindet sich in den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher, die der Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“ zugeordnet sind. Hier wird als stadträumliche Strategie ein hohes Augenmerk auf einer ausgewogenen Nutzungsmischung; auf der Sicherung, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen im Sinne der doppelten Innenentwicklung; dem Schutz von innerstädtischen Gewerbegebieten; der Qualität und Intensität der Flächennutzung sowie der sozialen Mischung gelegt (INSEK, Teil B, S. B-21f).

Im Fachkonzept „Freiraum und Umwelt“ des INSEK werden u.a. die Themen: Freiraum, grün-blaue Infrastruktur und Klimaanpassung auf strategischer Ebene der Stadtentwicklung und -erneuerung beachtet und entsprechende Ziele formuliert. Das Fachkonzept wird maßgeblich durch die Strategie der

doppelten Innenentwicklung geprägt. Das Fachkonzept verfolgt bezogen auf das Plangebiet das Ziel einer bestandsorientierten, quartiersbezogenen Freiraumsicherung und –entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund hoher stadtklimatischer Belastungen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kulisse „Bestandsquartiere mit erheblichen energetischen Sanierungsbedarf“ des INSEK-Fachkonzept Klimaschutz und technische Infrastruktur. Aufgrund der Nutzungsmischung und der lokalen Akteursstruktur wird im Fachkonzept vorgeschlagen diese Gebiete insbesondere als Modell- bzw. Innovationsraum für die Erprobung zukünftiger Energieversorgungslösungen im Bestandsquartier zu nutzen.

6.2.2 Klimanotstand, Energie- und Klimaschutzprogramm, Klimaanpassung

Die Ratsversammlung hat am 30. Oktober 2019 den Klimanotstand für Leipzig ausgerufen. Mit einem umfassenden Sofortmaßnahmenprogramm setzt die Stadt erste wichtige Schritte zum Klimaschutz auf lokaler Ebene um. Die Zielvorgaben (Ziel- und Prüfwerte) der Maßnahme 1 Klimafortprogramm werden im Zuge des Planverfahrens dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Im weiteren Planverfahren ist gemäß Maßnahmenkatalog des Energie- und Klimaschutzprogramms der Stadt Leipzig zu prüfen, ob bzw. welche sinnvollen Möglichkeiten zur solaroptimierten städtebaulichen Planung und/oder zur Festsetzung von Solaranlagen sowie für eine nachhaltige Mobilität bestehen. Soweit dies der Fall ist, werden die bestehenden Möglichkeiten auf Grundlage von Konzepten z.B. zur Energie oder Mobilität in den Planverfahren berücksichtigt.

Ziel der Planung sollte zudem eine im Vergleich gegenüber dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB geringere Versiegelung sein. Hierdurch können eine größere Hitzeresistenz, ein höherer Versickerungsgrad des anfallenden Niederschlagswassers und eine bessere Durchlüftung im Sinne der Klimaanpassung ermöglicht werden. Dies kann jedoch oftmals nicht ohne Eingriffe in den Bestand erreicht werden. Die Planung wird daher vielmehr auf eine Verbesserung der heutigen Verhältnisse (Verbesserungsgebot) abzielen, ohne Neuplanungsstandards zu erreichen, wobei ein Teil der Verbesserungen vermutlich nur mittelfristig zu erreichen sind.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Der fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Das Plangebiet befindet sich in rd. 600 m fußläufiger Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich „Adler“ (D-Zentrum im Kreuzungsbereich Antonienstraße/Dieskaustraße) und kann randlich dem im STEP Zentren ausgewiesenen Kerneinzugsbereich des Nahversorgungszentrums zugeordnet werden. Vor diesem Hintergrund sind Weiterentwicklungsoptionen der bestehenden Handelsstrukturen auf das benachbarte Zentrum sorgfältig zu prüfen und durch bauleitplanerische Festsetzungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

In die Betrachtungen sind dabei auch die Bedeutung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die fußläufige Versorgung mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen und die unterdurchschnittlichen quantitativen Ausstattungskennziffern des Ortsteils Kleinzschocher in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel einzustellen.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28. Oktober 2015 durch den Stadtrat beschlossen. Das Wohnungspolitische Konzept definiert vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums und der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt die langfristigen Leitlinien, die Ziele und Strategien sowie die kurz- bis mittelfristig einzusetzenden Instrumente für den Leipziger Wohnungsmarkt. Handlungsbedarfe und -Schwerpunkte werden sowohl für die

Wohnungseigentümer als auch für die öffentliche Hand formuliert. Die mit dem Wohnungspolitischen Konzept beschlossenen Instrumente zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt werden angesichts sich wandelnder Anforderungen und Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und fortgeschrieben.

2018 wurde die Fortschreibung der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen beschlossen. 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.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat überdies den Beschluss, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsneubau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden sollen. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und ist bei der vorliegenden Planung entsprechend zu berücksichtigen. Das Vorhaben berücksichtigt diesen Beschluss.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der 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 dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts 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.

Laut STEP Gewerbliche Bauflächen (Ausgabe 2005) sind die nördlichen Teilbereiche des Geltungsbereiches des B-Plans dem Gebiet 21 „Gewerbegebiet Plagwitz-Süd“ zugeordnet. Entsprechend der Entwicklungszielstellung ist eine Sicherung der gewerblichen Entwicklung vorgesehen.

