



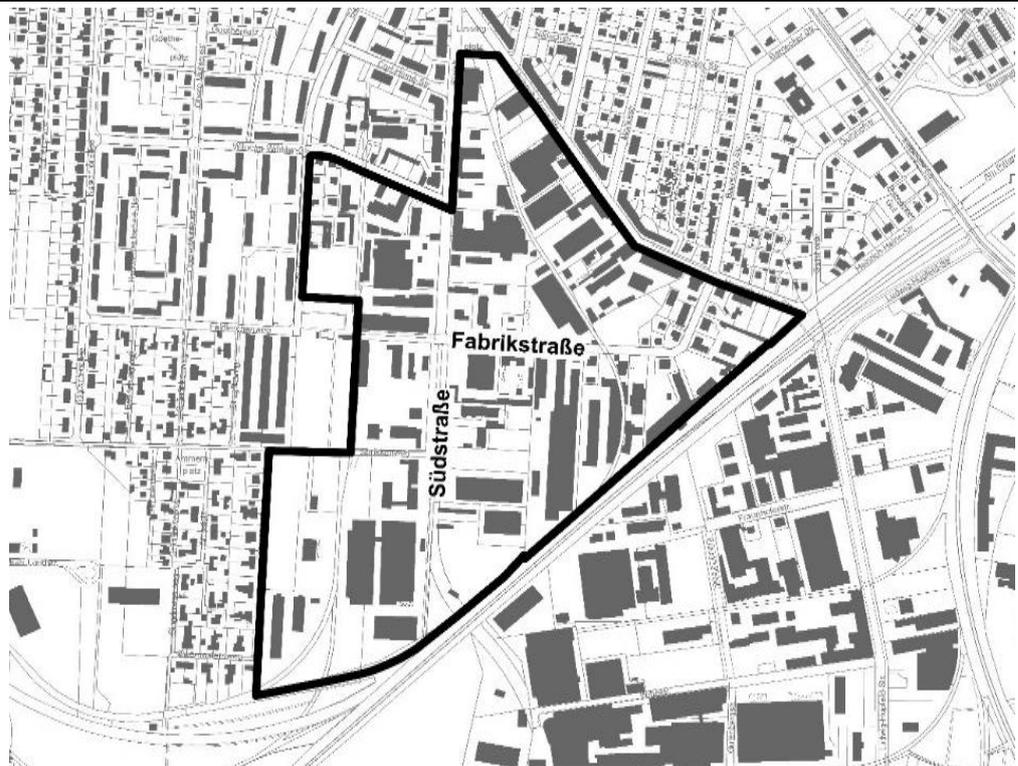
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 427
„Gewerbegebiet Fabrikstraße/Südstraße“
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Böhlitz-Ehrenberg

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

10.08.2023

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	2
2.	Ausgangslage, Plananlass und Erfordernis für die Planung	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Verfahrensdurchführung	6
GRUNDLAGEN DER PLANUNG		7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
5.1	Umgebung des Plangebietes	7
5.2	Topografie/Boden	8
5.3	Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet.....	8
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung im Plangebiet	10
5.5	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	12
5.6	Soziale Infrastruktur	12
5.7	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur	12
5.8	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen.....	13
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	13
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	13
6.1.1	Raumordnung.....	13
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	16
6.1.3	Landschaftsplan.....	17
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	17
6.2	Sonstige Planungen.....	17
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030.....	18
6.2.2	Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen	19
6.2.3	STEP Zentren (Einzelhandelsregelungen)	19
6.2.4	STEP Wohnen.....	21
6.2.5	Verkehr und öffentlicher Raum / HauptnetzRad	21
6.2.6	Energie- und Klimaschutzprogramm 2030	21
7.	Umweltbelange	22
7.1	Einleitung.....	22
7.2	Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes.....	22
7.3	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	23
7.4	Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen; Prüfung der UVP-Pflicht	23
7.5	Altstandorte, Altlastenverdacht und Handlungsbedarf.....	24
STÄDTEBAULICHE PLANUNG		24
8.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	24
9.	Städtebauliches Nutzungskonzept.....	25
9.1	Variante I – Maximale Sicherung von Gewerbeflächen i.V.m. einer Anpassung des Geltungsbereiches	25
9.2	Variante II – Städtebauliche Staffelung von Funktionsbereichen in Form von Mischgebieten und Gewerbeflächen	28
9.3	Weiteres Vorgehen	30

EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Alt-West und dort im Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg.

Es umfasst eine Fläche von ca. 33,6 ha und wird umgrenzt von:

- der Heinrich-Heine-Straße im Osten,
- der Bahnanlage und der Kleingartenanlage „Hasenheide“ im Süden,
- der Wohnbebauung am Teerosenweg, der Kleingartenanlage „Erdenglück“, der Bielastraße, der Wilhelm-Winkler-Straße und der Südstraße im Westen sowie
- dem Lessingplatz im Norden.

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



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich (Stand 2022, Quelle: Stadt Leipzig)

2. Ausgangslage, Plananlass und Erfordernis für die Planung

Ausgangslage

Die Ausgangslage ist durch das, auch im Bundesvergleich, nach wie vor hohe gesamtstädtische Wachstum der Stadt Leipzig mit stetig steigender Einwohnerzahl und dem hohen Wohnbauflächenbedarf bestimmt. Infolgedessen geraten zunehmend auch Flächenpotentiale in den Fokus der Immobilienwirtschaft, welche bislang aufgrund ihrer eher abseitigen Lage des Zentrums, der zunächst fehlenden Nachfrage angesichts des bis dato bestehenden großen Angebotes an besser geeigneten und vermarktungsfähigeren Flächen für Wohnnutzungen, nicht attraktiv genug waren. Neben großen Konversionsflächen an den äußeren Randlagen der Stadt und aufgegebenen aber integrierten Bahnflächen mit teils ungünstigen Flächenzuschnitten, betrifft dies nun zunehmend auch brachgefallene gewerblich vorgeprägte Flächen und Grundstücke in integrierten historisch gewachsenen (faktischen) Gewerbegebieten in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen.

Auch das Plangebiet ist diesen dynamischen Entwicklungstendenzen ausgesetzt: Das als Gewerbegebiet geprägte Plangebiet ist aufgrund der Lage und Historie in Verbindung mit (i.V.m.) der geltenden Beurteilungsgrundlage nach Baugesetzbuch (BauGB) heute schon teilweise an den Randbereichen mit Wohnnutzungen durchsetzt ohne aber dabei vollständig die Gebietstypik einer gemischten Baufläche aufzuweisen (Details in Kap. 6.1.4). Hierbei kann ein weiteres ‚Voranschreiten‘ des Wohnens zur sukzessiven Verdrängung des vorhandenen Gewerbes führen, weil in erster Linie die unterschiedlichen immissions- und emissionsseitigen Schutzansprüche der Wohnnutzungen gegenüber gemischten Nutzungsbereichen und Gewerbe das Konfliktpotential zwischen den verschiedenen Nachbarschaften auslöst. Als vergleichsweise ‚schwächstes Glied‘ sind von den potentiellen Restriktionen und möglichen Verdrängungsprozessen die Gewerbenutzungen am meisten betroffen, da deren immissions- und emissionsrechtliche Schutzwürdigkeit weniger hoch ist als die des Wohnens, insbesondere aber auch, weil die Renditeerwartungen aus Wohnungsbauvorhaben erheblich höher sind. Da sich innerhalb des Plangebietes Brachflächen sowie desolate, nicht mehr genutzte gewerbliche Gebäudestrukturen und vereinzelte historisch gewachsene Wohngebäude befinden, stellen diese subjektiv weitere mögliche Wohnbaupotentiale dar. Die zunehmende Bautätigkeit auf den für den Wohnungsbau attraktiver werdenden Flächen innerhalb des Plangebiets konkurriert aufgrund der zu erwartenden negativen Verdrängungsprozesse von gewerblichen und/oder gemischten Nutzungen in Folge dessen mit dem perspektivischen Fortbestand eines innerstädtischen Gewerbegebietes, da die bestehende planungsrechtliche Grundlage eine dauerhafte Zurückstellung oder Begrenzung von Wohnnutzung nicht möglich macht. Bezogen auf das Thema der Klärung potentieller stadtentwicklungsplanerischer Fehlentwicklungen wurde im Bereich des heutigen Plangebietes und darüber hinaus das Thema der Steuerung von Einzelhandel im Stadtteil geprüft. Im Ergebnis wurde zur Steuerung des Einzelhandels der Bebauungsplans Nr. 258.1 „Schönauer Landstraße/Fabrikstraße/Leipzigerstraße, mittlerer Teil – Nutzungsarten“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 427 „Gewerbegebiet Fabrikstraße/Südstraße“ überlagert somit den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Nr. 258.1 mit der Aufgabe der ergänzenden planungsrechtlichen Qualifizierung bzw. Regelung.

Planungsanlass

Um die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu erhalten und mit einer Entwicklungsperspektive zu versehen, benötigen diese Flächen einschließlich der Nachbarflächen der absichernden planungsrechtlichen Klärung und Steuerung der zulässigen Nutzungen. Eine nutzungsseitige Ordnung und planungsrechtliche Sicherung ist, bezogen auf die Sicherung der bestehenden günstigen Rahmenbedingungen für die vorhandenen Gewerbebetriebe einschließlich deren Entwicklungsperspektive sowie der Ergänzung durch geeignete neue Betriebe als notwendig erkannt. Gleichzeitig gilt es, nicht erwünschte Verdrängungsprozesse zu begrenzen und einen Umgang zur Klärung und Einhaltung von bestehenden Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnnutzung zu finden. Um das zunehmend problematisch werdende ‚Reindrängen‘ des Wohnens in die Gewerbelagen einzuschränken, wird hier in Form eines einfachen Bebauungsplans ein planungsrechtliches Instrument mit dem Ziel vorgestellt, welches das Plangebiet nutzungsseitig so ordnet, dass das stadtstrategische Thema Arbeit z.B. in

Form von Handwerk, Produktion, Dienstleistung etc. auch in integrierter Lage seine Sicherung erfährt. Neben dem priorisierten Steuerungs- und Sicherungsauftrag für das Gewerbe ist im Rahmen des Planungsprozesses die Notwendigkeit der Befassung mit dem Thema Wohnen offensichtlich.

Unter dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ in Verbindung mit der zu sichernden Nutzungsvielfalt in Böhlitz-Ehrenberg und den Gewerbelagen in Leutzsch ist zu prüfen, wie mit dem Thema Wohnen im Plangebiet konstruktiv umgegangen werden kann und inwiefern unter dem Ansatz der Durchmischung ggf. Teilflächen ihre Perspektive in einer gemeinsamen Flächennutzung erhalten können.

Der Bebauungsplan steht insgesamt vor der Herausforderung, die genehmigten oder zulässigerweise wohngenutzten Bestandsgebäude mit den ebenfalls genehmigten gewerblichen Bestandsbetrieben planungsrechtlich in Nutzungsbereiche zu gliedern, sodass diese sich zukünftig - bezogen auf das Planungsrecht – nicht gegenseitig negativ bedrängen, beeinträchtigen oder ausschließen, sondern in nachbarschaftlicher Koexistenz ihre Nutzungen ausüben und ihren Entwicklungsrahmen ausschöpfen können.

Planungserfordernis

Das Planungserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass es Aufgabe der Stadt Leipzig ist, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, zu der auch die Sicherung innerstädtischer Gewerbestandorte im Sinne des Erhalts bzw. der Neuschaffung von Arbeitsplätzen zählt. Es ist darzulegen, dass nur im Rahmen der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens die hier notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen, im Abgleich mit den Zielen der Stadtentwicklung, geschaffen werden können, dass die Gewerbeflächen und deren bestehende günstige Rahmenbedingungen zur Ausübung der gewerblichen Nutzungen dauerhaft planungsrechtlich erhalten werden können. Da der Geltungsbereich des Plangebietes – abgesehen von der Nutzung Einzelhandel - heute maßgeblich dem unbepflanzten Innenbereich zugeordnet wird, ist ohne eine Änderung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage eine ‚ungesteuerte‘ Fortschreitung der Wohnbautätigkeit von den Rändern ins Plangebiet hinein zu erwarten. Ein ‚Kippen‘ der Gebietstypik des Gewerbegebietes unter diesen rechtlichen Bedingungen ist perspektivisch nicht auszuschließen. In der Folge wären der Fortbestand der heute ansässigen Gewerbebetriebe und Altgewerbeflächen in Frage gestellt. In Summe der Einzelentscheidungen wären bodenrechtliche Spannungen nicht auszuschließen. Darüber hinaus gilt es, die seit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2016 geänderten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zum Umgang mit Einzelhandel in Böhlitz-Ehrenberg planungsrechtlich soweit zu klären, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 258.1 „Schönauer Landstraße/Fabrikstraße/Leipzigerstraße, mittlerer Teil – Nutzungsarten“ zur Steuerung des Einzelhandels in seiner Zielstellung nicht mehr in Gänze mit den übergeordneten Planungen der Stadt Leipzig übereinstimmt, aber in seinem Grundsatz beibehalten und weiterhin umgesetzt werden soll. (Details Kap. 6.2.3)

