



Stadt Leipzig

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich

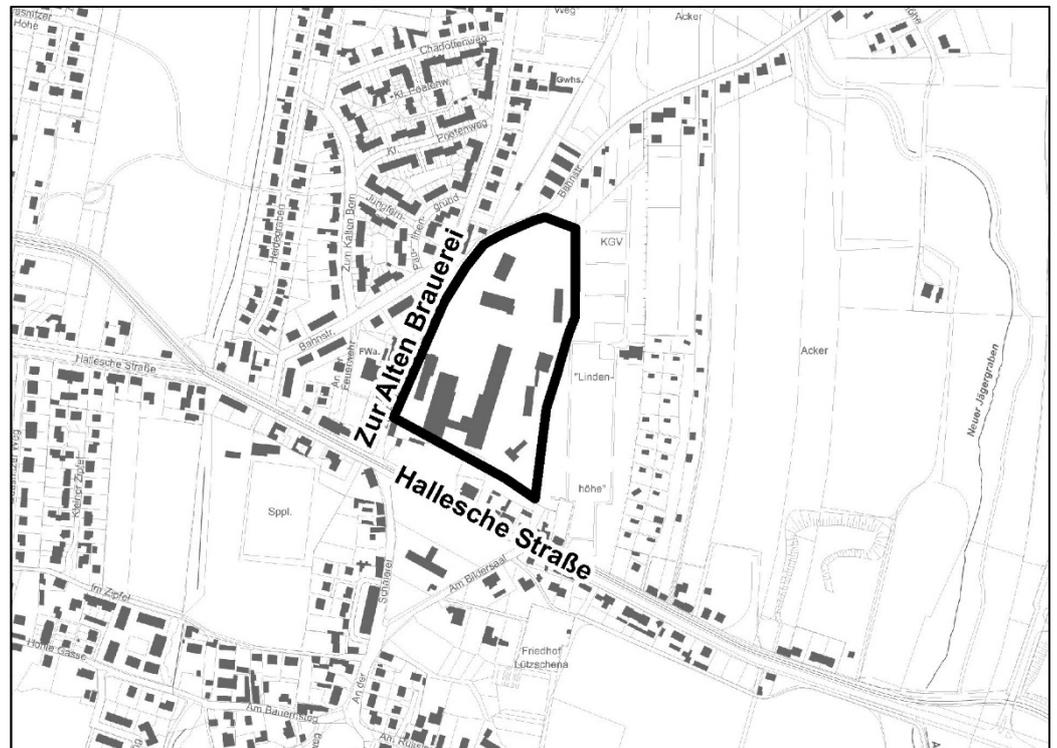
„Wohnquartier Zur Alten Brauerei“

(Entwurf)

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

17.09.2021

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	6
6.2.1	Flächennutzungsplan	6
6.2.2	Landschaftsplan	6
6.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	6
6.2.4	Strategische Konzepte zum Wohnen	7
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Zentren	8
6.2.6	sonstige Stadtentwicklungspläne	8
6.3	Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“	8
7.	Umweltbericht	9
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	11
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
C.	INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	11
9.	Beschreibung und Begründung der Änderung	11

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung (Änderungsbereich) befindet sich im Stadtbezirk Nordwest im Ortsteil Lützschen-Stahmeln auf dem Gelände einer ehemaligen Brauerei an der Straße „Hallesche Straße“ und der Straße „Zur Alten Brauerei“.

Er wird umgrenzt

- im Norden von der „Bahnstraße“,
- im Osten von der Kleingartenanlage „Zur Lindenhöhe“,
- im Süden durch die rückwärtigen Bereiche, die sich nördlich der Halleschen Straße befinden (hier befindet sich auch das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Brauerei) und
- im Westen durch die Straße „Zur Alten Brauerei“ mit anliegender Wohnbebauung und der Freiwilligen Feuerwehr Lützschena.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,2 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. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“. Ziel dieses B-Planes ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers einschließlich einer Nahversorgungseinrichtung (bis 800 qm Verkaufsfläche), einer Kindertagesstätte sowie wohnungsnaher Grünflächen und einer inneren straßenseitigen Erschließung.

Das **Planungserfordernis** für diese FNP-Änderung ergibt sich daraus, dass die bisherigen Darstellungen als „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ des FNP nicht mehr den aktuellen Entwicklungsabsichten für den Änderungsbereich entsprechen und auch im Widerspruch zu den im B-Plan Nr. 445 enthaltenen Festsetzungen stehen. Die Bereiche, die im B-Plan für den Wohnungsneubau (einschließlich der dem Wohnen untergeordneten Nutzungen wie einer Kindertagesstätte sowie zugehörige Freiräume) vorgesehen sind, stellt der Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ und als „Grünfläche“ dar.