6.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Die erste Fortschreibung wurde in der Ratsversammlung vom 25. Februar 2015 beschlossen (Beschluss Nr. DS-00523/14-DS-008).

Die Aufstellung des B-Plans ist mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, den motorisierten Individualverkehr langfristig weiter zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren, vereinbar.

Zur Förderung des Fußverkehrs sollen im B-Plan Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Klingenstraße und den Freiflächen auf dem ehemaligen Bahngelände planungsrechtlich gesichert werden.

Die Antonienstraße ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

6.3 Satzungen und benachbarte Bebauungspläne

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Bereich der sozialen Erhaltungssatzung Plagwitz/Kleinzschocher mit Beschluss vom 12.11.2020.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende **rechtskräftige B-Pläne**:

- B-Plan Nr. 325 „Zschochersche Straße/ Gießerstraße – Nutzungsarten“: Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, Sondergebiete SO Baumarkt und SO Einkaufszentrum („schwebend unwirksam“) (Satzungsbeschluss vom 31.07.2012)
- B-Plan Nr. 428.1 „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße – Teil Nord und Ost“: Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet (teilweise Überlagerung des B-Planes Nr. 325) (Satzungsbeschluss vom 04.09.2019)
- B-Plan Nr. 428.2 „Gewerbegebiet/ Markranstädter Straße/Plagwitz Süd – Teil Süd“: Festsetzung SO Baumarkt und SO Zentrale Versorgung, eingeschränktes Gewerbegebiet (teilweise Überlagerung des B-Planes Nr. 325) (Satzungsbeschluss vom 24.06.2021)

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende **B-Pläne in Aufstellung**:

- B-Plan Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“: geplante Festsetzung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet, Mischgebiet und öffentlicher Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“, „Bürgerprojekte“, „Ballspielplatz / Sport- und Spielfläche“ und „Bauspielplatz“, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“, Fuß- und Radweg, Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2014, Stand der Planung: Billigung und Offenlage)

7. Umweltbelange

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Diese Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Das zu untersuchende Plangebiet, die Planungsintention und die planerische Ausgangssituation des Bebauungsplans Nr. 466 wird in den Kapiteln 1-6 der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange umfassend beschrieben, worauf hier verwiesen wird. Zur Klärung des festzulegenden Untersuchungsrahmens und -umfangs der Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 466 wird in dieser Unterlage das Kapitel 7 erarbeitet.

7.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens

7.1.1 Untersuchungsgegenstand und –umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des B-Plans 466 und die durch die Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen. Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Dabei erstreckt sich der Untersuchungsraum für alle Schutzgüter zunächst auf den Geltungsbereich des B-Plans 466. Für das Schutzgut Klima soll ein Fachgutachten erstellt werden, welches sich auf einen Teilbereich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 466 bezieht.



Abb. 4 Geltungsbereich B-Plan Nr. 466 / Untersuchungsraum Klimaanalyse
(Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt)

7.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter. Im Folgenden werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Zum vorliegenden Stand des Vorentwurfs wird, durch die Jahreszeit bedingt, auf eine Auswertung von vorhandenen Unterlagen für den Umweltbericht zurückgegriffen.

Im weiteren B-Planverfahren bzw. im Frühjahr/Sommer 2022 erfolgt eine umfassende Bestandsaufnahme der Freiraumstrukturen im Plangebiet sowie der direkt angrenzenden Flächen. Aus der Analyse des Bestandes ergeben sich Mängel, Bindungen, Empfindlichkeiten und Chancen, die den Rahmen für die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten (freiraumplanerische Vorentwürfe) für das Plangebiet bestimmen. Auf der Grundlage von zwei ausgewählten Vorentwürfen mit unterschiedlichen stadtplanerischen Planungsansätzen werden alternative Entwicklungsmöglichkeiten für den Freiraum entworfen, die zugleich eine Grundlage der gebotenen Alternativenprüfung im Rahmen des B-Planverfahrens bilden.

7.1.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Die festgelegten Untersuchungsräume werden schutzgutbezogen in der Abbildung 2 dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sind der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bestätigen oder ggf. zu ergänzen.

Folgende schutzgutbezogenen Untersuchungsräume werden für das weitere Verfahren vorgeschlagen:

- für die abiotischen Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 466
- für die biotischen Schutzgüter Biotope und Fauna den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 466
- für das Schutzgut Klima den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 466 sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld (Kalt- und Frischluftdurchströmung)
- für die Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 466

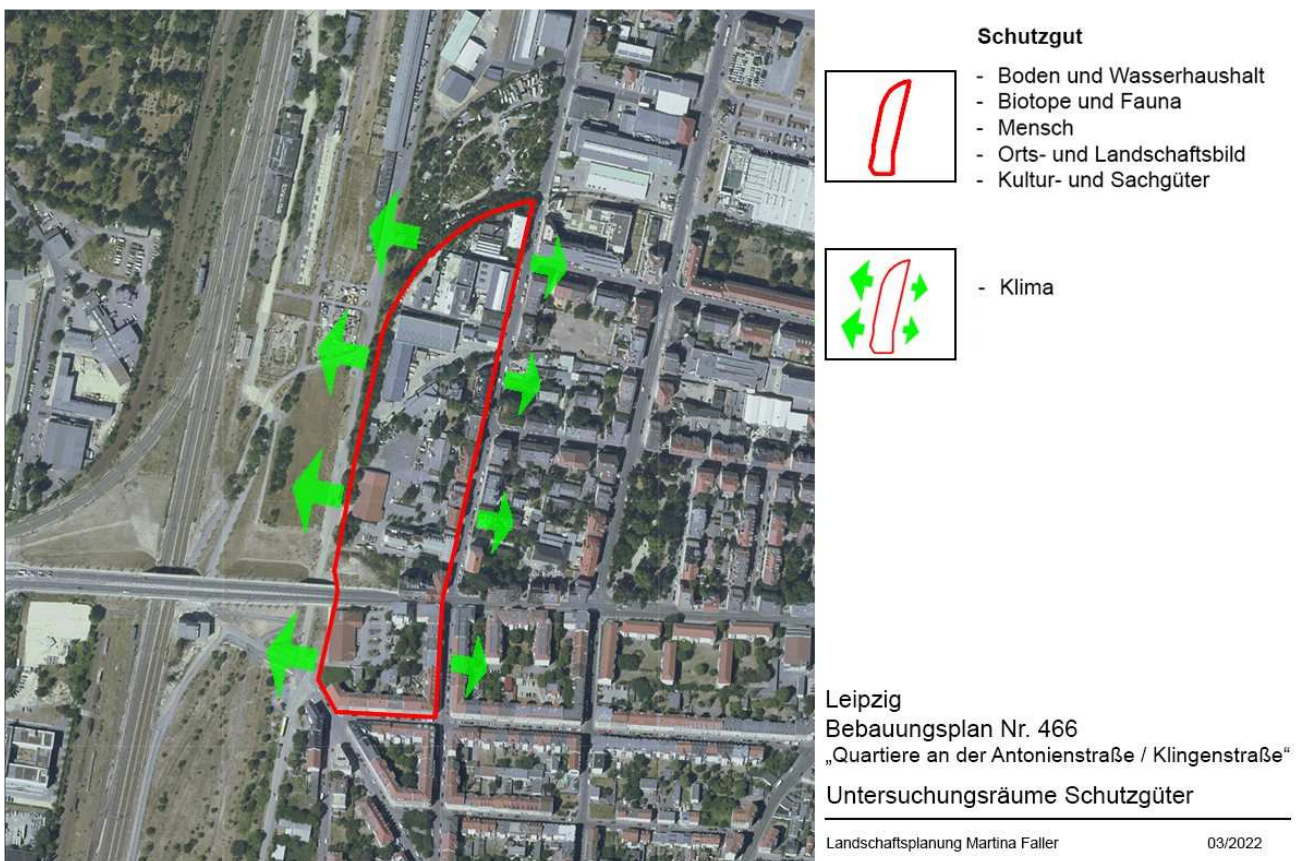


Abb. 5 Abgrenzung der Untersuchungsräume (Quelle: Landschaftsplanung Martina Faller)

Die Abgrenzungen ergeben sich aus den Erkenntnissen der in dem folgenden Kapiteln dargestellten Bestandssituation sowie den zu erwartenden Auswirkungen aus dem B-Plan Nr. 466 für den bislang zwei städtebauliche Varianten vorliegen (vgl. Kapitel 8).

7.2 Übergeordnete Fachplanung – Landschaftsplan der Stadt Leipzig

Das integrierte Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Stand Oktober 2013) sieht die Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils (auch als Wohnumfeldverbesserung) als zentrales Ziel für das Quartier nördlich der Antonienstraße.

Die Röckener Straße, als westliche Plangebietsgrenze, stellt ebenso wie die Antonienstraße eine künftige Grünverbindung dar. Die nach Westen zu verlängernde Limburgerstraße soll (ggf. als Fuß- und Radverbindung) eine das Landschaftsbild prägende Allee erhalten, ebenso die weiter östlich, außerhalb des Plangebiets gelegene Gießerstraße.

Die Klingenstraße, die östliche Plangebietsgrenze, wird nach Süden (ausgehend von der Antonienstraße) als Hauptwegeverbindung betont.

Die Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhof Plagwitz“ westlich des Plangebietes mit einer der bedeutendsten Frischluftbahnen des Stadtgebietes soll in der Erarbeitung des B-Plan Nr. 466 „Quartiere an der Antonienstraße/Klingenstraße“ Berücksichtigung finden.

7.3 Bestandsbeschreibung und allgemeine ökologische Zielstellungen

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt und bebaut. Lediglich nördlich der Antonienstraße befindet sich ein größeres unversiegeltes Grundstück.

Der Anteil an erhaltenswerten Baumstandorten oder flächigen Grünstrukturen ist gering. Auf der Nordseite der Antonienstraße befinden sich 5 Bäume in Reihe stehend, die als unbedingt erhaltenswert eingestuft wurden (vgl. Anhang, Anlage 3: Baum- und Gehölzerfassung Oktober 2021).

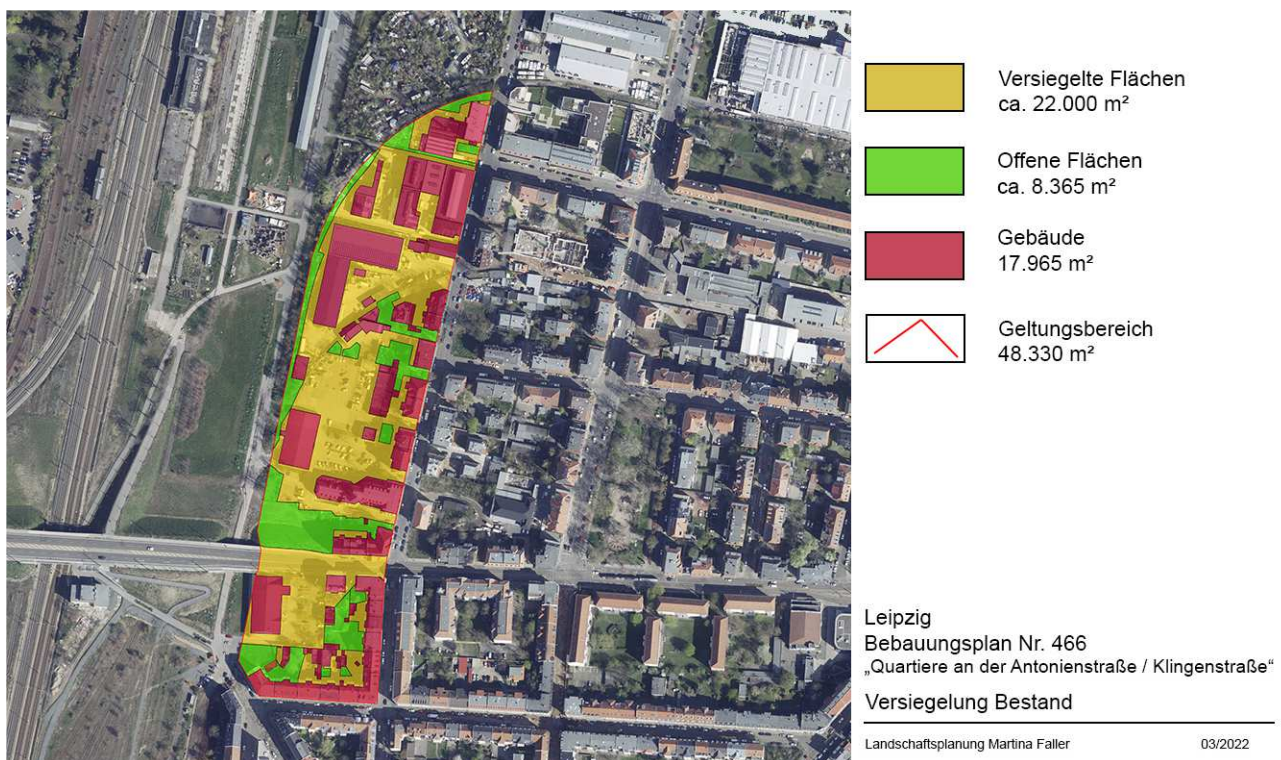


Abb. 6 Bestandssituation Versiegelung (Quelle: Landschaftsplanung Martina Faller)

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht bekannt. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Schutzgebiete nach Natura 2000 im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet.

Insgesamt kommen überwiegend Biotoptypen mit sehr geringer, untergeordnet mit mittlerer Lebensraumbedeutung vor. Hinsichtlich der Fauna sind kommune Arten (Kulturfolger) zu erwarten. Menschliche Einflüsse prägen den Charakter des Plangebiets, aufgrund dessen weist dieses eine für den eher gewerblich geprägten Stadtrandbereich typische Strukturarmut auf.

Untersuchungen zum Vorkommen der örtlichen Fauna liegen bislang nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur sowie der Nutzungsintensität sind jedoch keine streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten, so dass naturschutzrechtlich nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde in einer Voranfrage eine Erfassung der Biotopbäume („höhlenreicher Einzelbaum“) mit Prüfung auf Standortpotenzial für den Juchtenkäfer (Eremit) benannt. Diese Arbeiten sind für Sommer/Herbst 2022 vorgesehen. Eine Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen wäre nur im Zusammenhang mit Arbeiten an der Antonienbrücke notwendig, welche jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein werden. Weitere Gutachten, wie z.B. eine Brutvogelkartierung, sind nicht erforderlich.

Für die planerische Entwicklung wird neben dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen im Bestand die Entwicklung von horizontalen wie vertikalen flächigen Grünstrukturen zum Untersuchungsgegenstand. Gestalterische Maßnahmen wie etwa Dach- und Fassadenbegrünung können dabei zu einem erheblichen Teil des (auch klimarelevanten) Biovolumens sowie zur biologischen Vielfalt im Plangebiet beitragen.

Infolge der Nutzungsintensivierung bzw. Nachverdichtung im Plangebiet erfordert die klimatische Situation einen Untersuchungsrahmen über das Plangebiet hinaus. Zwar stellt der vorhandene hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet eine klimatische Belastungssituation dar, jedoch weist das Plangebiet aufgrund einer offenen Baustruktur eine vergleichsweise gute Ventilation auf und profitiert von der westlich angrenzenden Offenlandfläche mit Kaltluftentstehung. Die jeweiligen Auswirkungen der städtebaulichen Konzepte auf die klimatische Situation werden daher Gegenstand der weiteren Planungsüberlegungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebietszonen. Der Grundsatz – Niederschlagswasser ist innerhalb der Quartiere zurückzuhalten, um lokale Wasserkreisläufe zu schließen – sollte im Rahmen der Bauleitplanung dahingehend Berücksichtigung finden, dass Niederschlagswasser vor Ort gespeichert, versickert und verdunsten kann. Maßgeblich wird dabei die Festsetzung einer Grundflächenzahl zuzüglich zulässiger Überschreitung sein, die in Kombination mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachbegrünung, Rigolen, Benutzung von Grauwasser für die Gartenbewässerung u.v.m.) eine gedrosselte Abgabe von (gereinigtem) Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ermöglicht.

Im Plangebiet sind Altlastenstandorte registriert, die im weiteren Planverfahren sowie in nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Eine abschließende Bewertung im Umgang mit den Altlasten wird voraussichtlich erst zum Zeitpunkt der konkreten Nutzungsabsichten (Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren), auch in Abhängigkeit mit dem Umgang von Niederschlagswasser und dessen Versickerung, möglich werden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Die Lage der ehemaligen Eisenbahnanbindung steht unter Denkmalschutz. Eine Nutzung der ehemaligen „Gleisfinger“ als Fuß- und Radweg erfüllt die Anforderungen der Denkmalpflege.

Als weitere Kultur- und Sachgüter werden das dreigeschossige Fabrikgebäude mitsamt Schornstein der ehemaligen Damenhandschuhfabrik und die künstlerische Werkstatt (Holzwerkstatt) zu berücksichtigen sein.

Auch für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild ist ein Untersuchungsraum bezogen auf das Plangebiet ausreichend, da die zu erwartenden Baumassen anhand der Vorkonzepte und deren prognostizierte Entwicklungsstufen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung erwarten lassen.

Aufgrund der Nutzungsintensivierung (Nachverdichtung) und der neu zu bewertenden verkehrlichen Situation können jedoch aufgrund der Gemengelage aus unterschiedlich störenden Nutzungen die Bestandswohnungsgrundstücke von Lärmimmissionen betroffen sein. Zum Schutzgut Mensch erfolgt daher eine intensive Auseinandersetzung zu den Themen Lärmimmissionen sowie Erholungs- und Freiraumflächen im Plangebiet selbst.

8. Städtebauliche Vorkonzepte

Aufgrund der heterogenen städtebaulichen und nutzungsseitigen Bestandssituation werden im Vorentwurf des B-Plans zwei Varianten zur Diskussion gestellt, die die Grenzen und Möglichkeiten im Plangebiet ausloten. Prämisse ist hierbei die Berücksichtigung der Anforderungen an eine doppelte Innenentwicklung und damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum im Quartier.

Neben Überlegungen zur städtebaulichen Figur, dem Übergang zu angrenzenden Bestandsquartieren und den Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhofs Plagwitz“ wurden die Berücksichtigung der ungünstigen stadtklimatischen Situation und die Sicherung der Nutzungsmischung in die Variantendiskussion eingestellt. Zwingende Vorgabe ist hierbei die Erschließung über die Klingen- bzw. Antonienstraße.

8.1 Vorkonzept Variante „Umarmung“

Die Variante „Umarmung“ sieht südlich der Antonienstraße eine vollständige Schließung der Blockrandstruktur mit Schwerpunkt Wohnnutzung und der Schaffung von Grünflächen in den Blockinnenbereichen vor.

In dem Bereich nördlich der Antonienstraße werden nach Osten geöffnete Blockstrukturen mit begrünten Innenhöfen angestrebt. Deren Erschließung erfolgt über Zufahrten von der Klingenstraße. Zur Sicherstellung der Durchlüftung der Blockinnenbereiche werden auch auf der zum Park in Richtung Westen orientierten Seite kleinräumige Blocköffnungen belassen. In den unmittelbar an die Antonienstraße angrenzenden drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden ist im Erdgeschoss die Unterbringung von ergänzendem Einzelhandel („Leipziger Läden“) und gastronomischen Einrichtungen vorgesehen. Auf den entlang des südlichen „Gleisfingers“ gelegenen Grundstücken wird eine stufenweise Errichtung dreigeschossiger Wohnhäuser zzgl. Staffelgeschossen angestrebt. Die „Gleisfinger“ werden als öffentliche Fußwegeverbindung genutzt.

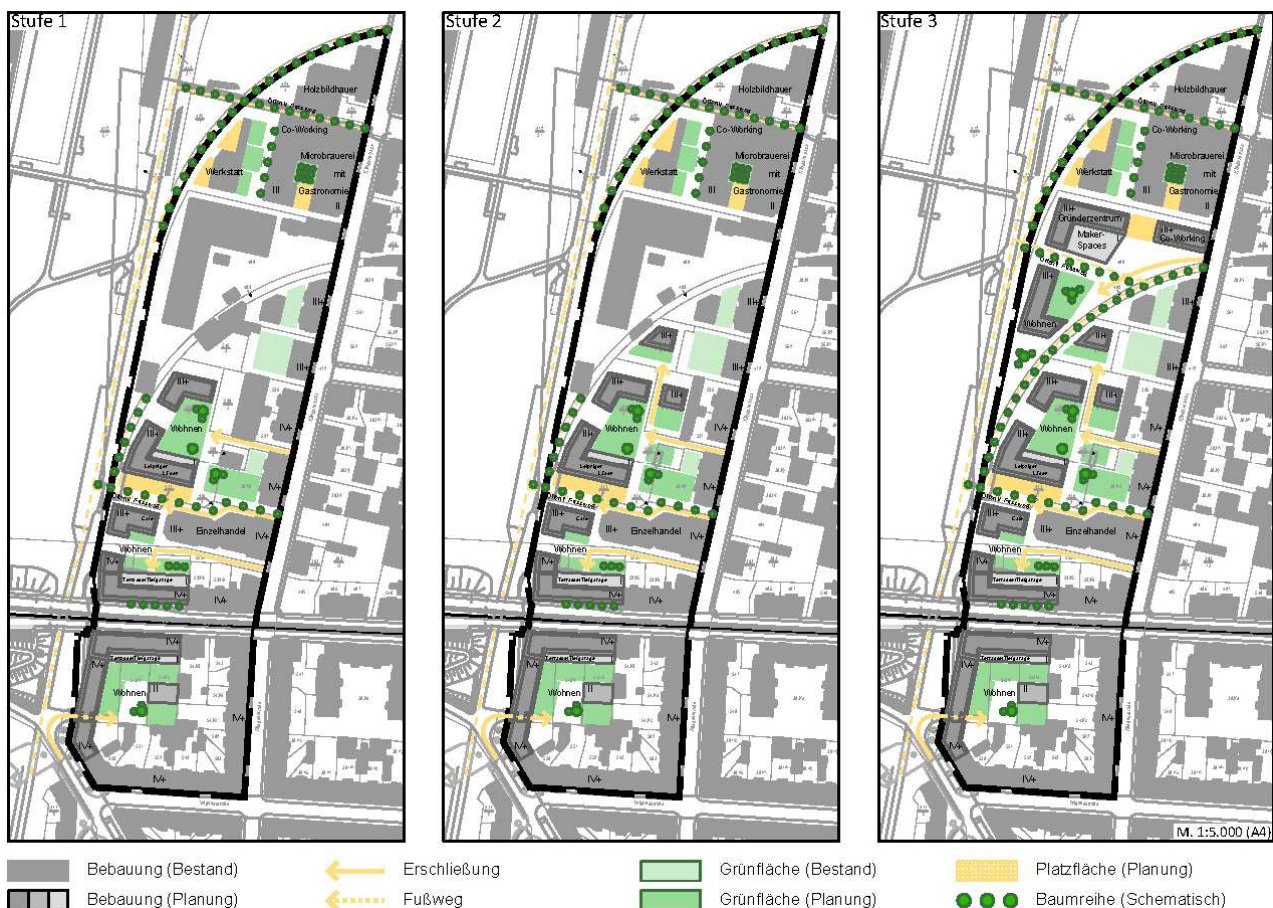


Abb. 7 Umsetzungsstufen des Vorkonzeptes „Umarmung“ Quelle: Plan und Praxis GbR)

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Norden sollen als sog. „Puffer-Nutzungen“ wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Gründerzentrum mit Co-Working angesiedelt werden. Diese werden von der südlich angrenzenden Wohnnutzung durch einen weiteren öffentlichen Fußweg getrennt, der aber zugleich eine Verbindung in das westliche Parkgelände ermöglicht. Ein weiterer öffentlicher Fußweg soll auch durch das gewerblich genutzte Areal im Norden des Plangebiets geführt werden.

Entlang aller öffentlichen Fußwegeverbindungen ist eine Pflanzung von Baumreihen vorgesehen.

Im Zuge der Blockschließung entlang der Antonienstraße soll der durch den Brückenkopf bedingte Höhenunterschied durch ein (Tief-)Garagengeschoss überwunden werden. Das Dach kann z.B. als Terrasse genutzt werden.

Schemaschnitt "Umarmung"

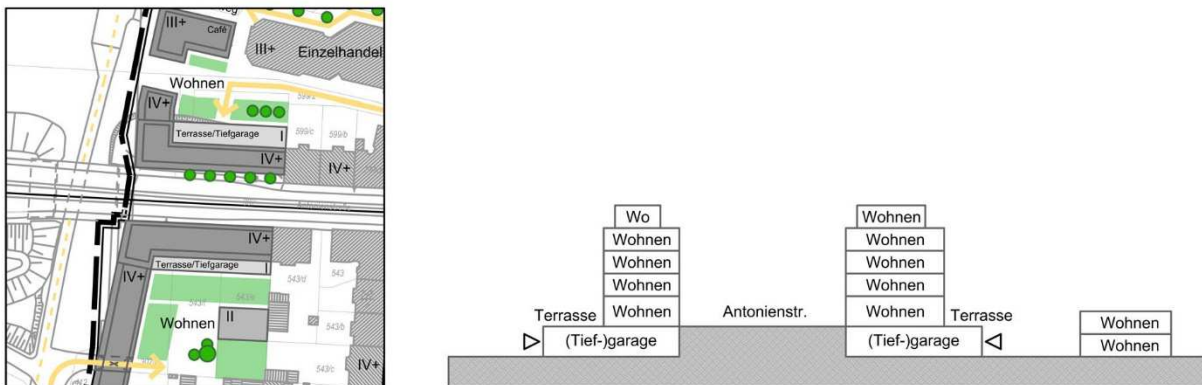


Abb. 8 Schemaschnitt Vorkonzept „Umarmung“ (Quelle: Plan und Praxis GbR)

8.2 Vorkonzept Variante „Stempel“

Die Variante „Stempel“ sieht unmittelbar nördlich und südlich der Antonienstraße freistehende Gebäudestrukturen mit einer ausgedehnteren eingeschossigen gewerblichen Nutzung (z. B. „Leipziger Laden“, Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistung) vor. In den drei darüber liegenden Geschossen sind südlich der Antonienstraße Wohnnutzungen und nördlich der Antonienstraße Wohn- und Büronutzungen geplant.

Im Bereich zwischen dem südlichen „Gleisfinger“ und dem Gebäudekomplex an der Antonienstraße ist eine stufenweise zu entwickelnde offene Bebauungsstruktur mit viergeschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Diese wird teilweise durch eingeschossige Anbauten mit ergänzenden Nutzungen wie Büros und Arztpraxen ergänzt. Die Erschließung erfolgt auch in dieser Variante über Zufahrten von der Klingenstraße.

Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur werden gute Bedingungen für eine Durchlüftung des Gebietes zwischen Klingenstraße und Parkanlage ermöglicht.

Auch in dieser Variante werden die „Gleisfinger“ als öffentliche Fußwegeverbindungen genutzt.

Südlich der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Norden ist eine Ergänzung von weiteren, hier wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen vorgesehen, die im Vergleich zu der Variante „Umarmung“ bis zum südlichen „Gleisfinger“ hin ausgedehnt werden und eine Weiterentwicklung des vorhandenen Kreativclusters bilden. Mögliche Nutzungen sind auch hier ein Gründerzentrum und die daran angelehnten Co-Working und „Maker-Spaces“. Diesen Nutzungen vorgelagert werden soll eine Platzfläche, von der aus Fußwegebeziehungen zu den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen.

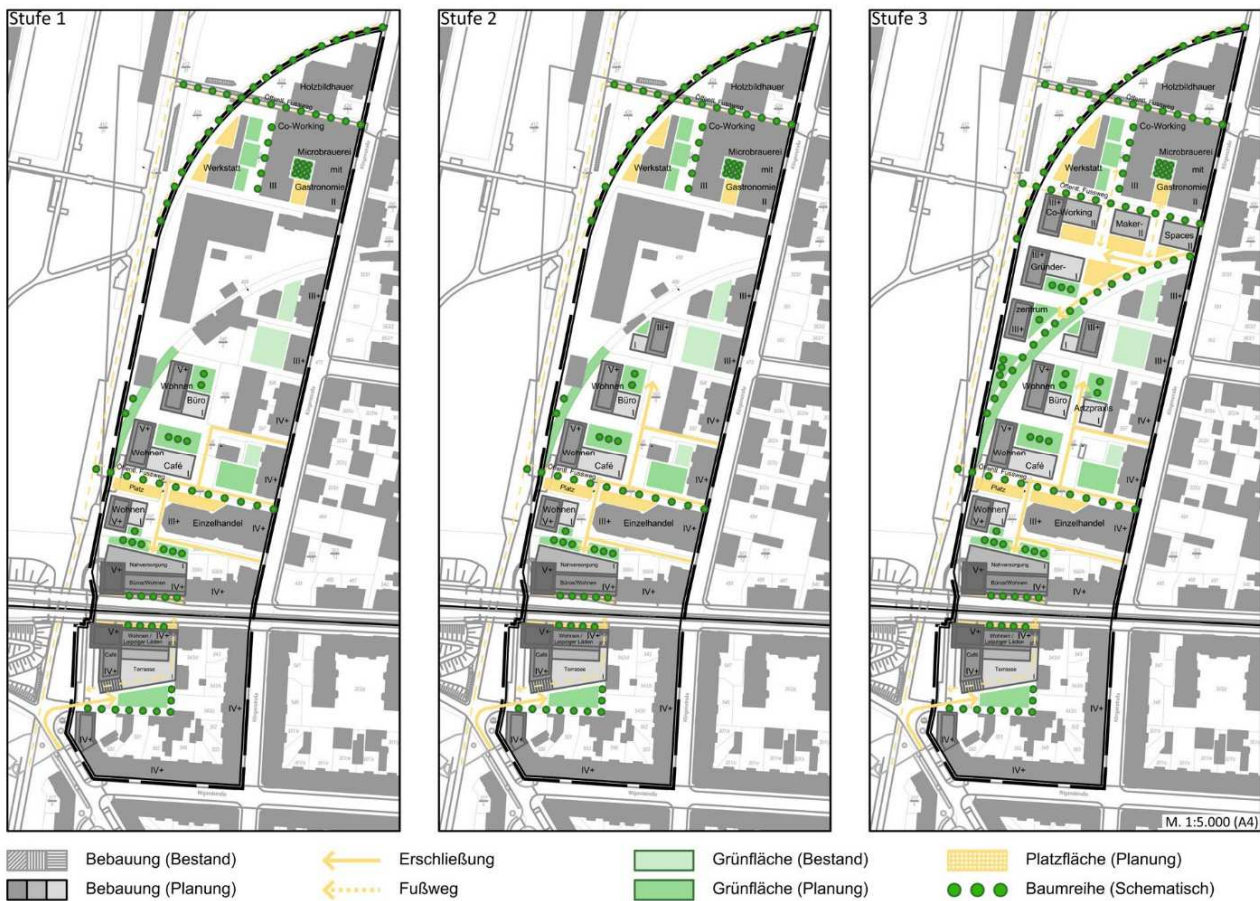


Abb. 9 Umsetzungsstufen des Vorkonzeptes „Stempel“ (Quelle: Plan und Praxis GbR)

Die sonstigen öffentlichen Fußwegeverbindungen zwischen Klingenstraße und Parkanlage gleichen im Wesentlichen der Variante „Umarmung“ und dienen der Anbindung des Areals an die westlich angrenzenden Parkanlagen. Entlang aller öffentlichen Fußwegeverbindungen ist auch in dieser Variante eine Pflanzung von Baumreihen vorgesehen. Darüber hinaus soll eine Grünfläche auf dem ehemaligen „Gleisfinger“ angelegt werden.

Auch in dieser Variante soll der durch den Brückenkopf bedingte Höhenunterschied entlang der Antonienstraße durch ein (Tief-)Garagensgeschoss überwunden werden. Anders als in der Variante „Umarmung“ soll beidseitig der Antonienstraße in der Erdgeschosszone aufgrund der hohen Lärmbelastungen auf eine Wohnnutzung verzichtet werden. Der Nahversorger soll nördlich der Antonienstraße untergebracht werden. Standorte für den kleinflächigen Einzelhandel („Leipziger Laden“) und gastronomische Nutzungen mit Blick auf den südwestlich gelegenen Park (z. B. Café) sind südlich der Antonienstraße vorgesehen. Das Garagendach kann auch in dieser Variante z.B. als Terrasse genutzt werden (Wohnen und Café). Die Bebauung mit vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss erfährt im Bereich des Brückenkopfes eine leichte städtebauliche Akzentuierung durch ein weiteres Geschoss.

Schemaschnitt "Stempel"

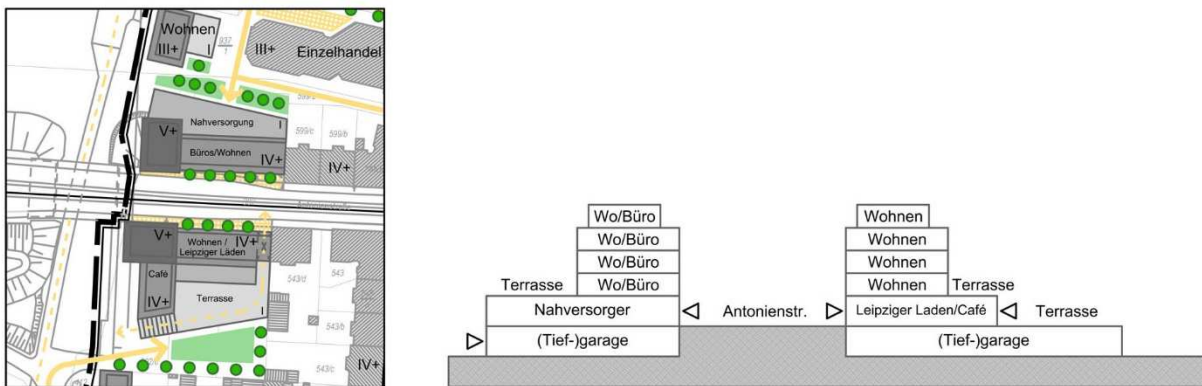


Abb. 10 Schemaschnitt Vorkonzept „Stempel“ (Quelle: Plan und Praxis GbR)

Im Ergebnis des Planverfahrens, wird durch die städtebauliche Neuordnung des Quartieres unter der Beachtung der Rahmenbedingungen und des Bestandes sowie der Zugrundelegung der Ziele der Doppelten Innenentwicklung sowie des Natur- und Klimaschutzes die Zukunftsfähigkeit des Quartieres durch Aufwertung und Stabilisierung gesichert. Es soll Aspekten des Klimaschutzes, der wachsenden Stadt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Erhalt und der Entwicklung urbanen Grüns Rechnung getragen werden.

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Anhang

- Anlage 1: Städtebauliches Vorkonzept Variante „Umarmung“ (1 Seite A3)
- Anlage 2: Städtebauliches Vorkonzept Variante „Stempel“ (1 Seite A3)
- Anlage 3: Baum- und Gehölzerfassung (1 Seite A3)