Es ist somit insgesamt erforderlich, am Standort den passenden planungsrechtlichen Rahmen zu definieren, über den das Wohnen und Arbeiten im Sinne des Leitbildes der Stadt Leipzig als gemischte europäische Stadt der kurzen Wege und unter Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Übereinstimmung gebracht werden können. Das Instrument dieses Abstimmungs- und Entscheidungsprozesses ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, in dem Varianten diskutiert und unterschiedliche Belange untereinander abgewogen in ein Gesamtergebnis eingestellt werden. Nur auf Grundlage einer städtebaulich verträglichen Flächenordnung und Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann die bestehende Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich relevant ergänzt werden und damit den strategischen Zielen der Stadt Leipzig sowie den lokalen Zielen des Plangebietes entsprochen werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 427 werden vor allem folgende **Ziele** verfolgt:

- **Umsetzung der gesamtstädtischen strategischen Ziele**
Mit diesem Bebauungsplan sollen die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt bestehender Gewerbeflächen und zur Sicherung potentieller Gewerbeflächen sowie ggf. gemischt genutzter Bereiche umgesetzt werden. Insbesondere sollen durch die Festsetzung der entsprechenden Baugebiete die günstigen Rahmenbedingung für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert werden. Die im INSEK und im STEP *Gewerbliche Bauflächen* formulierten Entwicklungsziele sollen mit dem Bebauungsplan soweit umgesetzt werden, dass das Gebiet auch künftig für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen attraktiv bleibt. Unter anderem soll auf die Erhaltung eines für gewerbliche Nutzungen attraktiven Bodenpreises hingewirkt und nachteiligen Erhöhungen im Bodenpreisniveau entgegengesteuert werden.
- **Sicherung der im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen**
Die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen durch geeignete Festsetzungen z.B. zur Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung oder durch Ausweisung von Bauflächen erhalten und so vor dem weiteren Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen bewahrt werden.
- **Sicherung der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung im Bestand**
Die vorhandenen Wohngebäude sollen durch geeignete Festsetzungen erhalten bzw. soweit planungsrechtlich gesichert werden, dass ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen möglich ist. Hierbei kann die Ausweisung von geeigneten Baugebieten zur Sicherung beitragen.
- **Nachnutzung und Entwicklung der im Gebiet brachliegenden Flächen und Gebäude durch gewerbliche oder gemischt genutzte Angebote**
Die Planung folgt den Zielstellungen der gemischt genutzten Stadt und dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Die planungsrechtliche Klärung potentieller Nachbarschafts- und Nutzungskonflikte stellt die Grundlage für eine verträgliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklungen im Plangebiet und notwendige Planungs- und Investitionssicherheit dar. Mit Orientierung auf den größtmöglichen Erhalt des innerörtlichen Standortes für gewerbliche Nutzungen wird damit die Sicherung bestehender Betriebe und deren weitere Entwicklung einbezogen. Durch die planungsrechtlich gesteuerte Nachnutzung von Flächen sowie Nachverdichtung auf bestehenden Standorten leistet das Plangebiet einen Beitrag zur Deckung von Flächenbedarfen der wachsenden Stadt und schafft dafür notwendige Entwicklungs- und Investitionssicherheit. Die Flächen und Gebäude sollen vorrangig für emissionsseitig nicht erheblich störendes Gewerbe mit den Schwerpunkten Produktionsbetriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleistungen, möglicherweise Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft, aber auch Anlagen für sportliche Zwecke vorgehalten werden. Die im Gebiet vorhandenen und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind unter diesen Nutzungszielen nachzunutzen und funktional einzubinden.
- **Angemessene Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen für Bestandsnutzungen**
Für die inner- und außerhalb des Gebietes vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen sollen unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Betriebe, Methoden und Maßnahmen zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse untersucht bzw. deren Bestandserhalt durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden.
- **Prüfung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen**
Die bislang mit dem Bebauungsplan Nr. 285.1 verfolgten Ziele zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung von erheblichen Nachteilen für die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen auch mit diesem Bebauungsplan in adäquater Weise weiter umgesetzt werden. Dabei wird auf die im STEP

Zentren 2016 fortgeschriebenen Entwicklungszielstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung abgestellt.

• **Prüfung und Sicherung von Maßnahmen zur ökologischen Stabilisierung bis zur Verbesserung im Plangebiet im Zuge perspektivischer Nach- und Umnutzungen im Plangebiet**

Die in verschiedenen Beschlüssen gefassten Aufträge zu den Themen Energie und Klimaschutz sind im Rahmen des Planverfahrens unter Beachtung funktionaler Anforderungen zu prüfen und unter Maßgabe der reduzierenden Regelungsabsichten des einfachen Bebauungsplans in die Planung einzustellen. Ziel und Aufgabe ist es dabei, die stadtoökologischen Rahmenbedingungen für die langfristige Entwicklung des Plangebietes bei der folgenden Nach- und Umnutzung im Sinne von Beiträgen zum Klimaschutz und Energieeffizienz-/gewinnung anzulegen.

Zusammenfassend ist Ziel und Zweck der Planung, die Entwicklungsmöglichkeiten der im Plangebiet liegenden Flächen und Nutzungen zu klären. Dabei ist die städtebauliche Ordnung in einer funktionalen und „gesunden“ Vereinbarkeit von unterschiedlichen Nutzungsinteressen und -ansprüchen des Gewerbes und des Wohnens bauplanungsrechtlich zu sichern. Vordergründig gilt es somit, die vorherrschenden Flächenpotentiale innerhalb des Plangebietes den gewerblichen Nutzungen/gewerblichen Ansiedlungen vorzuhalten.

4. Verfahrensdurchführung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 18.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 427 „Gewerbegebiet Fabrikstraße/Südstraße“ mit Beschluss-Nr. VI-DS-02221 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Folgende Verfahrensschritte wurden bisher durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-02221, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 03/2017 vom 11.02.2017	18.05.2016
---	------------

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

• **Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Gebietes nach § 34 BauGB. Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht. Für das Gebiet besteht nur der einfache (im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB) Bebauungsplan Nr. 285.1 „Schönauer Landstraße/Fabrikstraße/Leipziger Straße – mittlerer Teil - Nutzungsarten“. Näheres dazu siehe Kap. 6.1.4.
- Der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Grundzug der Planung ist die Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Darüber hinaus gehend, erfolgt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.1.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.1.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.1.

• **Änderung des FNPs im Parallelverfahren**

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass im Ergebnis des Planungsprozesses eine FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 1 BauGB notwendig wird. Sollte diese erforderlich werden, wird entschieden, ob diese im Parallelverfahren oder über eine nachträgliche Berichtigung im Abgleich mit dem B-Plan folgen soll. (Details in Kap. 6.1.2)

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Umgebung des Plangebietes

Das rund 33,6 ha große Plangebiet wird heute Richtung Stadtzentrum am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches durch Gleistrassen des S- und Regionalbahnverkehrs abgegrenzt und ist von unterschiedlicher bautypologischer Wohnbebauung umgeben. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Heinrich-Heine-Straße begrenzt, welche sich durch ein Gegenüber von Wohnbebauung und teils brachliegenden und leerstehenden Gewerbeeinheiten darstellt. Hinter der geschlossenen gründerzeitlichen Bebauungsstruktur außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Heinrich-Heine-Straße schließen sich kleinteilige, vorstädtische Strukturen aus Einfamilienhäusern an. Entlang des südwestlichen Randes des Geltungsbereiches prägen hingegen gewerblich genutzten Hallen sowie unbebaute Erweiterungsflächen bereits dort ansässiger Unternehmen.

Neben diesen schließen sich, durch den Teerosenweg getrennt, Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise an, welche Richtung Westen den Stadtrand und den Übergang zur Leipziger Kultur- und Offenlandschaft prägen. Im weiteren Verlauf der westlichen Grenze des Geltungsbereiches Richtung Norden befinden sich großflächige Garagenhöfe, Kleingartenanlagen sowie entlang der Bielastraße wohngenutzte Zeilenbauten des ausgehenden 20. Jahrhunderts. Im Bereich der Wilhelm-Winkler-Straße zeigt sich eine heterogene Struktur aus gewerblichen Lagerplätzen, Garagen, Werkstätten und Zeilenbauten, welche gegenüber neu entstandenen Einfamilienhäusern stehen. Im Verlauf der direkt anschließenden Südstraße Richtung Norden dominieren indes gründerzeitlich homogene Baustrukturen. Am nördlichen Ende des spitz zulaufenden Geltungsbereiches schließt der Lessingplatz als öffentliche Grünfläche an, welche von gründerzeitlicher Blockrandbebauung umgeben ist.



Abbildung 2: Lage und Umfeld des Geltungsbereiches – Rot = Wohnen (Quelle: Stadt Leipzig)

5.2 Topografie/Boden

Das Plangebiet weist in Bezug auf die Topografie keine wesentlichen Höhenunterschiede auf.

Aufgrund der intensiven Vornutzungen ist insgesamt von einer hohen bis sehr hohen Bodenverdichtung auszugehen, welche aufgrund des teilweise hohen Versiegelungsanteils auf den Grundstücken zu einer begrenzten Versickerung von Niederschlagswasser führt. In Bezug auf das weitere Bauleitplanverfahren ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes die topografischen wie bodenseitigen Rahmenbedingungen nicht berühren. Aspekte wie z.B. die Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser werden weiterhin in nachgeordneten Verfahren geregelt.

5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung und Nutzungen aus kleinteiligen Gewerbebetrieben, großen Hallen, einer Vielzahl an Nebenanlagen, vereinzelt Wohngebäuden und im Norden durch Einzelhandel aus. Das Nutzungsspektrum im gewerblichen Bereich ist breit gefächert. Es reicht vom gewerblichen Autohandel, Baugewerben, Dienstleistungen wie eine Hundepension, Hotels, Anwaltskanzleien und Ingenieurbüros über Catering, Werkstätten, Lagerhäusern, metallverarbeitendes Gewerbe bis hin zu Technologieansiedelungen und vereinzelt Unternehmen der Kreativwirtschaft. Auch findet sich im Geltungsbereich eine gewerbliche „Laser Tag-Arena“, welche planungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzuordnen ist. Weiterhin befinden sich im Norden des Plangebietes zwei freistehende Discounter (Nahversorger) nebst eigener Stellplatzanlage.

Zwischen den gewachsenen Bebauungsstrukturen befinden sich immer wieder brachgefallene Grundstücke (siehe auch Abb. 4) und leerstehende Gewerbeeinheiten. Im Plangebiet befinden sich vereinzelt aus der historischen Entwicklung heraus wohngenutzte Altbaubestände (Bereich Fabrikstraße/Südstraße) innerhalb der faktischen Gewerbelagen.

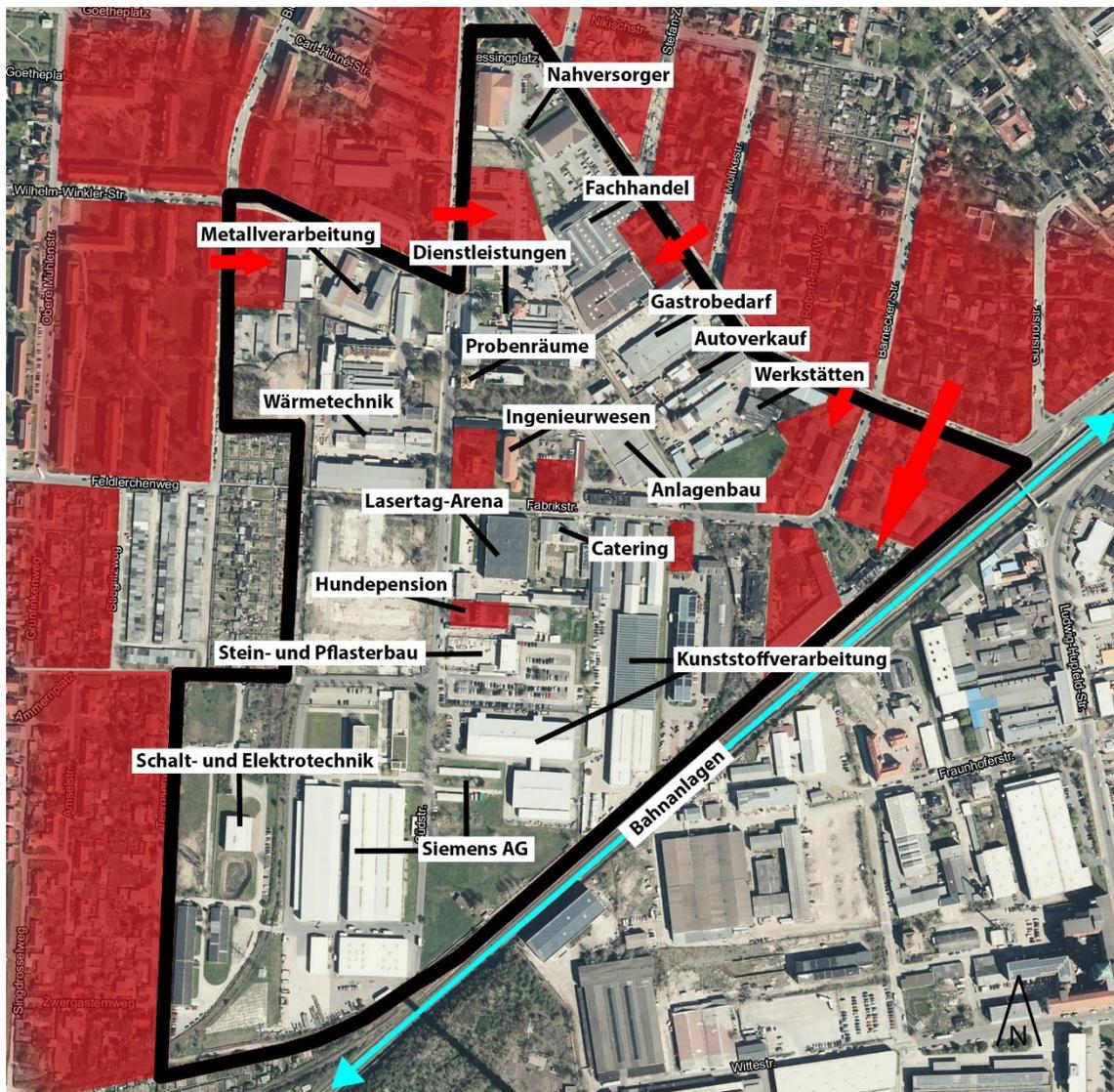


Abbildung 3: Ansässige Betriebe und Nutzungen, Rot = Wohnen; Rote Pfeile – ‚hineindrängendes‘ Wohnen (Quelle: Stadt Leipzig)

Entlang der Geltungsbereichsgrenze und der durch Wohnen geprägten maßgeblichen Umgebung konnten zudem räumlich begrenzt neue Wohngebäude auf ehemaligen Brachflächen realisiert werden bzw. wurden ehemals leerstehende Fabrikhallen zu Wohnungen umgenutzt.