Die Änderung der Darstellung zu „Wohnbaufläche“ 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. 445 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 „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Damit wird bezweckt, den FNP an die aktuell beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen und der angestrebten Umnutzung der Brachfläche zu einem Wohnquartier mit begleitenden Nutzungen zu dienen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der B-Plan Nr. 445 aus dem FNP entwickelt werden und auf der planungsrechtlichen Grundlage des B-Planes die Entwicklung des Wohnquartiers erfolgen kann.

4. Verfahrensdurchführung

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

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	17.12.2018
---	------------

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

- Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Die Stadt hat zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 445, der dieser Änderung zugrunde liegt, vom 11.3.2019 - 25.3.2019 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Darin wurde die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung – namentlich über die angestrebte Reaktivierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Areals zu einem Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen unterrichtet und es bestand Gelegenheit zur Erörterung. Damit sind die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer – hier konkreterer – Grundlage erfolgt. Der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die in dieser FNP-Änderung dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) bedurfte es folglich nicht. Es konnte deshalb davon abgesehen werden.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Vorhandene Art der Bodennutzung

Der **Änderungsbereich** ist durch die brachgefallenen Gebäude der ehemaligen „Sternburg Brauerei“ und ergänzende Nutzungen wie die ehemaligen Arbeiterwohnhäuser geprägt.

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

- nördlich: Wohnbebauung, Landwirtschaft
- östlich: Kleingartenanlage
- 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. Mit der Nutzung der ehemaligen Gewerbebrache als Wohnquartier wird dem Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung 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 Flächen 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 geplanter Versorgung sowie sozialer Infrastruktur (im Gebiet des B-Planes) 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 ehemaligen Gewerbebestandes 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.

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 Umsetzungsinstrumente werden dafür unter anderem die Innenentwicklung von Wohnsiedlungen sowie die Revitalisierung bzw. Entseigerung von Wohnung-, 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.

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 „Gemischte Baufläche“, „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB / Sonstige Gärten“ (wobei sich der betroffene Anteil der Grünfläche jedoch nicht in kleingärtnerischer Nutzung befindet) und mit einem Symbol „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

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

- nördlich: „Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“
- östlich: „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB / Sonstige Gärten“
- südlich: „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“
- westlich: „Wohnbaufläche“ mit einem Symbol „Feuerwehr“.

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

Für den Änderungsbereich des FNP sind insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des Zielbildes relevant (INSEK, A-10 und A-16):

- Bezahlbares Wohnen,

- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur,
- zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote.

Der Änderungsbereich liegt im fachübergreifenden Schwerpunktgebiet „Nordraum“, dem zentralen Wirtschaftsraum Leipzigs. Für die zukünftige Entwicklung ist deshalb ein besonderer Schwerpunkt auf die Ausgewogenheit der Handlungsfelder Lebensqualität, Gewerbe, Grün und Landwirtschaft zu legen.

Eine besondere Rolle spielt dabei ebenfalls die Stärkung der Ortsteilidentität. Der Ortsteil Lützschena-Stahmeln ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. In diesen Gebieten soll die Entwicklung gestärkt und die Infrastruktur sowie die Angebote bedarfsgerecht nachgerüstet werden, z.B. bei Arrondierung und Erweiterung von Wohnbauflächen. Die Mehrfachnutzung von öffentlichen Gebäuden als zentrale und soziale Treffpunkte im Stadtteil wird angestrebt (INSEK, B-8/-22/-47).

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. Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbau aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsbau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs nunmehr priorisiert. Im STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau wurde das Plangebiet als Standort mit Entwicklungspriorität eingestuft. Da der Standort im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs liegt, entspricht die Planung des Wohnstandortes auf dem brachliegenden Brauereigelände den Zielen des wohnungspolitischen Konzepts und des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 (Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 - VI-DS-04512) verfügt die Stadt Leipzig über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche.