Bislang konnte die vorwiegend gewerbegeprägte Gebietstypik noch gehalten werden, allerdings kann eine Beeinträchtigung der Gewerbenutzungen durch heranrückende Wohnnutzung perspektivisch nicht ausgeschlossen werden. Auf Abbildung 3 ist erkennbar, wo sich innerhalb der gewerblich oder gemischtgenutzten Lagen bereits vereinzelt Wohngebäude befinden und wie sich die Wohnnutzung von den Randbereichen her ins Plangebiet hineinentwickelt hat. Gerade im mittleren und nördlichen Bereich handelt es sich um Betriebe, die in besonderer Weise von der integrierten zentren- und kundennahen Lage profitieren und umgekehrt zur Vielfalt des Ortsteils beitragen. Außerdem wird die Vielfalt der ansässigen Unternehmen und Gewerbebezüge und deren Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Leipzig sowie die Funktionsvielfalt im Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg deutlich ablesbar.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung im Plangebiet

Ergänzend zur Bestandsaufnahme der Betriebe und Nutzungen zeigt die nächste Abbildung die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Flächenpotentiale, zu denen auch die vorgehaltenen Erweiterungsflächen von bereits ansässigem Gewerbe gehören. Gerade diese flächenseitigen Erweiterungsoptionen sind für die wirtschaftliche Perspektive der Unternehmen von essentieller Bedeutung und als solche in den Bebauungsplan einzustellen. Besonders die größeren unbebauten Flächen im südlichen Bereich, entlang der Bahnanlagen, bieten hierbei das größte Potential für bauliche Betriebsergänzungen.

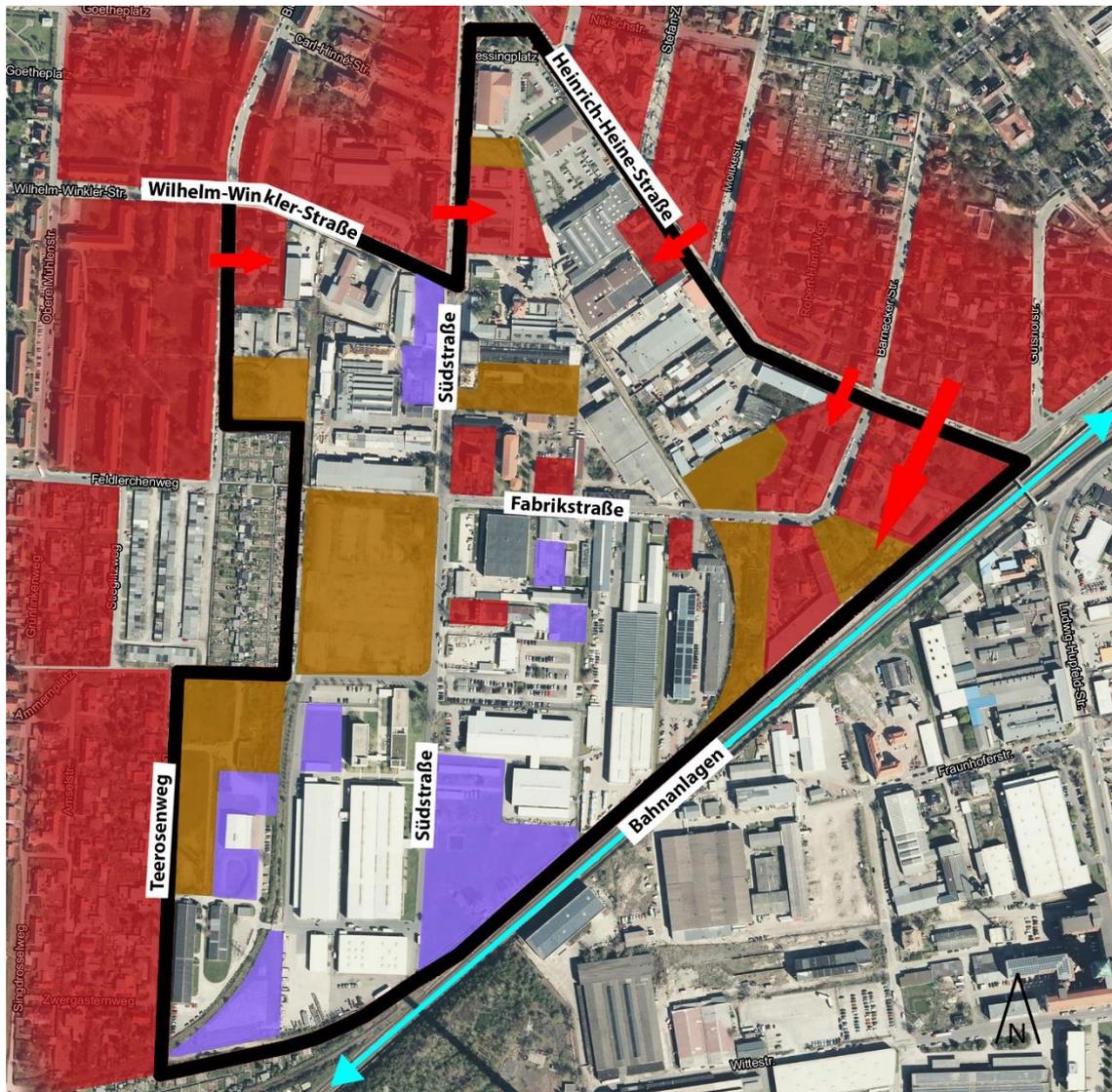


Abbildung 4: Flächenpotentiale; Rot- Wohnen; Roter Pfeil – ‚hineindrängendes‘ Wohnen; Ocker = Brachfläche; Violett = potentielle Erweiterungsfläche für angrenzende Unternehmen (Quelle: Stadt Leipzig)

Der Großteil der Fläche im Plangebiet ist aufgrund seiner Vornutzung als Gewerbebestandort versiegelt und nur zu geringen Anteilen unbefestigt bzw. unbebaut. Der überwiegende Teil an vorhandenen Freiflächen ist erst im Zuge der Aufgabe einzelner Gewerbebestände entstanden und durch Ruderalflur gekennzeichnet, zumeist ohne erfolgte Tiefenenttrümmerung. In der Stadtklimaanalyse der Stadt Leipzig sind die begrünten Brachflächen teilweise mit mittlerer bzw. hoher Funktion für den bioklimatischen Ausgleich sowie als Kaltluftproduzenten dargestellt. Auch erfüllen sie innerstädtisch ihre Funktion als sogenannte Klimakomfortinsel. Keine der vorhandenen Freiflächen ist durch die Öffentlichkeit begeh- bzw. nutzbar.

Die Freiflächen begrenzen sich ausschließlich auf die privaten Grundstücke und werden jeweils entweder vom Eigentümer unterhalten bzw. gepflegt oder sind als Brachflächen nicht zugänglich.

Im nachfolgenden Luftbild sind zusätzlich die ehemaligen Gleisanschlüsse als lineare Elemente teilweise im städtebaulichen Gefüge ablesbar. Diese in privatem Eigentum und von den öffentlichen Verkehrsflächen abgetrennten Trassen sind allerdings nicht mit den sogenannten ‚Gleisfingern‘ an anderen Standorten im Stadtgebiet zu vergleichen. Aufgrund der Lage und Wegebeziehungen sowie fehlender Denkmaleigenschaften, der - teilweise auch als Grundstückszufahrt genutzten – Gleisanschlüsse bilden diese keine vergleichbare prägende städtebauliche Eigenstruktur wie beispielhaft im Stadtteil Plagwitz. Die größten zusammenhängenden Freiflächen im Geltungsbereich (südlich, entlang der Bahnanlagen) dienen ausschließlich der potentiellen Erweiterung der direkt angrenzenden Unternehmen und weisen auch aufgrund der vorhandenen Versiegelung und nicht erfolgten Tiefenenttrümmerung kaum Vegetation auf. Die Flächen werden nichtsdestoweniger bislang regelmäßig gepflegt und stellen keinen Missstand dar.

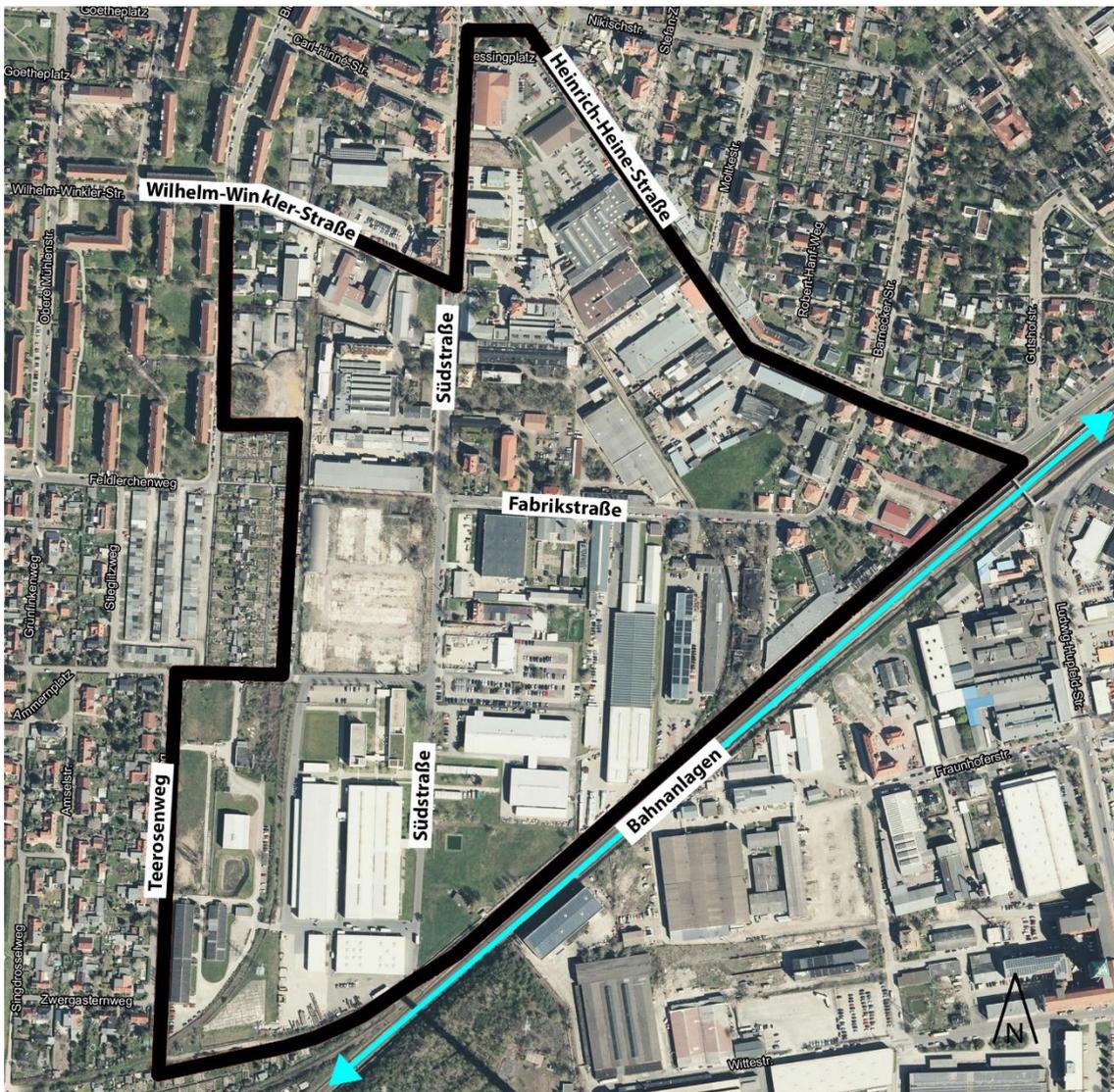


Abbildung 5: Luftbild 2022 (Quelle: Stadt Leipzig)

5.5 Vorhandene Wohnbevölkerung

Laut Angaben des Ortsteilprofils der Stadt Leipzig lebten 10.155 Einwohner 2021 im Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg. Das Durchschnittsalter beträgt 47,7 Jahre und liegt etwas höher als das Durchschnittsalter innerhalb der Stadt Leipzig mit 42,3 Jahre (Stand 2021). Aufgrund der noch überwiegend gewerblich/industriellen Vorprägung des Gebietes ist das Gebiet durch eine arbeitende und vereinzelt kunstschaaffende Bevölkerung geprägt.

Die zahlenmäßig geringe Wohnbevölkerung im Plangebiet konzentriert sich in den Randlagen und nur vereinzelt im Kernbereich (Bereich Fabrikstraße/Südstraße) des Plangebietes. So lebten in den das Plangebiet überdeckenden statistischen Blöcken 740017, 740018, 741001 und 741003 zum 31.12. 2021 315 Personen. Indes sind die umgebenden Nachbarschaften maßgebend von Wohnbebauung bestimmt - abgesehen vom südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Bahnanlagen sowie eine Kleingartenanlage im Westen des Geltungsbereiches (siehe auch Abb. 2-4). Hierbei führt das bauliche Gegenüber von Gewerbe zu Wohnen mit seinem höheren Schutzanspruch teilweise heute schon an vereinzelt Stellen zu Konflikten im Plangebiet.

5.6 Soziale Infrastruktur

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine sozialen Einrichtungen oder ähnliche Infrastrukturen. Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt ca. 120 m Luftlinie vom nordwestlichen Geltungsbereich entfernt an der Kantor-Andrä-Straße. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in der Heinrich-Heine-Straße und eine Oberschule in der Pestalozzistraße knapp 220 m Luftlinie vom nördlichen Geltungsbereich am Lessingplatz entfernt. In Bezug auf das weitere Bauleitplanverfahren ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes die soziale Infrastruktur nicht berühren.

5.7 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

ÖPNV

Innerhalb der Plangebiets existiert heute keine Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr.

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen sind:

- Bushaltestelle Wilhelm-Winkler-Straße – nur einseitig Richtung Lausen (Linie 62),
- Straßenbahnhaltestelle Barnecker Straße – Richtung Sommerfeld (Linie 7) sowie die
- S- und Regionalbahnhaltestelle Leutzsch

Die Bushaltestelle befindet sich in Grenzlage am nordwestlichen Geltungsbereiches im Kreuzungsbereich Wilhelm-Winkler-Straße / Bielastraße. Die nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen Südstraße und Barnecker Straße befindet sich nördlich bzw. südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches. Zusätzlich gibt es über die nordöstliche Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße einen Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz am S-Bahnhof Leutzsch im Bereich der Leipziger Straße bzw. Georg-Schwarz-Straße knapp 600 m vom Plangebiet entfernt. Insgesamt kann das ÖPNV-Angebot als ausreichend beurteilt werden.

Fuß- und Radverkehr

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet sind überwiegend beidseitig mit Fußwegen ausgestattet. Ausnahme bildet die Südstraße ab dem Kreuzungsbereich mit der Fabrikstraße Richtung Süden sowie der Sprikkenweg. Direkt am östlichen Rand des Geltungsbereiches im Kreuzungsbereich Heinrich-Heine-Straße / Gutshofstraße befindet sich zudem eine Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen zur Ludwig-Hupfeld-Straße.

Eigenständige Radverkehrsanlagen gibt es im Plangebiet bisher nicht. Allerdings sind die Fußwege im städtischen Geoinformationssystem als gemeinsamer Geh- und Radweg dargestellt.

Außerhalb des Plangebietes, parallel zu den Bahnanlagen, soll laut *HauptnetzRad* langfristig eine überörtliche Hauptradweganlage entstehen.

Motorisierter Individualverkehr und Wirtschaftsverkehr

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert.

In Bezug auf die äußere Erschließung ist das Plangebiet im Nordosten durch die Heinrich-Heine-Straße erreichbar, welche im östlichen Verlauf an die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Leipziger Straße anschließt.

Hierbei gilt die Leipziger Straße für den motorisierten Individualverkehr am Knotenpunkt zur Georg-Schwarz-Straße als nächstgelegene bzw. einzige Möglichkeit, die südöstlichen Bahnanlagen zu überqueren. Die Heinrich-Heine-Straße gilt indes als Erschließungsstraße für die anliegenden Nebenstraßen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die namensgebende Fabrikstraße von Ost nach West und kreuzt die von Nord nach Süd laufenden Südstraße. Die Fabrikstraße endet westlich ab dem Kreuzungsbe- reich als reiner beschilterter Fußweg bis zum Eingangsbereich eines Kleingartenvereins.

An die Südstraße schließt sich westlich die Wilhelm-Winkler-Straße sowie ein Teil des Sprikkenwe- ges an. Beide Straßen binden die westlich „auslaufenden“ Wohnquartiere Richtung Stadtrand an das Plangebiet an. Zusätzlich gibt es noch einen südlichen Stich der Südstraße als nicht öffentliche Ver- kehrsfläche auf einem der privaten gewerblichen Grundstücke. Nördlich des Plangebietes treffen Südstraße sowie die Heinrich-Heine-Straße in einen überstumpfen Winkel aufeinander und bilden den außerhalb des Geltungsbereich liegenden dreieckigen Lessingplatz.

5.8 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist in die Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutz-Was- ser eingebunden. Selbiges gilt für die Gas-, Wärme- und Telekommunikationsversorgung.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die technische Infrastruktur gesichert und bedarf keiner weiteren Betrachtung.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

6.1.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

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

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP) als raumordnerische Ge- samtkonzeption für das Gebiet des Freistaates Sachsen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die betreffenden Ziele und Grundsätze dieser Bauleitplanung wur- den in die planerische Entscheidung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Für den vorliegenden Vorentwurf sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

Das Vorhaben befindet sich in den Verwaltungsgrenzen der kreisfreien Stadt Leipzig. Nach Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP ist Leipzig ein Oberzentrum und das Stadtgebiet wird als Verdichtungsraum eingestuft. Nach Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ ist die Fläche der Stadt Leipzig als Bergbaufolgelandschaft für Braunkohle klassifiziert. In Karte 4 „Verkehrsinfrastruktur“ existiert am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet für „verkehrliche Nachnutzung von stillgelegten Eisenbahnstrecken“. Nach Karte 5 „unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)“ besitzt das Plangebiet eine UZVR-Zahl in der Größe von 40 bis 70 km². Gemäß dem Grundsatz G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effi- ziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu si- chern.

Nachfolgend werden für die Planung relevante Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen stichpunktartig aufgeführt:

- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme für Siedlungs- [...] zwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. [...]
- G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen geschaffen werden und [...] zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.
- G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...]
- Z 2.2.2.1 Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.

Damit gemäß Grundsatz 2.3.1.1 der bestehenden nachfrageorientierten Entwicklung attraktiver Gewerbebestände gerecht werden kann, sollen integrierte kunden- bzw. zentrumsnahe Gewerbebetriebe gesichert werden. Hierbei gilt es laut Grundsatz 2.3.1.2 Flächen für die bestehenden Betriebe zur Verfügung zu stellen/planungsrechtlich zu sichern, indem Eigenentwicklungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe vor schutzwürdigeren Nutzungen (wie Wohnen) geschützt werden müssen. Nach dem Ziel 2.2.2.1 gilt es, durch Stadtentwicklungsprozesse die Lebensverhältnisse in den Gemeinden (hier Erreichbarkeit, Nähe zum Arbeitsplatz, Sicherung von Arbeitsplätzen u.Ä.) und gleichzeitig den Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (Immissionsschutz usw.) gerecht zu werden. Nach dem Grundsatz 2.2.1.1 gilt es die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen (hier Gewerbeneuansiedlung aufgrund Verdrängung durch andere Nutzungen) zu vermindern, weshalb dem Schutz integrierter Gewerbebestände dem ‚reindrängenden‘ Wohnen der Vorrang zu geben ist. Nur so kann „[...] einer konsequenten Strategie der Stadtentwicklung, die der Innen- vor Außenentwicklung den Vorzug einräumt [...]“ (LEP) gerecht werden. Zusätzlich unterstützt das Planverfahren die Ziele der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, indem die Aufstellung des Planes zur Begrenzung der Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 30 Ha pro Tag bis 2030 beitragen kann.

6.1.1.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021)

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt. Das Planwerk ist mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) am 16.12.2021 in Kraft getreten.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen dar.

Bezüglich der Raumnutzung wird das Plangebiet als Gebiet zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln dargestellt. Hierbei sollen gemäß

- Z 4.1.4.2 die Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert werden. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen [...] vorzugsweise auf Brachflächen geschaffen werden.

Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen laut Ziel 4.1.4.2 relevante Strukturen siedlungsklimatisch mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden. Das Plangebiet wird in der Karte Nr. 15 *Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft* als „Gebiet mit hoher Vulnerabilität gegenüber Hitzebelastung in urbanen Belastungsräumen“ dargestellt. Hierbei können über die Neuschaffung von klimatischen Komfortinseln möglichen Hitzebelastungen vorsorgend mildernd entgegengewirkt und klimatisch-lufthygienische Bedingungen am Standort verbessert werden.

Für eine wirtschaftlich effiziente Flächennutzung und die gleichzeitige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme werden drei Strategien verfolgt: Vermeidung, Mobilisieren, Revitalisieren. Vor diesem Hintergrund sind folgende Grundsätze und Ziele der vorliegenden Planung von Bedeutung:

In der Planungsregion Leipzig-West Sachsen sollen

G 1.1.2 die wirtschaftsnahe Infrastruktur [...] zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wertschöpfung gestärkt [...] werden.

Es sollen Standortvoraussetzungen für

G 1.1.3 die Entwicklung des Mittelstandes, insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes [...] geschaffen und weiterentwickelt werden.

Z 2.3.1.2 Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.

Nach dem Ziel 2.3.1.2 sollen laut Regionalplan West Sachsen, welche dem Landesentwicklungsplan untergeordnet sind, Gemeinden vor Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.

Im Zuge des Vorentwurfs können unterschiedliche Ansätze zum Erhalt der vorhandenen Gewerbebetriebe bzw. dem sinngemäßen Erhalt der Gebietstypik eines Gewerbegebietes (Details in Kap. 6.1.4) unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung, welchen diesem Ziel gerecht wird, beitragen. Der Vorentwurf forciert eine bedarfsgerechte Vorhaltung von Flächen für die Entwicklung von klein- und mittelständigen Gewerbeansiedlungen in Zentrums- und Kundennähe sowie eine Nachnutzung von Altstandorten, indem sie innerhalb des Geltungsbereiches das voranschreitende Wohnen gezielt durch Festsetzungen unterbindet/einschränkt und die gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß dem Ziel 2.3.1.2 gilt es, durch nachhaltiges Flächenmanagement, die kommunale Wirtschaftsförderung durch Flächenbereitstellung (hier Flächen in integrierter Lage) zu unterstützen. Jahrelang durch Leerstand oder Brachflächen geprägte (aber integrierte) Gewerbebestände können zwar mitunter unter Imageschäden leiden, bieten aber gegenüber Neuausweisung von Gewerbebeständen den Vorteil, dass keine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild oder Naturhaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten ist.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP), wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, zu entwickeln. Das Plangebiet ist im FNP zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südöstlichen Bereich stellt der FNP eine gemischte Baufläche und am westlichen Rand einzelne Fragmente von Grünflächen mit Dauerkleingärten nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB / Sonstige Gärten und Wohnbaufläche dar.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes und der weiteren inhaltlichen Ausgestaltung des Planentwurfs könnte eine FNP-Änderung notwendig werden, weil eine Festsetzung von gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten (MI) gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein konkretes Planungsziel sein kann, aber nicht aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche bzw. Grünfläche entwickeln werden kann. Dies kann an den Grenzbereichen des Geltungsbereiches östlich und westlich der Fall sein, da es der vorherrschenden Situation an baulichen Anlagen aus Wohnen und Gewerbe und/oder als ‚Pufferzone‘ gemäß ‚baulichen‘ Trennungsgrundsatz des §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprechen würde. Ob eine Änderung des FNP notwendig sein wird, wird im weiteren Verfahren geprüft.

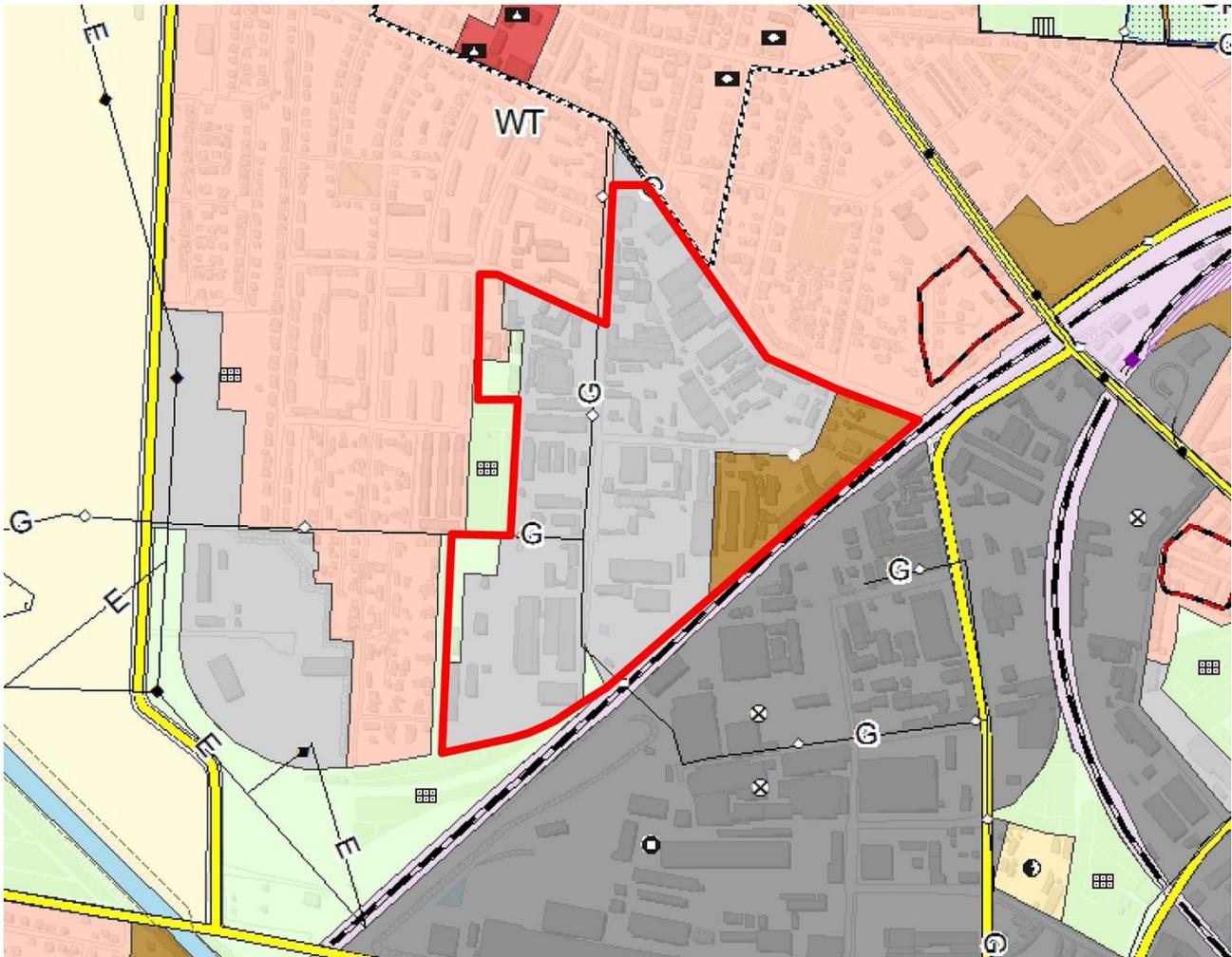


Abbildung 6: Ausschnitt des FNP Leipzig 2021, Geltungsbereich rot gekennzeichnet (Quelle: Stadt Leipzig)

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den FNP aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen auch die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet beinhaltet das integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Leitbild: Industrie- und Gewerbebestandort (LB 12) – Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbebeständen und deren verkehrlichen Entschließungen, Verknüpfungen 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.

Die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes, welche vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung abzielt, sollen den Darstellungen des Landschaftsplanes (und FNP) folgen, soweit dies im Abgleich mit den Anforderungen vor Ort und aktualisierten strategischen Planungen zielführend ist. Die Aussagen des Landschaftsplanes können der Karte entnommen werden.

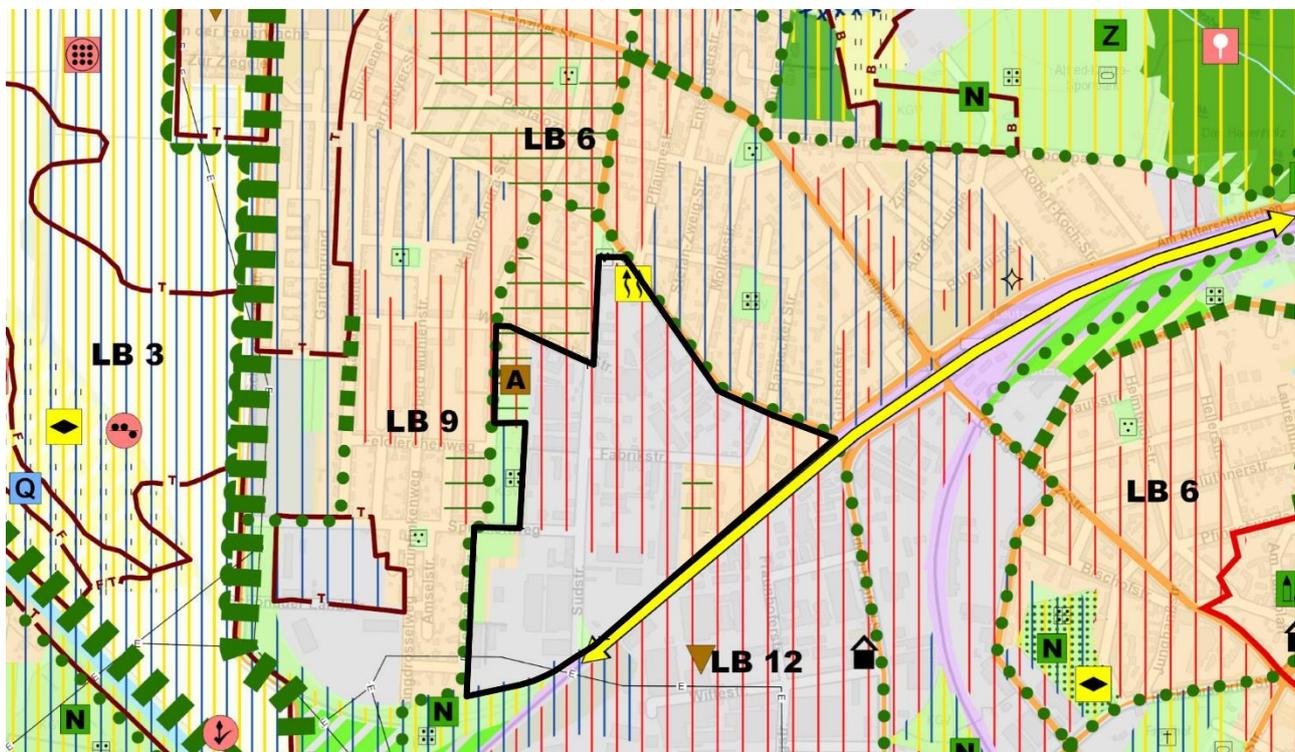


Abbildung 7: Ausschnitt des Landschaftsplanes Leipzig, Geltungsbereich schwarz gekennzeichnet (Quelle: Stadt Leipzig)

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und liegt vollständig im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 258.1 „Schönauer Landstr. / Fabrikstr. / Leipziger Str., mittlerer Teil, Nutzungsarten“, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 am 27.08.2011. Da dieser Bebauungsplan ausschließlich auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten abzielt, erfolgt die Beurteilung von Vorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. den Anforderungen des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist überwiegend durch eine Vielzahl an unterschiedlich gewerblichen Nutzungen und vereinzelt durch Wohnnutzungen geprägt. Dies führt einerseits dazu, dass die im Inneren des Plangebietes (Fabrikstraße/Südstraße) gelegenen gewerblich geprägten Bereiche, entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zuzuordnen sind. Andererseits entstehen in den Randlagen des Plangebietes Bereiche, welche sich durch ein Nebeneinander aus Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen auszeichnen, ohne dabei die Qualität eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO aufzuweisen. Hierbei handelt es sich um sogenannten „Gemengelage“. Dort sind besonders in den Grenzbereichen des Geltungsbereiches verstärkt Wohnbauvorhaben auf freien Grundstücken/Brachflächen innerhalb des Plange-

bietet auf der Grundlage des § 34 BauGB realisiert worden, da die Geltungsbereich prägenden Straßenzüge aufgrund ihrer geringen baulichen Größe keine trennende Wirkung entfalten können. Bei einer fortsetzenden Entwicklungsdynamik und dem weiteren ‚Hineindrängen‘ der Wohnnutzungen in die noch überwiegend gewerblich geprägten Bereiche nach BauNVO des Plangebietes ist zu erwarten, dass die maßgebliche Eigenart des Gewerbegebietes sukzessiv aufweicht. In der Folge können Beeinträchtigungen der bestehenden günstigen Rahmenbedingungen für gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen werden und Verdrängungsprozesse zu Ungunsten der gewerblichen Ansiedlungen nicht aufgehalten werden.

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 Bebauungsplan-Vorentwurf sind insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsfelder des Zielbildes relevant (INSEK, Teil A, A-11 – A-14)

- **Nachhaltige Mobilität:** Ziel ist eine Stadt der kurzen Wege zu bleiben. Durch eine effektive Siedlungsentwicklung und Funktionsmischung soll damit ein Beitrag zur Vermeidung von unnötigen Verkehren geleistet werden.
- **Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze:** Ziel ist, den Zuwachs von qualifizierten Arbeitsplätzen zu unterstützen. Hierzu ist es wichtig, Maßstäbe hinsichtlich [...] Arbeitsplatzdichte, räumlicher Konzentration sowie Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.
- **Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur:** Ziel ist, anknüpfend an die Leipziger Wirtschaftskluster die Rahmenbedingungen für eine stabile und breite Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln. Dafür soll der Leipziger Mittelstand gestärkt werden und günstige Rahmenbedingungen für kleinere und mittlere Unternehmen geschaffen bzw. erhalten werden. Insbesondere stehen aufgrund des anhaltenden Wachstums der Stadt nun immer mehr innerstädtische Gewerbegebiete und dort ansässige Unternehmen vor dem Umnutzungsdruck durch die Wohnungswirtschaft.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan der Handlungsschwerpunkt **Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement** dahingehend unterstützt, dass bei der strategischen Flächenvorsorge und aktiven Liegenschaftspolitik die Priorität auf Wiedernutzung von Brachflächen vor der Neuinanspruchnahme von Flächen liegt.

Hierbei liegt das Plangebiet nach Teil B des INSEK in der Raumkategorie *Wachstum vorausschauend planen*, bei der frühzeitig die vorhandenen Flächenpotentiale, die gute infrastrukturelle ÖPNV-Anbindung sowie Nachverdichtungen, Arrondierungen und Stadterweiterungen durch fachübergreifende Strategien Ziel- und Nutzergruppengenau umzusetzen sind. Im Ortsteilsteckbrief für Böhlitz-Ehrenberg wird deshalb die *Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen (Fabrikstraße / Südstraße)* als Aufgabe formuliert. Gleichzeitig liegt das Plangebiet allerdings auch direkt im Übergangsbereich zu der südöstlich angrenzenden Raumkategorie *Wachstum jetzt gestalten*. Die unmittelbare Nähe zu den innerstädtischen Gründerzeitvierteln, im Übergang zu den eher heterogenen kleinteiligen vorstädtischen Strukturen lassen heute schon ein gewisses Maß an (möglicher) Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe erkennen. Hierbei kann das Prinzip der Stadt der kurzen Wege, der Arbeitsplatz in der Nähe zum Wohnort, aber auch das Potential eines attraktiven gemischten Standortes für die Ansiedlung von Klein- und Mittelständigen Gewerbenutzungen sowie der Kreativwirtschaft bzw. deren Erhalt als Chance für das Plangebiet verstanden werden.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen

Der STEP *Gewerbliche Bauflächen* ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (RB IV 330/05).

Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Der STEP *Gewerbliche Bauflächen* enthält Aussagen über die Entwicklung und Stärkung des Gewerbebestandes Leipzig. Es gilt, dass wieder positiv besetzte Image der Stadt Leipzig als Gewerbebestandort zu forcieren. Bestandsgebiete sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt in der räumlichen Konzentration von Gewerbebeständen sowie der Revitalisierung von Brachflächen. Das gilt besonders für die Sicherung des Handwerkes, der klein- und mittelständigen Unternehmen in kunden- und wohnortnahen Gebieten in Kombination mit der Reduzierung des Verkehrs.

Im Zielplan des STEP *Gewerbliche Bauflächen* werden die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen (Gebietspass Nr. 66) als Bestandsgebiet mit der Zielaussage „Anpassung – Entwicklung über Marktprozesse“ dargestellt.

Das Gebiet ist mit seiner integrierten Lage und guter ÖPNV-Anbindung für nicht erheblich störendes Gewerbe mit den Schwerpunkten Dienstleistungen und Anlagen für Kultur- und Kreativwirtschaft, Handwerksbetriebe sowie nicht erheblich störende Produktionsbetriebe geeignet.

Gegenwärtig befindet sich der STEP *Gewerbliche Bauflächen* in der Fortschreibung als STEP *Wirtschaftsflächen*, in welchen unter anderem die genannten Ziele, Handlungsbedarfe und Umsetzungsstrategien gesamtstädtisch gebündelt werden (VII-A-07859-VSP-01).

6.2.3 STEP Zentren (Einzelhandelsregelungen)

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und Steuerung des stationären Einzelhandels. Zuletzt wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 fortgeschrieben.

Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er - auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems - zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in beiden Varianten außerhalb der im STEP Zentren 2016 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Gleichwohl liegen die nordwestlichen Bereiche des Plangebietes innerhalb des Kerneinzugsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs Pestalozzistraße (D-Zentrum). In derartigen Lagen ist vor dem Hintergrund des Schutzes der Bestandsstrukturen der Zentren der Kreis konzeptkonformer Einzelhandelsvorhaben eingeschränkt.

Der im Bereich des heutigen Plangebietes geltende der Bebauungsplan Nr. 258.1 „Schönauer Landstraße/Fabrikstraße/Leipziger Straße, mittlerer Teil – Nutzungsarten“ dient der Sicherung des Bestandes und der Entwicklung der umgebenden Zentren und Nahversorgungsstandorte und soll mögliche stadtentwicklungspolitische Fehlentwicklungen infolge von Bodenpreisspannungen zum Schutz des preissensiblen Gewerbes unterbinden. Die seinerzeit angeführten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zur Aufstellung des Nutzungsarten-Bebauungsplans sind im Grundsatz auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch aktuell. Da jedoch im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren im Jahre 2016/17 die Zielstellung zur Qualifizierung der Nahversorgungslage Leipziger Straße / Südstraße zum vollwertigen zentralen Versorgungsbereich zugunsten des perspektivisch besser positionierten D-Zentrums Pestalozzistraße aufgegeben wurde, ist eine planerische Neubewertung zum planerischen Umgang mit den Bestandsmärkten im Plangebiet vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen erforderlich.

Prüfung und planerischer Umgang mit den Nahversorgern im Geltungsbereich

Beide Märkte wurden in den frühen 2000er Jahren nach damalig geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemäß § 34 BauGB innerhalb eines faktischen Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zugelassen und gelten gleichzeitig als maßgebliche Impulsgeber für o.g. Nutzungsarten-Bebauungsplan. Der Bebauungsplan sollte letztlich die Etablierung weiterer Lebensmittelmärkte im Plangebiet als faktisches Gewerbegebiet gemäß BauNVO und die Weiterentwicklung dieser beiden Wettbewerbsstandorte verhindern, welche unmittelbaren Einfluss auf die Umsetzbarkeit der Ziele der Einzelhandelssteuerung in Böhlitz-Ehrenberg (damals Stärkung der Nahversorgungslagen Leipziger Straße/Südstraße und Pestalozzistraße; Entwicklung von Zentren) gehabt hätte.

Im Ergebnis der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 258.1 sind folglich im gesamten Geltungsbereich gegenwärtig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen.¹ Somit stehen beide Märkte als (damals) zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen und genehmigte Nutzungen weiterhin unter sogenanntem passiven Bestandsschutz. Gleichwohl sind somit aber auch Modernisierungen, die mit baulichen Erweiterungen der Verkaufsfläche einhergehen, nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt ist allerdings auch festzustellen, dass sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die nachfolgend benannten Aspekte teilweise verändert haben und demnach einer partiellen planerischen Neubewertung der Lebensmittelmärkte im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens bedürfen:

- im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren (Ausgabe 2016) wurde konzeptionell eine Konzentration der Zentrumsfunktion im Bereich der Pestalozzistraße angestrebt. Von einer Entwicklung der Leipziger Straße wurde mangels verfügbarer Flächenpotenziale und Realisierungschancen abgerückt. Somit besteht der Begründungszusammenhang des Zentrumschutzes gegenwärtig faktisch nur noch für die (räumlich weiter entfernten) Zentren Pestalozzistraße (D-Zentrum) und Leutzsch (D-Zentrum).
- Gleichzeitig haben sich die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Lebensmittelhandel in den vergangenen Jahren durch die prosperierende Entwicklung des Oberzentrums Leipzig (und des Ortsteils Böhlitz-Ehrenberg) sukzessive verbessert. So stieg die Einwohnerzahl im Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg seit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 258.1 im Jahre 2011 bis 2022 um 333 EW (+3 %). Zudem stieg das Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Leipzig zuletzt vergleichsweise stark an. Betrug das Kaufkraftniveau im Jahre 2010 noch 89,5% des Bundesdurchschnitts, so konnten inzwischen Werte um die 93,3% (Stand: 2021) erreicht werden.²
- Mit Blick auf das Entwicklungsziel des STEP Zentren zur Stärkung und Entwicklung fußläufig erreichbarer Nahversorgungsangebote, kommt den Lebensmittelmärkten im Bereich des Lessingplatzes in Ergänzung zum Zentrum Pestalozzistraße eine gewisse Versorgungsbedeutung für die zentralen und südlichen Siedlungsbereiche des Ortsteils Böhlitz-Ehrenberg zu (Bielastraße, Südstraße, Leipziger Straße). Die bauliche Nachverdichtung und Sanierungstätigkeit an Wohngebäuden haben die Bedeutung dieser (Nah-)Versorgungsfunktion in den vergangenen Jahren tendenziell noch erhöht.

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Rahmenbedingungen wird deshalb im weiteren Verfahren - neben dem Beibehalt des Status quo der Einzelhandelsfestsetzungen – des Bauleitplanverfahrens geprüft werden, inwiefern die gegenwärtig restriktiven Regelungen zum Einzelhandel für einen der beiden Standorte der Lebensmittelmärkte gelockert werden können, um einen langfristigen Erhalt der dort etablierten Nahversorgungsstruktur abzusichern. Die Beschränkung des skizzierten Prüfauftrags auf einen Lebensmittelmarkt soll dazu beitragen, zukünftig die nutzungsseitigen Gewichte zwischen

¹ Ausnahmen gelten für den Großhandel sowie den „Werksverkauf“ und sog. „Leipziger Läden“.

² vgl. Stadt Leipzig (2020): Monitoringbericht Einzelhandel 2019 und Kaufkraftkennwerte Institut für Handelsforschung 2021

den Handelsstandorten im Sinne der hierarchischen Strukturen des STEP Zentren besser auszubalancieren. Aktuell weisen die beiden Lebensmittelmärkte im Geltungsbereich in der Summe ähnliche Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, wie das benachbarte Zentrum Pestalozzistraße. Eine Aufhebung des Einzelhandelsausschlusses für beide Märkte würde diese planerisch nicht intendierten Ungleichgewichte zwischen Zentrum und teilintegrierten Nahversorgungsstandorten manifestieren. Demgegenüber eröffnet die Beibehaltung des restriktiven Steuerungsansatzes gegenüber einem Markt die Möglichkeit zur mittel- bis langfristigen Verlagerung eines der beiden Anbieter in das benachbarte Zentrum unter Nutzung der dort vorhandenen Flächenpotenziale. Dies würde den stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielstellungen des STEP Zentren 2016 bestmöglich entsprechen. Aus städtebaulich-funktionaler Perspektive bieten sich hierfür für beide Varianten des Vorentwurfes die Flächen entlang des Lessingplatzes an, da die Handelsnutzung im Zusammenspiel mit den Aufenthaltsqualitäten Möglichkeiten zur Ausbildung eines Stadtplatzes (auch vor dem Hintergrund der Thematik „Besser Stapeln“) mit entsprechender Mittenfunktion für die umgebenden Wohnquartiere bieten kann.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Wohnen

Im von der Ratsversammlung beschlossenen Wohnungspolitischen Konzept von 2015 (WoPoKo VI-DS-1475-NF-002) werden die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und die Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung benannt.

Der 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen (VII-DS-00871) formuliert eine Strategie für eine nachhaltige Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat am 23.08.2017 den Beschluss, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau 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. Für Bebauungspläne, bei denen ein Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde, aber die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht erfolgt ist, soll jeweils geprüft werden, ob und in welchem Umfang die Bindung auch bei Bebauungsplänen angewandt werden kann. Bei der vorliegenden Planung kann je nach Variante auf eine anteilige Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf dem Verhandlungsweg hingewirkt werden.

6.2.5 Verkehr und öffentlicher Raum / HauptnetzRad

Der durch die Ratsversammlung am 25.02.2015 beschlossene STEP Verkehr und Öffentlicher Raum (DS-00523/14) enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren planungsrelevanten Sachverhalte. Die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort steht auch den Aussagen des STEP nicht entgegen. Das Plangebiet wird am östlichen Rand von der gleisparallelen neuen Route des HauptnetzRad tangiert.

6.2.6 Klimanotstand und strategische Konzepte zum Klimaschutz

Ausgehend von dem Beschluss der Ratsversammlung vom 30.10.2019 gilt für Leipzig der Klimanotstand sowie der Beschluss zum „Sofortmaßnahmen-Programm 2020“. Mit dem Beschluss am 13.10.2022 zum Energie- und Klimaschutzprogramm hat sich die Stadt Leipzig das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 gesetzt.

Eine wesentliche Grundlage stellt das Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ im INSEK dar. Dabei werden insbesondere die Handlungsschwerpunkte zur vorsorgenden Klima- und Energiestrategie, zur leistungsfähigen technischen Infrastruktur und zum vorsorgenden Flächen- und Liegenschaftsmanagement mit konkreten Maßnahmenbündeln untersetzt.

Folgende Ziele sind in der Planung zu berücksichtigen:

Ziel 2: „Initiierung der Wärmewende im Gebäudesektor und Etablierung nachhaltiger Lösungen zur Ver- und Entsorgung sowie Finanzierung.“

Ziel 3: „Entwicklung einer zukunftsfähigen, resilienten und intelligenten Ver- und Entsorgungsstruktur“.

Im Rahmen der Beschlusslage zum Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (VII-DS-06102) sind im weiteren Verfahren insbesondere die Zielsetzungen der kommunalen Wärmeplanung in ggf. notwendigen Energiekonzepten zu berücksichtigen.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren im Regelfall eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Hierbei kann vom o.g. Regelfall abweichen werden, wenn das Bauleitplanverfahren im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Aufgrund des Charakters des Bebauungsplanes (**einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB, vgl. Kap. 4**), der überwiegend Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft, entfallen damit unter anderem die Ermittlung der Umweltbelange in festgelegtem Umfang und Detailierungsgrad sowie eine Beschreibung und Bewertung möglicher ermittelter Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausschließlich eine Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, welche voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauungsplan auf mögliche Umweltbelange haben kann und wie mit diesem im weiteren Verfahren umzugehen ist (Kap. 7.4). Eine Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detailierungsgrad die Ermittlungen der Umweltbelange für diese Bauleitplanung für die Abwägung erforderlich ist, entfällt.

7.2 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes

Ziel dieser Planung ist die Erhaltung und nachhaltige Entwicklung der bestehenden Gewerbe innerhalb der bestehenden Flächenkulisse unter Beachtung der integrierten, erschlossenen Lage im Stadtgebiet. Planungsgrundsatz ist daher die Sicherung und nachhaltige Nachnutzung/Nachentwicklung der Flächen im Plangebiet im Sinne der kompakten, Nutzungsgemischten Stadt mit Vorrang gegenüber einer Flächenneuausweisung z.B. am Stadtrand. Dazu sollen den im Plangebiet bisher genehmigten Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes in ihrem Bestand planungsrechtlich entsprochen werden. Darüber hinaus soll mit der flächenbezogenen Klarstellung die potentiell ins Plangebiet hineindrängende Wohnnutzung abgehalten werden bzw. in den Randzonen planerisch gesteuert zugelassen sein.

Inhalt der Planung sind deshalb maßgebliche Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Zusätzlich sollen zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes (und aus der Ableitung des FNPs) Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet mit Bedacht werden, welche nach den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht dauerhaft vor Bebauung hätten geschützt werden können. Dadurch wird das Plangebiet auch in Bezug auf stadtoökologische Belange langfristig besser ausgestattet. Die Planung verfolgt in Bezug auf die vorhandenen Straßen die Bestätigung der Flächen im Bestand.

Zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung können im Vorentwurf gemischt genutzte Baugebiete nach § 6 BauNVO oder gewerbliche Bauflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Damit soll dem bisher im Plangebiet vorhandenen Bestand entsprochen, insbesondere jedoch die Sicherung der vorhandenen und potenziellen Flächen und die noch vorherrschenden günstigen Rahmenbedingungen für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Mit der Festsetzung von gemischten Bauflächen könnte

im erforderlichen Umfang einem Fortbestand der vorhandenen Wohnnutzung am nordöstlich sowie westlichen Rand des Geltungsbereiches Rechnung getragen werden und zugleich dem Trennungsgesetz gem. BImSchG entsprochen werden.

7.3 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG sowie gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Kulturdenkmälern gemäß § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen grundsätzlich nicht den übergeordneten Entwicklungszielen des bestehenden Landschaftsplanes entgegen. Allerdings ergeben sich innerhalb der beiden Varianten des Vorentwurfes teilweise andere Darstellungen, weil Grünflächen durch Bauflächen überlagert werden oder gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle ersatzweise durch Grünflächen überlagert sind (siehe auch Kap. 6.1.3). Im weiteren Verfahren wird deshalb geprüft, inwiefern grünordnerische Möglichkeiten innerhalb des Maßes eines einfachen Bebauungsplanes zur Weiterqualifizierung der im Landschaftsplan formulierten Zielstellung (Minderung des Aufheizeffektes, Entwicklung von Lebensräumen) in die Entwurfsplanung eingebracht werden können, da möglicherweise eine Anpassung der Darstellung des Landschaftsplanes sowie des FNP in nachgeordneten Verfahren notwendig sein können. Hierbei können insbesondere grünordnerische Festsetzung auf stadteigenen Flächen vorgesehen werden.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) kann darüber hinaus abgesehen werden, da die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht wesentlich berühren, weil sich in der Umsetzung der Planung kein mittelbarer Eingriff aufgrund der Art des Bebauungsplanes (einfach) ergibt.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits weitestgehend erfolgt sind bzw. bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig waren.

7.4 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen; Prüfung der UVP-Pflicht

Im Rahmen des Verfahrens wurde zunächst geprüft, ob der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Außerdem wurde geprüft, inwieweit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht:

Misch- und Gewerbegebiete

Der derzeitige Umweltzustand ist ein bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes vollständig bebauter historisch gewachsenes und zulässigerweise gewerblich genutztes Gebiet. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich dieser Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung getroffen. Die Festsetzungen bleiben innerhalb des sich, auch ohne diesen Bebauungsplan, aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs und verändern diesen nicht wesentlich. Mit Ausnahme der vorhandenen Wohnnutzungen, diese sind in den Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig, bleiben aber durch den sogenannten passiven Bestandsschutz innerhalb des Kernbereiches unverändert bis zur Aufgabe der baulichen Nutzung zulässig. Gleiches würde für gemischt genutzte Baugebiete an den Randbereichen des Geltungsbereiches gelten. Folglich sind sowohl bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung keine abwägungserheblichen Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten.

Einzelhandel

Derzeitiger Umweltzustand ist hier ein bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe und vereinzelte Einzelhandelsbetriebe geprägtes Gebiet. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich dieser Zustand auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, welche den genehmigten Bestand hinsichtlich seiner Art der Nutzung widerspiegeln und

planungsrechtlich fixieren. Hinsichtlich der vorhandenen Nahversorger, welche gegenwärtig keine Erweiterungsabsichten anzeigen, sind abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ hier nicht zu erwarten. Erst im Rahmen konkreter Durchführungsplanungen kann von einer Veränderung des Umweltzustandes ausgegangen werden, weshalb von der Verpflichtung zur Durchführung eines UVP oder einer Vorprüfung nach UVPG abgesehen werden kann. Der Bebauungsplan wird nicht für den Bau eines der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aufgestellt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

Grünflächen

Der derzeitige Umweltzustand der vorhandenen und im FNP sowie Landschaftsplan dargestellten Grünflächen erfahren keine tiefgreifende abwägungserhebliche Änderung. Vielmehr zielt die Planung auf die planungsrechtlich verbindliche Sicherung gegenüber heranrückender, gewerblicher Neubautätigkeit ab. Eine (grün)planerischer Weiterqualifizierung der bestehenden Grünflächen wird allerdings im nachfolgenden Verfahren geprüft.

Ergebnis

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG für den vorliegenden Bebauungsplan in den o.g. Tatbeständen besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht für den Bau eines der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aufgestellt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

7.5 Altstandorte, Altlastenverdacht und Handlungsbedarf

Aufgrund der Historie des Plangebietes ist mit Altlasten zu rechnen, die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf zugearbeitet werden. Die Klärung folgt im weiteren Verfahren.

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 33,6 ha und wird abschließend im Teil A: Planzeichnung zum Entwurf hin festgelegt.

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg und wird mit Bezug auf den Aufstellungsbeschluss wie folgt umgrenzt:

- im Norden von dem Flurstück 189/30; 189/a; 168/11 (ehem. Gleis); 190/1; 190/t; 192/7 (Südstraße); 151/f; 151/15; 151/16; 151/14; 151/13; 151/8 und 152/f,
- im Osten von dem Flurstück 152/4; 152/5; 152/7; 152/8; 152/9; 152/12; 152/14; 152/15; 154/7; 154/8; 154/k; 154/1; 156/c (Fabrikstraße); 156/9; 156/e; 156/d; 156/k; 156/f und 156
- im Süden von den Flurstücken 156/1; 156/16; 156/15; 156/12; 156/17; 157/8 (ehem. Gleis); 154/5; 165/g; 165/18; 165/12; 165/c; 166/b; 167/a; 168/d; 169/c; 168/e (ehem. Gleis); 169/f; und 168/10 (ehem. Gleis),
- im Westen von den Flurstücken 169/4; 169/1; 169/2; 169/3; 168/10; 189; 189/c; 189/28; 189/h; 189/i; 189/k; 189/34; 189/33 (Privatstraße); 189/31 und 189/29.

Alle Flurstücke gehören zur Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

9. Städtebauliches Nutzungskonzept

Allen folgenden Planungsschritten vorangestellt ist, dass die zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen und genehmigten Nutzungen (hier auch Wohnnutzungen) weiterhin sogenannten passiven Bestandsschutz genießen und als solche in den Entwicklungsprozess des Bebauungsplans einzustellen sind. Erst im Falle einer langfristigen Aufgabe der baulichen Nutzung mit äußerlichen Merkmalen des offensichtlichen Verfalls erlischt dieser Bestandsschutz.

Ziel der Planung ist unter Beachtung des oben genannten Bestandsschutzes die nutzungsseitige Gliederung und planungsrechtliche Steuerung der Flächenentwicklungen im Plangebiet. Ausgehend vom heutigen Bestand und der Zielstellung über einen einfachen Bebauungsplan die entscheidenden Planungsinhalte zu regeln und potentielle städtebauliche Konflikte zu minimieren, soll im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens vornehmlich die

- Art der baulichen Nutzung (z.B. Gewerbegebiet, Mischgebiet)

festgesetzt werden. Darüberhinausgehende zum Beispiel grünordnerische Festsetzungen die eine Qualifizierung des Standortes hinsichtlich Klimanpassung dienen werden im Ergebnis der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung sowie unter Maßgabe des einfachen Bebauungsplans weiter geprüft. Dabei wird eingestellt werden, was über den Bebauungsplan zwingend geregelt werden muss und was über andere Verfahren geregelt werden kann. In Bezug auf die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird im Rahmen des Bebauungsplans grundsätzlich an der planungsrechtlichen Bestätigung des vorhandenen Bestands orientiert, über den die Erschließung heute bereits ausreichend gesichert wird.

Ausgehend von den Erhebungen zum Bestand und den Zielen des Aufstellungsbeschlusses wurden auf Ebene des Vorentwurfs zwei Lösungsansätze entwickelt. Diese werden folgend vorgestellt und hinsichtlich ihrer Chance als auch erkennbaren Zielkonflikten erörtert.

9.1 Variante I – Maximale Sicherung von Gewerbeflächen i.V.m. einer Anpassung des Geltungsbereiches

In Variante I wird mit Blick auf die Gewerbeflächenbedarfe der wachsenden Stadt Leipzig der Ansatz der größtmöglichen Gewerbeflächensicherung unter Einbeziehung der (noch) unverbauten Frei- bzw. Grünflächen an diesem integrierten Standort verfolgt. Um dies zu erreichen wird der Geltungsbereich in den östlichen und nördlichen Randlagen um diejenigen Flächen verringert, in denen sich bereits genehmigte Wohnnutzungen befindet. Hierdurch soll das heute schon vorhandene ortstypische unmittelbare Nebeneinander von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen erhalten und gesichert werden. In der Folge ergibt sich ein Verlauf des Geltungsbereiches, welcher sich nun nicht mehr an den angrenzenden Straßen orientiert, sondern genau entlang der Grenze zu den jeweiligen Nutzungen verläuft. Im Ergebnis dessen verringert sich der Geltungsbereich auf eine Fläche von ca. 28,1 ha. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen – mit Ausnahme der bestehenden Wohngebäude - werden als Gewerbliche Bauflächen und mögliche Grünflächen festgesetzt und in diesem Sinne fortentwickelt. Die Wohnnutzung würde von den Randbereichen her nicht weiter in die gewerblichen Lagen vordringen können. Die innerhalb der Gewerbeflächen vereinzelt vorhandenen Wohnnutzungen sowie die Vergnügungsstätte (Laser-Tag-Arena) wären dagegen weiterhin über den passiven Bestandsschutz bis zur Aufgabe der Nutzung gesichert und als solcher Bestandteil der weiteren, gewerblich orientierten Gebietsentwicklung. Des Weiteren wird überdies im laufenden Verfahren zu prüfen sein, inwiefern es einen planungsrechtlichen Umgang mit den bestehenden Nahversorgern gibt (Details in Kap. 6.2.3). Denkbar ist eine dauerhafte Nahversorgungslage im Bereich Lessingplatz, wobei im übrigen Geltungsbereich der Einzelhandel ausgeschlossen - analog Bebauungsplan 258.1 bleibt.

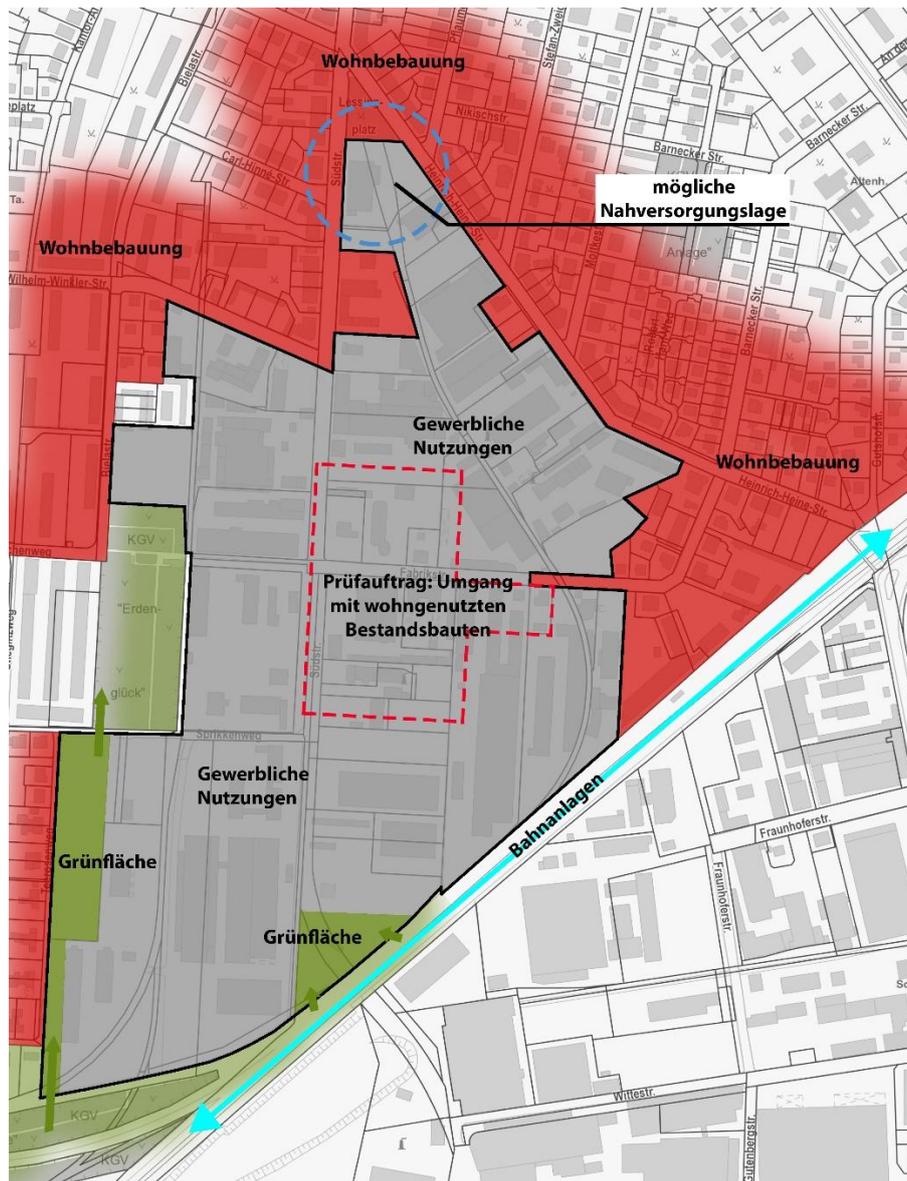


Abbildung 8: Variante I: Priorisierung Gewerbe mit angepasstem Geltungsbereich; schwarz = angepasster Geltungsbereich; rot = Wohnen (außerhalb des Geltungsbereiches); grau = Gewerbe; grün= Grünfläche (Quelle: Stadt Leipzig)

Für die Praxis der zum Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren würde dieser Ansatz bedeuten:

- Außerhalb des reduzierten Geltungsbereiches erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB i.V.m. den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 258.1.
- Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Beurteilung nach § 30 BauGB in Bezug auf die zulässige Art der Nutzung in Verbindung mit den Prüfkriterien des § 34 BauGB.

Unter Beachtung der Maßgaben aus dem Bebauungsplan können durch Eigentümer und Vorhabenträger auf dieser planungsrechtlichen Grundlage i.V.m. § 34 BauGB (nach Einfügungsgebot der baulichen Anlagen auf den Grundstücken in die Eigenart der näheren Umgebung und des Ortsbilds) standortspezifische Konzepte entwickelt werden, welche zusätzlich im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung - soweit erforderlich - durch nutzer- und fallspezifische immissionsschutz- und emissionsrechtliche Konzepte ergänzt werden können/müssen. Auf diesem Wege können betriebsspezifische Konzepte seitens der Unternehmen/Antragsteller i.V.m. den jeweils passenden Lösungen erarbeitet werden. Den Betrieben bleibt die Entscheidungsflexibilität vergleichsweise weitreichend erhalten. Der Nachweis der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird und kann weiterhin auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Verbindung mit den Einzelfallgenehmigungen erbracht werden. In Bezug auf die Einschätzung der zulässigen

Immissionen wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaften zu den Wohnnutzungen in der Randlage als auch den innerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen davon ausgegangen, dass die zukünftige Gewerbeentwicklung sich im Hinblick auf ihren zulässigen Störgrad im Rahmen der Grenzwerte eines Mischgebietes bewegen wird. Über den Bebauungsplan wird dieser Zulassungsrahmen nicht verstärkt. Vielmehr soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob generell oder nur in bestimmten Teilgebieten die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen dahingehend eingeschränkt wird, dass ausschließlich nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur weiteren Umsetzung der verfolgten Grünverbundplanung der Stadt Leipzig, werden entlang des Teerosenweges und zur mittelfristigen Verzahnung des Plangebietes mit einer überörtlichen grünen Hauptadwegverbindung (*HauptnetzRad*) entlang der Bahnanlagen Grünflächen zur planungsrechtlichen Sicherung vorgeschlagen, welche nach bisherig geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des § 34 BauGB noch nicht dauerhaft von Bebauung freigehalten werden könnten. Hierbei können diese Flächen sowohl als mögliche Kompensationsfläche für andere städtische Entwicklungen in zukünftigen Verfahren weiter differenziert betrachtet werden, als auch Teil eines möglichen Regenwassermanagementsystems für das Plangebiet sein. Darüberhinausgehende weitere freiraumgestalterische Maßnahmen der Grünflächen sind nach den Grundsatzentscheidungen im Ergebnis des Vorentwurfs zum Entwurf hin zu prüfen.

Zusammenfassung

Für Variante I spricht, dass auf dieser Grundlage das mögliche Maximum an gewerblichen Flächen gesichert und das Areal in dieser Nutzungsintention seine zukünftige Entwicklungsorientierung erfährt. Zusätzlich kann dem im *STEP Zentren* intendierten Tatbestand entsprochen werden, dass ein Nahversorger im Bereich Lessingplatz dauerhaft gesichert werden kann (siehe Abb. 8 blauer Kreis). Ob dies nochmals eine zeichnerische Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung bedarf, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Grenzen dieses Vorschlags können im stadträumlich vergleichsweise kontrastreichen, unvermittelten Gegenüber von Wohnbebauung und Gewerbeflächen ohne vermittelnden Flächenübergang gesehen werden.

9.2 Variante II – Städtebauliche Staffelung von Funktionsbereichen in Form von Mischgebieten und Gewerbeflächen

Variante II orientiert sich am Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses. Grundsätzlich soll der von Eigentümer- und Vorhabenträgerseite zunehmend begehrten Intensivierung der Wohnfunktion in den Randbereichen, vornehmlich entlang der Heinrich-Heine-Straße, Teilen der Fabrikstraße sowie der Bielastraße eine stärkere Berücksichtigung finden.

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauungen innerhalb des Geltungsbereiches i.V.m. der erkennbaren Nachfragen in Richtung Wohnen verfolgt Variante II planerisch eine Sortierung der Nutzungen im Plangebiet mit Einordnung von gemischten Bauflächen und Grünflächen entlang der Randbereiche und Nachbarschaft zu den Wohnlagen sowie gewerblichen Flächen im Kernbereich des Plangebietes.

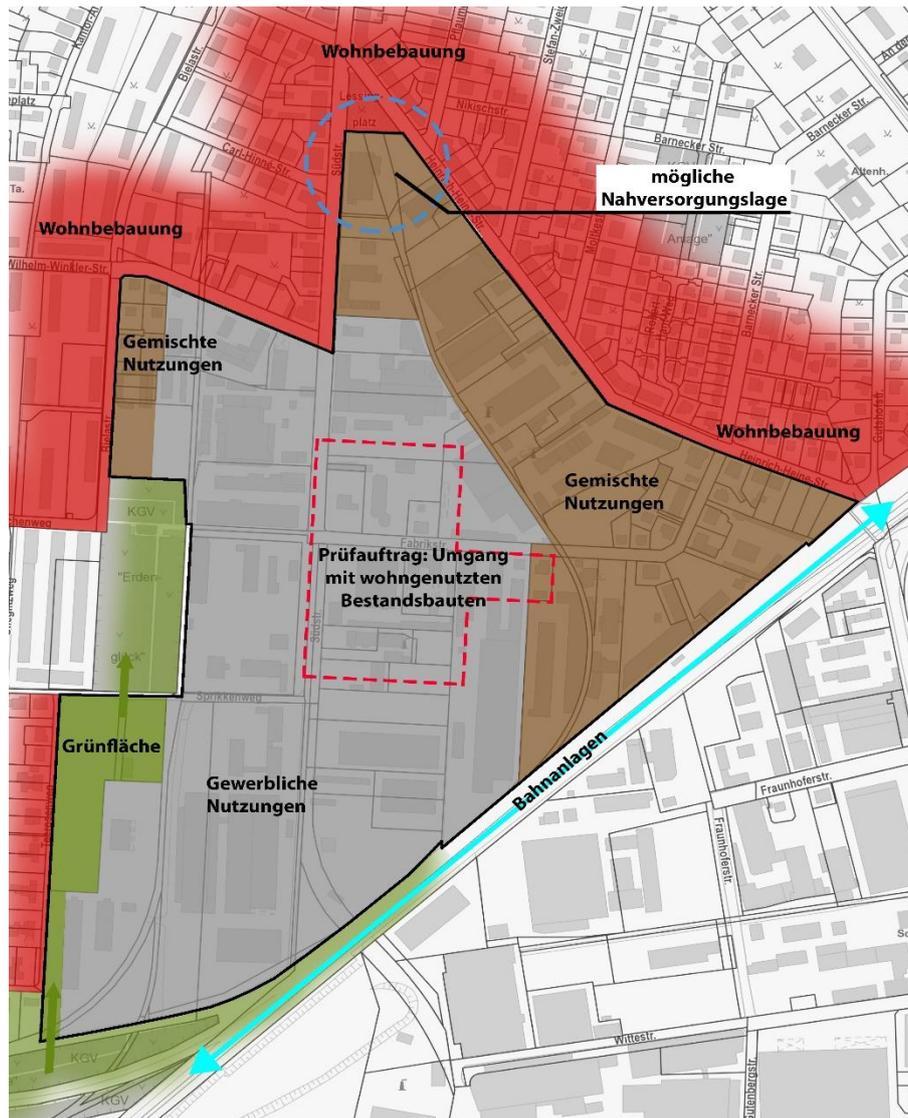


Abbildung 9: Variante II: Städtebauliche Staffelung in Form von Mischgebieten und Gewerbeflächen; schwarz = Geltungsbereich, braun = Mischgebiete, grau = Gewerbeflächen, rot = Wohngebiete (Quelle: Stadt Leipzig)

Dem Umstand entsprechend, dass das Plangebiet fast vollständig von Wohnbebauung umgeben ist und die begrenzenden Straßen keine abschließend trennende Wirkung hinsichtlich der Gebietsdefinition gemäß BauNVO bzw. BauGB entfalten können, wird hier durch die Festsetzung von Mischgebieten und einer Grünfläche entlang des Teerosenweges ein städtebaulicher Übergang definiert, um dem Trennungsgrundsatz nach BImSchG auch flächenseitig Rechnung zu tragen. Maßnahmen der weiteren Feinsteuerung der Mischgebietsflächen, z.B. die Zuordnung der Wohnnutzung ausschließlich an die Straßenseiten und Einordnen der gewerblichen Nutzungen auf den hinteren Grundstücksflächen wird zum Entwurf hin geprüft werden. Wesentlich für das planungsrechtliche Verständnis von Mischgebieten ist, dass der Gesetzgeber eine weitgehende gleichrangige Verteilung von Wohnnut-

zungen und Gewerbenutzungen vorsieht. Die gleichmäßige Umsetzung dieser Vorgabe stellt für die tatsächliche Realisierung erfahrungsgemäß eine Herausforderung dar.

Folgende Abbildung zeigt zwei grundsätzliche Herangehensweisen bei der Verteilung und Entwicklung von Mischgebieten bzw. getrennt gegliederten Mischgebieten. Welcher Ordnungstyp an welcher Stelle im Plangebiet geeignet sein könnte, ist zum Entwurf hin zu qualifizieren.

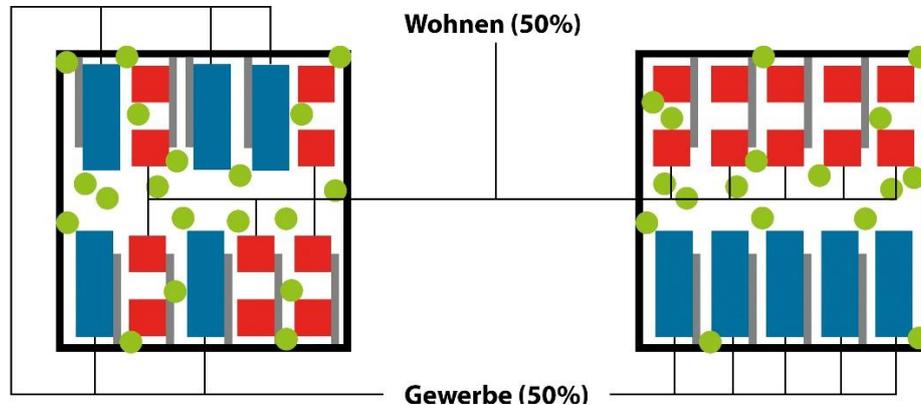


Abbildung 10: Schema der gemischten Baufläche;
Beide Darstellung entsprechen einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (Quelle: Stadt Leipzig)

Für die Praxis der zum Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren würde dieser Ansatz bedeuten:

- Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt sowohl für die Mischgebiete als auch für die Gewerbegebiete die Beurteilung von Vorhaben nach § 30 BauGB in Bezug auf die zulässige Art der Nutzung i.V.m. § 34 BauGB. Selbiges gilt im Hinblick auf das Einfügungsgebot der baulichen Anlagen auf den Grundstücken in die Eigenart der näheren Umgebung und des Ortsbilds.

Im Gegensatz zu Variante I wird in Variante II die Wohnnutzung planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, sondern vielmehr als Bestandteil eines (sich abzeichnenden) Mischgebietes in den Randlagen bewusst forciert. Aufgrund der rechtlichen Vorgabe, dass Mischgebiete zwingend sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen innehaben müssen, ist erfahrungsgemäß ein anderer, vergleichsweise kleinteiliger Gewerbemix mit in der Tendenz dienstleistungsorientierten Einheiten zu erwarten. Inwieweit für diese im erforderlichen Umfang auch ein Bedarf besteht, ist im weiteren Verfahren zu qualifizieren. Sind diese Bedarfe nicht erkennbar, wäre zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Festsetzung von Mischgebieten am Standort erforderlich ist. In Bezug auf die Anforderungen des Immissionsschutzes und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf die Ausführungen unter Variante I hingewiesen, da analog auch in Variante II letztlich der Zulässigkeitsrahmen für gewerbliche Nutzungen auf jene Gewerbebetriebe beschränkt wird, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sollten im Einzelfall unter Inanspruchnahme der nicht beabsichtigten Härte eine notwendige und rechtlich zulässige Einzelfalllösung erforderlich werden, könnte dies im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung ermittelt und geklärt werden. Zunächst wird jedoch davon ausgegangen, dass beispielhaft durch Einhausung von lärmemittierenden Bereichen und Nutzungen die rechtlichen Anforderungen bezüglich der angrenzenden (schutzbedürftigen) Nutzungen erreicht und eingehalten werden können.

Im Umgang mit den bestehenden Nahversorgern ist wie in Variante I auszuführen, dass es aufgrund der beschlossenen veränderten stadtplanerischen Entwicklungszielstellungen des STEP Zentren für Böhlitz-Ehrenberg eine vertiefende Prüfung im weiteren Verfahren bedarf. Auch wie in Variante I, wird in Variante II im Bereich Lessingplatz ein Nahversorgungslage erkannt, welcher durchaus über gezielte planerische Steuerung aus einer gemischten Baufläche heraus etablieren werden kann. Darüber hinaus bleibt der Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der restlichen Bauflächen aus dem Bebauungsplan 258.1 erhalten.

Zusammenfassung

Für Variante II spricht, dass durch die Einordnung von Mischgebieten städtebaulich ein Übergang zwischen den Wohngebieten und den Gewerbelagen angelegt und planungsrechtlich gesichert werden kann. Damit wird in der Planung üblichen Bildern einer immissionsschutzseitigen Ordnung der Flächen entgegengekommen. Die eigentliche Herausforderung von Variante II liegt auf Ebene der Umsetzung von Mischgebieten, da die Entwicklung der Wohnpotentiale sehr viel leichter erfolgt als die notwendige Ergänzung von oft vergleichsweise kleinen Gewerbeeinheiten. Folgethemen wie ein Ausbleiben der gewerblichen Entwicklung sind nicht abschließend vorhersehbar.

9.3 Weiteres Vorgehen

Die zukunftsfähige Ausrichtung von integrierten, überwiegend gewerblich genutzten Lagen im Stadtgebiet hat sich bedingt durch ihre Vorprägung und die Nachbarschaften in besonderer Weise mit den unterschiedlichen Bedarfen der wachsenden Stadt zu befassen, hier in der Nutzungskonkurrenz von einerseits der notwendigen Sicherung von Gewerbeflächen als Grundlage für das Thema Arbeit, Dienstleistung, Produktion als auch der Schaffung ausreichender Angebote zur Deckung der Wohnbaubedarfe. Während sich diese beiden Nutzungspole sich eigenständig durchaus gut und konfliktfrei entwickeln lassen, stellt das Nachhalten einer ausgewogenen Entwicklung von Mischgebieten in der Praxis eine Herausforderung dar. Es wird nachfolgend und unter Berücksichtigung der Ergebnisse zum Vorentwurf mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zu entscheiden sein, ob und wenn ja wo Mischgebiete einen zielführenden Beitrag leisten können oder ob eine Konzentration aller heute planungsrechtlich noch sicher abgrenzbaren Gewerbeflächen im gesamtstädtischen Entwicklungskontext die adäquate Antwort sein soll.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein

Amtsleiterin