Darin wird der Ortslage Lützschena eine räumliche Versorgungslücke attestiert, die durch die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers geschlossen werden soll. Hierbei wird explizit das Areal der ehemaligen Brauerei als möglicher Standort einer Projektrealisierung benannt. Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen (rd. 4.200 EW im Ortsteil zzgl. der EW-Potenziale aus dem Vorhaben, gute ÖPNV-Erschließung durch Lage an der Halleschen Straße/Georg-Schumann-Straße, gutes Versorgungsangebot in Richtung Schkeuditz und Wahren) beschränken sich die Perspektiven auf die Sicherung und Stärkung einer räumlich ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung. Aufgrund der räumlichen Distanzen zur Ortslage Stahmeln und der dort bereits gegebenen Versorgungsstrukturen (am Standort Mühlenstraße), ist die Dimensionierung des Nahversorgers in erster Linie auf die endogenen Potenziale der Ortslage Lützschena auszurichten.

Der geplante Einzelhandel wird durch den B-Plan Nr. 455 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ planungsrechtlich festgesetzt. Er ist aber nicht Bestandteil dieser FNP-Änderung, da dieser Bereich im FNP als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Eine Einzelhandelsnutzung wäre demnach bereits jetzt möglich. Daher muss der FNP hierfür nicht geändert werden und dieser Bereich ist damit nicht Bestandteil dieser FNP-Änderung.

6.2.6 sonstige Stadtentwicklungspläne

Die sonstigen Stadtentwicklungspläne der Stadt Leipzig, wie z.B. der Stadtentwicklungsplan Gewerbe (2005), enthalten keine für diese Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Aussagen.

6.3 Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“

Ziele des B-Planes sind die Revitalisierung und Entwicklung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Es soll ein Wohnquartier mit einer Kindertagesstätte und einem Lebensmittelmarkt errichtet werden.

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

- die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung und Etablierung eines Wohnstandortes,
- die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung des Betreuungsbedarfs von Kleinkindern im Leipziger Nordwesten.

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 gemischten Nutzung und der angrenzenden Grünnutzung eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Zur Wohnnutzung können auch begleitende Nutzungen wie Grün- und Erholungsflächen, Kindertagesstätten o.ä. gehören.

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

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 Wohnstandort mit ergänzenden Nutzung wie Nahversorgungseinrichtung und Kita 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 „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Der geringe Anteil der „Grünfläche“, die ebenfalls in „Wohnbaufläche“ geändert wird, ist vernachlässigbar (s. Kap. 9). Damit wird der Katalog der möglichen Nutzungsarten von der Bandbreite, wie sie sich aus der bisherigen Darstellung ergeben hat, auf die in einer Wohnbaufläche möglichen Nutzungsarten reduziert. Somit sind diverse Umweltauswirkungen, die bei Umsetzung der bisherigen Darstellung aufgrund von sonstigen Gewerbebetrieben, 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

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** wurden keine Anregungen oder Bedenken, die die Planinhalte in Frage stellen würden, geäußert.

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:

Teilbereich	bisheriger Planinhalt	neuer Planinhalt
1	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
2	Grünfläche	Wohnbaufläche
	Symbol „Öffentliche Verwaltung“	entfällt

Begründung:

Für den Teil der FNP-Änderung, für den die Entwicklung eines Wohnstandortes mit begleitenden Nutzungen vorgesehen ist, wird die Darstellung „Gemischte Baufläche“ und von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Zur Änderung der Darstellung der „Grünfläche“ zu Wohnbaufläche ist anzumerken, dass der Verlust der bisherigen Grünfläche an dieser Stelle durch die Festsetzung einer neuen Grünfläche im B-Plan unmittelbar nördlich anschließend wieder kompensiert wird. Die neu entstehende Grünfläche wird jedoch aufgrund ihrer geringen Größe nicht mehr im FNP dargestellt (die Mindestdarstellungsgröße einer Fläche im FNP beträgt 1,0 ha). Ebenso wird das Symbol „Öffentliche Verwaltung“, welches sich im Änderungsbereich befindet, aus dem FNP entfernt.

Zur **Eignung** ist insbesondere zu nennen:

- Mit der Änderung wird das Ziel der Entwicklung und der Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche zu einem Wohnstandort mit begleitenden Nutzungen (siehe Kap. 3) umgesetzt. Die Darstellung des FNP wird an die aktuell für den Änderungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – die Entwicklung eines Wohnstandortes, sowie begleitender Nutzungen, wie z.B. Freiräume und eine Kindertagesstätte – angepasst.

- Mit dem Wegfall des Symbols „Öffentliche Verwaltung“ wird dem Umstand Rechnung getragen, dass an dieser Stelle die Errichtung eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes nicht mehr Zielstellung der Stadt Leipzig ist.
- 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 Darstellung als „Wohnbaufläche“ 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. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der B-Plan Nr. 445 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 .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin