

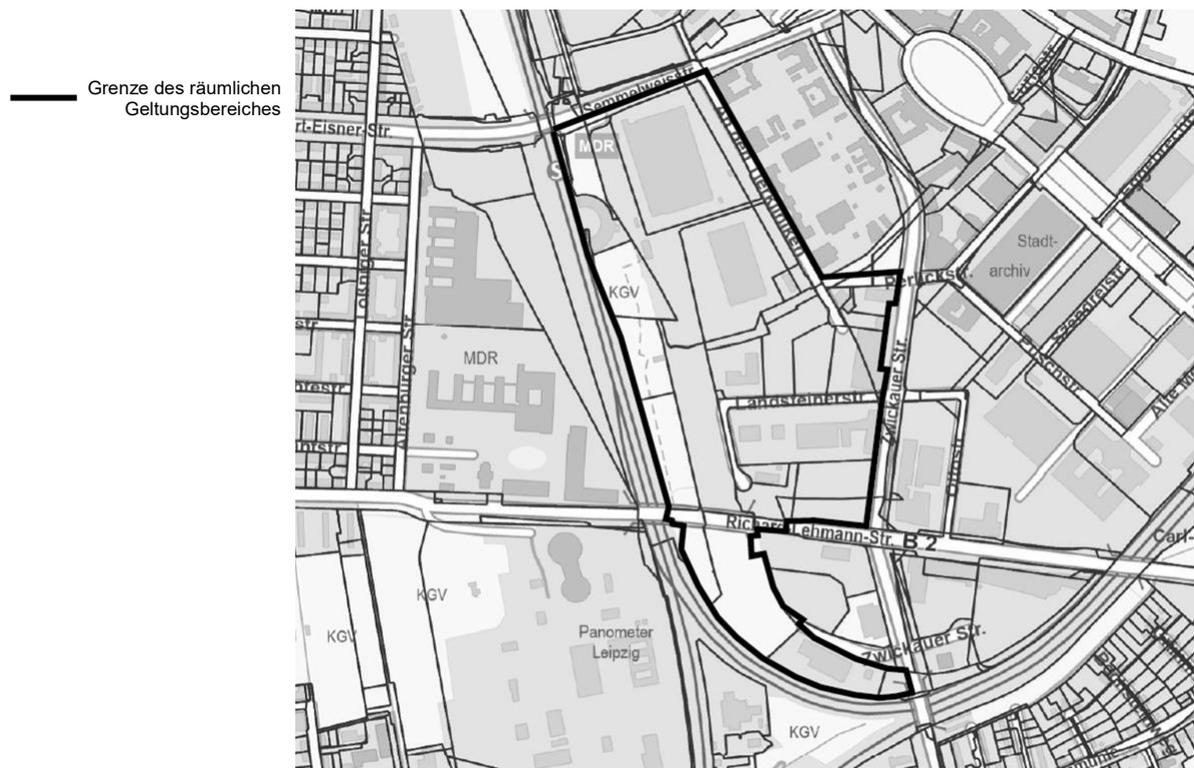


Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 451 „Simmelweisstraße / An den Tierkliniken“ Vorentwurf

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Südost



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt Stadt Leipzig

06.06.2023

A. EINLEITUNG

1. Lage, Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Südost. Der Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Geltungsbereich erfolgte am 29.04.2020 (Vorlage Nr. VII-DS-00672) durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig. Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in südlicher Richtung bis zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Der Beschluss hierzu wurde am 13.10.2022 (VII-DS-07320) durch die Ratsversammlung gefasst.

Es umfasst eine Fläche von ca. 37 ha und wird umgrenzt von

- Im Norden von der Semmelweisbrücke und der Semmelweisstraße,
- im Osten von der Straße „An den Tierkliniken“,
- im Südosten von der Zwickauer Straße sowie
- im Süden und im Westen von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Standort wird derzeit insbesondere durch die denkmalgeschützte ehemalige Großmarkthalle sowie den ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Lokschuppen geprägt. Insbesondere die ehemalige Großmarkthalle hat eine stadtbildprägende Funktion, die es in der zukünftigen Gebietsentwicklung zu berücksichtigen gilt. Des Weiteren finden sich im Umfeld versiegelte (Stellplatz-)flächen sowie Hallenstrukturen und Gebäude unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen. Insgesamt weist der Standort ungeordnete und teilweise untergenutzte städtebauliche Strukturen und brachliegende Flächen auf.

Der Geltungsbereich verfügt mit seiner Lage zwischen dem sich entwickelnden Areal des Alten Messegeländes, der Semmelweisstraße als wichtige Ost-West-Verbindung in der Stadt, dem S-Bahn Haltepunkt MDR und der Zwickauer Straße mit der Stadtbahnlinie 16 über eine sehr hohe Lagegunst. Dieser Lagegunst wird das Gebiet in seiner jetzigen baulichen Ausprägung nicht gerecht. Die Stadt Leipzig führte im vergangenen Jahr einen städtebaulichen Wettbewerb für das gesamte Areal durch.

Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals, welches derzeit durch heterogene städtebauliche Strukturen und ungeordnete stark versiegelte Brachflächen geprägt ist. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung und Absicherung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und der darauf basierenden Masterplanung. Im Zuge dessen bedarf es gegebenenfalls der Nutzung von planerischen Sicherungsmitteln (Veränderungssperre).

3. Ziele und Zwecke der Planung

Vorliegend soll die Freigabe der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen, um anschließend nach erfolgter Abwägung die Erkenntnisse und Hinweise der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in die Masterplanung und den darauf basierenden Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Die ursprünglichen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses bleiben hierbei bestehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Die Stadt Leipzig verfolgt die erfolgreiche Strategie, die städtebaulichen Flächenbedarfe durch Nutzung bzw. Wiedernutzbarmachung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen zu decken („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Eine Entwicklung für das Gebiet im Geltungsbereich erfüllt die Kriterien einer Innenentwicklung.

- Ziel ist der Erhalt der denkmalgeschützten Stadtbausteine (ehem. Großmarkthalle und ehem. Lokschuppen)
- Ziel ist auch der Erhalt der vorhandenen Kultur-, Kreativ- und Sportnutzungen sowie deren Sicherung durch ein Kulturkonzept.
- Die aktuell ungenutzten und brachliegenden Bereiche im Geltungsbereich sollen als Gebiet mit nicht störender gewerblicher Nutzung entwickelt werden.
- Dem INSEK-Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit folgend, könnten im Geltungsbereich Flächen für Labor und Büronutzungen geplant werden, um Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wissenschafts-/Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Außerdem könnten Synergien mit dem östlich an den Geltungsbereich grenzenden Campus „Tierkliniken“ und dem „BioCity“ Campus erzeugt und so die wissensbasierte Ökonomie weiter etabliert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll daher die Ansiedlung weiterer Nutzungen mit dem Schwerpunkt Biotechnologie/Life-Science planerisch ermöglicht werden, um so den Standort mit für forschungsaffine Nutzungen aus dem genannten Spektrum zu entwickeln.
- Mit der Planung soll auch überprüft werden, ob sich Flächen im Geltungsbereich als potentielle Erweiterungsflächen der Universität Leipzig oder als Verwaltungsstandort der Stadt Leipzig eignen.
- Im Plangebiet soll keine weitere Wohnnutzung entwickelt werden. Lediglich das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus auf dem Flurstück 2474/2 muss in der Planung berücksichtigt und erhalten werden. Es ist als Ausnahme von der Regel im Gebiet zu betrachten. Weitere Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Priorität liegt auf gewerblichen, sportlichen und kulturellen Nutzung. Eine großflächige Wohnentwicklung findet im nördlich der Semmelweisstraße/ Semmelweisbrücke gelegenen Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“ statt.
- Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandels- und Logistikbetrieben stehen dem Ziel einer lebendigen Quartiersentwicklung entgegen und werden daher ausgeschlossen.
- Bei der möglichen baulichen Entwicklung im Plangebiet ist die ausreichende Dimensionierung der verkehrlichen Erschließung zu prüfen. Es ist ein gebietsbezogenes Verkehrs- und Erschließungskonzept zu erarbeiten, welches auch auf das Verkehrsaufkommen und den ruhenden Verkehr bei Groß-/ Sportveranstaltungen eingeht. In diesem Konzept sind auch die Bedürfnisse des Rad- und Fußgängerverkehrs zu berücksichtigen.
- Die Anbindung der zukünftigen Verlängerung der Steinstraße in Ost-West Richtung durch die Steinbrücke für Fußgänger und Fahrradfahrer muss berücksichtigt werden. Die genaue Lage der Brücke Steinstraße ist noch nicht abschließend geklärt.
- Für das Plangebiet ist im Sinne der Mobilitätsstrategie 2030 für Leipzig ein innovatives Mobilitätskonzept zu entwickeln, das ein autoarmes Quartier anstrebt wird, welches die gute ÖPNV- und Fahrradnetzanbindung und Zentrumsnähe berücksichtigt. Beispielhafte Maßnahmen wären: Carsharing Flächen für Dienstfahrzeuge, zusätzliche Fahrradbügel.
- Für die Entwicklung des öffentlichen Raumes muss für das Plangebiet ein Frei-/Grünraumkonzept mit Quartiersplätzen und Durchwegungen sowie straßenraumbildenden Baumpflanzungen mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Fahrradfahrer erstellt werden.
- Die vorhandenen Bestandsbäume und Grünräume sind in der Planung zu berücksichtigen und sollen möglichst erhalten werden. Hierfür ist ein Frei- und Grünraumkonzept für das Gesamtareal zu erarbeiten.
- Im Sinne eines stadtökologischen Konzeptes sind in der weiteren Planung die umweltpolitischen Ziele (insbesondere Klimaschutz und Klimaanpassung) der Stadt Leipzig für eine zeitgemäße Stadtplanung zu berücksichtigen:
- Konzept für blaue und grüne Infrastruktur (geringer Grad an Versiegelung, integriertes dezentrales Regenwassermanagement-Konzept, multifunktionale Flächennutzung usw.). Ziel ist ein besonders blaugrünes, energieeffizientes urbanes Gewerbequartier zu schaffen.

- Einsatz von energieeffizienten, ressourcensparenden und/oder autarken und intelligenten Gebäuden- bzw. Quartiersver- und -entsorgungslösungen sowie die Errichtung innovativer Infrastruktur auf Basis von Konzepten.
- Ggf. intensiv begrünte Flachdächer in Verbindung mit Solarenergienutzung und ggf. bodengebundener Fassadenbegrünung, um Hitzeinseln zu vermeiden und derzeit aufgrund Vielzahl versiegelter Flächen überhitztes Quartier stadtklimatisch aufzuwerten.
- Stadtklimatisch angepasste Bebauung und Begrünungskonzepte unter Berücksichtigung der Stadtklimaanalyse und Planhinweiskarten (Überhitzungsbereiche, Frischluftzonen und Kaltluftentstehungsgebiete)
- Schaffung von begrünten Innenhöfen/Vorplätzen.
- Ermöglichung von Nachverdichtung im Bereich Landsteiner Straße und der weiteren Bestandsgewerbegrundstücke innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist es, den derzeit ungeordneten Stadtraum westlich des Campus der Universität Leipzig „An den Tierkliniken“ bis zum Messegrund aufzuwerten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals zu schaffen.

4. Verfahrensdurchführung

Wie bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses festgelegt, soll für den Bebauungsplan das volle Verfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung kommen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit sollen nach erfolgter Abwägung die Erkenntnisse und Hinweise in die Masterplanung eingearbeitet werden. Im Anschluss hieran erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und nach Fertigstellung des Entwurfes die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Die topografischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs sind an mehreren Stellen durch ehemalige technische Infrastrukturen geprägt, die Zeugnis von einstigen Nutzungen ablegen. Teilweise befindet sich das Plangebiet auf einem niedrigeren Grundniveau als die umgebenden Straßen und besonders deren Brückenzufahrten, was den Eindruck eines Beckens entstehen lässt. Entlang der Nordkante fällt das Straßenniveau entlang der Brückenzufahrt Sammelweisstraße im Bereich des Areals von West nach Ost leicht von etwa 125,0 m ü. NHN auf etwa 123,5 m ü. NHN im Kreuzungsbereich Sammelweisstraße / An den Tierkliniken.

Von dort steigt die Straße An den Tierkliniken leicht auf etwa 124,5 m ü. NHN an und bindet bei 127,0 m an die Zwickauer Straße an. Entlang der Zwickauer Straße steigt das Höhenprofil von etwa 126,5 m ü. NHN auf bis zu 132,5 m ü. NHN im Kreuzungsbereich Richard-Lehmann-Straße. Dies markiert den höchsten Punkt im Gelände. Das so gefasste Becken wiederum ist stark von anthropogenen Überformungen geprägt und besitzt insgesamt ein sehr heterogenes Höhenprofil. In Folge des einstigen Bahnanschlusses weist das Gebiet stellenweise starke topografische Unterschiede in Form von Höhenversprüngen und Böschungen auf. Dazwischen ergeben sich größere und relativ ebene Geländeschollen.

Die Fläche direkt um die ehemalige Großmarkthalle neigt sich von Ost nach West leicht von etwa 123,5 m ü. NHN auf etwa 121,5 m ü. NHN im Bereich des Lokschuppens. Süd-Westlich dieser Fläche lassen sich anhand der Böschungen ehemalige Bahndämme und Gleisverläufe ausmachen.

So zeichnen kleinere Versprünge von bis zu 2,0 m im zentralen Bereich der sonst auf etwa 123,5 m ü. NHN relativ eben liegenden Kleingartenanlage einen alten Gleisarm nach, der abgehend vom Gleiskörper des Bayerischen Bahnhofs den Lokschuppen bediente.

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird von Süd nach Nord von einem etwa 60,0 m breiten Bahntrog durchquert. Dieser wird westlich von der Kleingartenanlage und östlich von den Flächen nördlich und südlich der Landsteiner Straße (etwa 125,5 m bis 126,5 m ü. NHN) gefasst. Die Höhendifferenzen zum Bahntrog belaufen sich auf 2,5 bis 3,5 m. Im weiteren Verlauf unterquert der Bahntrog die Schlachthofbrücke bei 121,5 m ü. NHN und dreht sich im Teilgebiet Messegrund nach Osten ein.

Die Schlachthofbrücke mit ihren Zufahrtsrampen sowie die höher gelegene Kreuzung Zwickauer Straße / Richard-Lehmann-Straße bilden eine topografische Zäsur innerhalb des Plangebiets. Die durch den Kreuzungsbereich bedingte T-förmige Erhebung bildet nördlich und südlich der Richard-Lehmann-Straße trogähnliche Lagen aus.

Im Teilgebiet Messegrund überlagern sich die topografischen Geländeprofile der verschiedenen Erschließungsformen. Unterhalb der steilen Böschungen im Kreuzungsbereich Richard-Lehmann-Straße / Zwickauer Straße setzt sich der Bahntrog südlich der Schlachthofbrücke leicht nach Osten ansteigend (etwa 123,0 m ü. NHN) fort, bis die Erschließungsstraße zum Fleischerie-Großhandel wieder ansteigt und schließlich bei etwa 131,5 m ü. NHN in die Zwickauer Straße anbindet. Im Ergebnis stellt sich in diesem Bereich ein sehr heterogenes Höhenprofil mit Höhendifferenzen von bis zu 9,0 m dar.

Durch die heutigen Bestandsnutzungen im Teilgebiet Messegrund sind topografische Versprünge weitestgehend abgefangen und die südöstlichen, parallel zur heutigen Bahntrasse verlaufenden Flächen des alten Bahntrogs können als weitgehend eben betrachtet werden.

Der Baugrund besteht mehrheitlich aus elsterkaltzeitlichem Flussschotter mit einer Deckschicht aus Geschiebelehm/-mergel. Aufgrund der langjährigen Nutzung und Überformung des Areals ist mit anthropogenen Ablagerungen und Aufschüttungen im oberflächennahen Baugrund zu rechnen. Dieses Bauschutt-Boden-Gemisch kann Ziegel- und Plastikreste sowie Eisen beinhalten.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Standort wird derzeit insbesondere durch die denkmalgeschützte ehemalige Großmarkthalle sowie den ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Lokschuppen geprägt. Insbesondere die ehemalige Großmarkthalle hat eine stadtbildprägende Funktion, die es in der zukünftigen Gebietsentwicklung zu berücksichtigen gilt. Des Weiteren finden sich im Umfeld versiegelte (Stellplatz-)flächen sowie Hallenstrukturen und Gebäude unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen. Insgesamt weist der Standort ungeordnete und teilweise untergenutzte städtebauliche Strukturen und brachliegende Flächen auf.

Der südliche Teil des Gebietes wird durch gewerbliche Strukturen im Bestand, einzelne noch unbebaute Grundstücke (tlw. Sukzessionsflächen) sowie großflächige Erschließungsanlagen geprägt. Westlich im Gebiet befindet sich eine Kleingartenanlage sowie daran angrenzend eine städtische Fläche, die mit Wohncontainern als temporäre Unterkunft für Geflüchtete genutzt wird. Derzeit weist der Standort ungeordnete und untergenutzte städtebauliche Strukturen und brachliegende Flächen auf. Der Standort wird insbesondere durch die denkmalgeschützte ehemalige Großmarkthalle sowie den ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Lokschuppen geprägt. Insbesondere die ehemalige Großmarkthalle hat eine stadtbildprägende Funktion. Jedoch weist diese auf Grund ihres Sanierungszustandes und der mangelnden Gestaltung im Umfeld aktuell eine geringe städtebauliche und architektonische Qualität auf. Gleiches gilt für den im Nordwesten entlang der Bahnanlagen gelegenen ehemaligen Lokschuppen, welcher derzeit einen ruinösen Zustand aufweist.

Ebenfalls unter Denkmalschutz steht ein im Südosten des Gebiets gelegenes ehemaliges Betriebswohnhaus (welches zu Wohnzwecken genutzt wird), sowie die östlich des Gebiets benachbarten Tierkliniken der Universität Leipzig. Es ist keine zusätzliche Wohnnutzung für die weitere Gebietsentwicklung vorgesehen.

Die nördliche Kuppel der Großmarkthalle dient derzeit sportlichen Zwecken und wird durch die lokale Eishockeymannschaft genutzt. Die südliche Kuppel ist derzeit ungenutzt. Der südliche Teil des Gebietes wird durch gewerbliche Strukturen sowie großflächige Erschließungsanlagen geprägt.

Der Standort wird derzeit geprägt durch versiegelte Stellplatzflächen sowie die Hallenstrukturen der ehemaligen Großmarkthalle, welche aufgrund des Sanierungszustandes und der daraus resultierenden Außenwirkung aktuell ihrer zum Zeitpunkt der Erbauung bedeutsamen und herausragenden städtebaulichen Rolle nicht in dem Maße gerecht werden. Es handelt sich bei den Großmarkthallen um ein herausragendes Zeugnis nationaler Ingenieursbaukunst der 1920er Jahre. Aufgrund der Größe der Hallen weisen diese eine stadtbildprägende Funktion auf und bedürfen dringend einer Aufwertung und eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes. Gleiches gilt für den im Westen des Gebietes entlang der Bahnanlagen gelegenen Ringlokschuppen, welcher derzeit einen ruinösen Zustand aufweist. Beide genannten Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt durch gewerbliche Strukturen. Lediglich das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Betriebswohnhaus (An den Tierkliniken 44-46) wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ermöglichung weiterer Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Vielmehr gilt es die vorhandenen gewerblichen Strukturen weiterzuentwickeln und zu qualifizieren.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch gewerbliche Bauflächen und versiegelte Außenräume, welche die gewerblichen Bauflächen umgeben. Größere zusammenhängende Freiflächen bestehen bis auf die Dauergartenkleinanlage innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Der Bereich Alte Messe West weist insgesamt derzeit in vielen Abschnitten eine geringe Grünraumversorgung auf. Die unbefestigten Flächen bestehen vielfach aus monofunktionalem Brachland mit anteiligem Spontanaufwuchs.

Gestaltete öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden. Damit zählt das Gebiet zu den unterversorgten Quartieren in Leipzig.

5.5 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Das Areal ist äußerlich durch die anliegenden Hauptverkehrsstraßen Semmelweisstraße und Zwickauer Straße sowie die Straße An den Tierkliniken erschlossen.

Zudem ist das Areal über die nahegelegenen ÖPNV-Haltestellen und die umliegenden Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen entlang der Hauptstraßen angebunden.

Innerhalb des in sehr hohem Grad versiegelten Plangebiets existiert lediglich ein fragmentarisches Straßensystem. Außer der Landsteiner Straße und der Zwickauer Straße, die teilweise über keine oder nur einseitige Gehwege verfügen, gibt es keine öffentlichen Straßen im Gebiet, sondern nur undifferenzierte versiegelte Asphaltflächen.

5.6.1 MIV

Derzeit existieren drei Anbindungspunkte für den MIV zur äußeren Erschließung: Entlang der Straße An den Tierkliniken gelangt man zur ehemaligen Großmarkthalle, zu den gewerblichen Betrieben in der alten Halle der HIT Handelsgruppe, zum Kleingartenverein und zur Unterkunft für Geflüchtete. Über die Verlängerung der Straße An den Tierkliniken wird der Anlieferbereich der zur Zwickauer Straße orientierten Nutzungen erschlossen. Die südlichen Teilbereiche werden über die Landsteiner Straße oder die Zwickauer Straße (Zufahrt Funkturm) erschlossen.

Die asphaltierten Flächen südlich der Großmarkthalle werden zum Parken genutzt. Der Parkraum wird durch Straßenmarkierungen lediglich angedeutet. Vor den Bestandsgebäuden befinden sich ausgedehnte, teils markierte Stellplatzflächen. Im Bereich der Unterkunft für Geflüchtete sowie des Kleingartenvereins gibt es keine ausgewiesenen Stellplatzflächen. Das Parken von Kraftfahrzeugen erfolgt hier ungeordnet.

Die Landsteiner Straße erschließt als Sackgasse mit Wendekreis stichartig den mittleren Teil des Plangebiets. Sie ist streckenweise beidseitig mit baulich abgetrennten Gehwegen sowie straßenbegleitenden Bäumen mit Parktaschen ausgebildet. Der Großteil der Stellplätze der ansässigen Unternehmen befindet sich auf den privaten Grundstücksflächen.

Südlich der Schlachthofbrücke (Richard-Lehmann-Straße) erfolgen die Erschließung des Funkturms und der Lieferverkehr des Fleischer-Großhandels über eine einseitig mit Gehwegen versehene, von der Zwickauer Straße abgehende Stichstraße. In diesem Bereich findet sich auch eine E-Auto-Ladestation. Das Autohaus sowie der Self-Storage-Komplex liegen auf Straßenniveau Richard-Lehmann- bzw. Zwickauer Straße und werden von dort aus erschlossen.

5.6.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist überwiegend fußläufig (Distanz ≤ 300 m Bus/Straßenbahn bzw. ≤ 500 m S-Bahn) an den ÖPNV angebunden. An den Außengrenzen des Areals befinden sich derzeit die folgenden Haltestellen:

- S-Bahnhof Leipzig MDR (nördlich des Ringlokschuppens) – S-Bahnlinien S 1 bis S 6, Buslinie 74
- An den Tierkliniken – Straßenbahnlinie 16
- Richard-Lehmann-Straße/ Zwickauer Straße –Straßenbahnlinie 16, Buslinie 70.

Die Bus- und Straßenbahnlinien verkehren in den Hauptverkehrszeiten im 10- bis 15-Minuten-Takt. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist ein bedeutender Standortfaktor für das Plangebiet. Für die Zukunft ist mit einem noch nicht absehbaren Planungshorizont deshalb auch eine neue Straßenbahntrasse entlang der Kurt-Eisner-Straße / Semmelweisstraße vorgesehen, welche die ÖPNV-Abdeckung im nördlichen Teil des Plangebiets verbessern wird. Ein Erreichbarkeitsdefizit für den ÖPNV besteht vor allem im Bereich nördlich und südlich der Schlachthofbrücke.

5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr erfolgt am Rande des Plangebiets und entlang der beiden angelegten Straßen innerhalb des Areals überwiegend parallel zur MIV-Erschließung. Die Fuß- und Radwege sind jedoch teilweise nur lückenhaft vorhanden.

Innerhalb des Gebietes führt zudem eine fußläufige Verbindung von der Semmelweisstraße durch die Kleingartenanlage zur Schlachthofbrücke. Vom S-Bahnhof Leipzig MDR bzw. von der östlich der Gleise verlaufenden Rampe gelangt man über einen Trampelpfad zum Ringlokschuppen und weiter über einen unbefestigten Weg zum nördlichen Eingang der Kleingartenanlage, durch die ein Fußweg bis zur Schlachthofbrücke führt. Dort wird über eine Treppe mit Rampe das höher gelegene Straßenniveau erreicht. Treppe und Rampe entsprechen jedoch nicht dem Stand der Technik. Diese Wegeverbindung verläuft überwiegend auf dem Vereinsgelände der Kleingartenanlage und ist deshalb nur eingeschränkt nutzbar und für den Radverkehr nicht freigegeben.

Im Bereich des Messegrunds endet die fußläufige Erschließung mit der Erschließungsstraße zum Funkturm und zum Fleischerei-Großhandel. Ab hier führen Trampelpfade in Richtung Norden unter der Schlachthofbrücke hindurch und enden an der südlichen Einfriedung der Unterkunft für Geflüchtete.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist von Wasser- und Abwasserleitungen, Strom-, Gas- sowie ober- und unterirdisch verlaufenden Fernwärmeleitungen durchzogen.

Die Leitungen verlaufen sowohl außerhalb als auch innerhalb der Straßenräume.

Verlegungen von Leitungen sind mit wenigen Ausnahmen nach Aussagen der Leitungsträger prinzipiell möglich. Eine Verlegung sollte nach Möglichkeit nur in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen, um den ungehinderten Zugang für Wartung und Instandhaltung zu gewährleisten und entstehende Grundstücke so nicht in ihrer Nutzung, ihrem Wert und ihrer Vermarktbarkeit zu beschränken. Diese Maßgaben sind im Rahmen der Erschließungsplanung im Zuge des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.

5.7.1 Fernwärme

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen, teils oberirdisch und teils unterirdisch, mehrere Fernwärmeleitungen. Von der Schlachthofbrücke kommend führt ein Strang oberirdisch nach Süden und versorgt dort den Fleischerei-Großhandel.

Der zweite Strang verläuft oberirdisch parallel zur Kleingartenanlage und biegt etwas nördlich der Landsteiner Straße nach Nord-Westen ab, wo er in die Versorgungsanlage südlich der Tiermedizin anbindet. Der letzte Abschnitt dieser Trasse (vom Abbiegepunkt an der Kleingartenanlage bis zur Versorgungsanlage) verläuft unterirdisch. Von der Versorgungsanlage verläuft noch ein dritter Strang innerhalb der Landsteiner Straße zurück ins Plangebiet und versorgt dort die anliegenden Nutzer.

Aufgrund des technischen Aufwands und der zu erwartenden hohen Kosten einer Umverlegung sind diese Leitungen gemäß Aussage der Leitungsträger perspektivisch möglichst in ihrer Lage zu belassen und entsprechend in den Entwürfen zu berücksichtigen.

Für Fernwärmeleitungen gilt ein beidseitiger Schutzabstand von je 1,0 m von der Außenkante Isolierung für Bauwerke und 2,5 m für Baumpflanzungen. Die Zugänglichkeit zu Bauwerken und Leitungen der technischen Infrastruktur muss jederzeit gewährleistet sein.

5.7.2 Trinkwasserversorgung

Im Plangebiet befindet sich ein umfangreicher Leitungsbestand der Leipziger Wasserwerke, der generell zu erhalten ist, jedoch im Zuge der weiteren Planungen in seiner Lage angepasst werden kann. Künftig soll die Trinkwasserversorgung entlang bzw. innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlaufen.

Die Dimensionierung der Leitungen sowie die Notwendigkeit einer Ertüchtigung des Bestandsnetzes (Straße An den Tierkliniken) werden in späteren Planungsphasen in Abhängigkeit vom zu erwartenden Verbrauch ermittelt.

Für sämtliche Bauwerke gilt, dass diese nur außerhalb der Schutzstreifen von Trink- und Abwasserleitungen der Leipziger Wasserwerke errichtet werden dürfen.

5.7.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Generell sind die Schmutz- und Niederschlagsentsorgung innerhalb des Plangebietes getrennt voneinander vorzusehen. Auch ist die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über das vorhandene Mischwassernetz grundsätzlich möglich.

Anfallendes Regenwasser hingegen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Schmutzwasserentsorgung

Innerhalb des Gebietes verläuft ein Mischwassersammler (Ei 1300/1710) zwischen der Straße An den Tierkliniken und Richard-Lehmann-Straße. Der Sammler hat eine Länge von etwa 750 m und befindet sich in einer Tiefe von etwa 6,5 m.

Eine Umverlegung des Sammlers ist mit erheblichen Kosten verbunden und wird daher aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten seitens der Leitungsträger kritisch gesehen. Eine Umverlegung wird aber nicht ausgeschlossen. In Kenntnis des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs und der Berücksichtigung des Verlaufs der Bestandsleitung ist eine Verlegung nach jetzigem Stand zwingend erforderlich.

Niederschlagswasserentsorgung

Aufgrund der Auslastung des Mischwassernetzes im IST-Zustand ist unabhängig von den Planungsabsichten die Herstellung eines Mischwasserrückhaltebeckens mit einem Nutzvolumen von ca. 6.000 m³ im Bereich des Abwasserknotens Richard-Lehmann-Straße notwendig. Die für das Becken notwendige Fläche muss in der städtebaulichen Neuplanung des Gebiets im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

5.8 Energiekonzept

Das Quartier soll zu einem besonders energieeffizienten, blaugrünen urbanen Gewerbequartier entwickelt werden. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist ein abgestimmtes gebietsbezogenes Energiekonzept zu erarbeiten.

Dies beinhaltet die maximale Ausnutzung regenerativer Energien bei optimaler Energieeffizienz und Auslastung der bestehenden Infrastruktur. Im Zuge dessen sind die Mindestanforderungen für die Wärme- und Stromversorgung, entsprechend des Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand (VI-A-07961-DS-10) zu erfüllen.

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele von EU, Bund und Kommune sowie einer wirtschaftlichen Gesamtkostenbetrachtung liegt das Hauptaugenmerk auf einer energieoptimierten Bauweise, die einen deutlich reduzierten Energiebedarf und somit verringerte Energie- und Betriebskosten gewährleistet.

Im Zuge der Planung sind dabei folgende Faktoren und Einflussmöglichkeiten insbesondere von Relevanz:

- Durch passive und konzeptionelle Maßnahmen (Gebäudegeometrie, Ausrichtung, Minimierung der Fremd- und Eigenverschattung) sowie eine kompakte Bauweise (niedriges Außenwand-zu-Volumen-Verhältnis) kann der Heizwärmebedarf reduziert werden.
- Die Gebäudeausrichtung soll eine sinnfällige Nutzung der Potenziale der Solartechnik berücksichtigen, um die Bereitstellung eines möglichst hohen Anteils erneuerbarer Energien mittels Photovoltaikanlagen für die Bedarfsdeckung zu erreichen.
- Durch die Orientierung des Gebäudes, die Anordnung von Nutzungen innerhalb des Gebäudes und unter Berücksichtigung maximaler Gebäudetiefen können eine optimale Tageslichtversorgung und geringere Energiebedarfe erzielt werden.
- Der Energiebedarf sollte zum überwiegenden Teil durch im Bearbeitungsgebiet erzeugte erneuerbare Energien gedeckt werden. Die geplanten Gebäude im Quartier sollten möglichst ressourcensparend und energieeffizient, wenn möglich energieautark, konzipiert werden.
- Der Spitzenwärmebedarf kann durch die Nutzung des vorhandenen Fernwärmenetzes gedeckt werden, wodurch lokale Emissionen vermieden werden können.

- Neben der Reduktion des Energiebedarfes im Gebäudebetrieb bietet die Auswahl von Baustoffen und Konstruktionen mit möglichst geringen Umwelteinwirkungen ein großes Potenzial zur Reduktion von Treibhausgasen. Des Weiteren ist für den Ressourcenbedarf die Dauerhaftigkeit der Bausubstanz (Materialwahl, Oberflächenbeschaffenheit) von Bedeutung.
- Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe, Bauteile und Sekundärrohstoffe, gefahrlose Rückführung der verwendeten Baumaterialien in den natürlichen Stoffkreislauf
- Im Hinblick auf „Graue Energie“ ist der vorhandene Gebäudebestand auf seinen Zustand zu prüfen und mögliche Nachnutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Baumaterialien und Gebäude zu berücksichtigen

6. Planungsrechtliche Grundlagen und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Wirtschaft, der Siedlung, der Infrastruktur und der Ökologie dar. In diesem Kontext soll sich die Stadt Leipzig zusammen mit weiteren Städten in Sachsen und Sachsen-Anhalt zu einer europäischen „Metropolregion Mitteldeutschland“ entwickeln.

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr genutzte Anlagen der Landwirtschaft sind gemäß Landesentwicklungsplan zu beplanen und die Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt (Z 2.2.1.7).

Bezogen auf das Plangebiet werden im Landesentwicklungsplan keine konkreten Vorgaben benannt. Eine Revitalisierung bzw. Bebauung von freien Flächen im Plangebiet entspricht jedoch dessen Zielen.

Der Regionalplan Westsachsen weist das Teilgebiet ehemalige Großmarkthalle als Gebiet zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln aus. Das Teilgebiet Messegrund ist als Gebiet mit oberflächennahem Grundwasser (Grundwasserflurabstand ≤ 0 m) ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebiets soll der Zielstellung des Regionalplans folgen, eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf angemessene Durchgrünung und nachhaltige wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken (Z 5.1.2).

Teile des Plangebiets sind als „Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“ dargestellt, für welche Ziel 4.1.4.2 zu beachten ist:

Z 4.1.4.2: Die Gebiete zur „Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“ sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden.

Teile des südlichen Plangebiets entlang der Bahnkurve sind im Regionalplan zudem als Gebiet mit oberflächennahem Grundwasser mit einem Grundwasserflurabstand 0-1 m dargestellt, für welche Ziel 4.1.2.3 zu beachten ist:

Z. 4.1.2.3: In „Gebieten mit oberflächennahem Grundwasser“ sind vorhandene sowie entstehende vernässungsgefährdete Bereiche im Rahmen der Bauleitplanung und im Zuge von Erstaufforderungen und Waldumbaumaßnahmen zu beachten bzw. ist eine standortgerechte Bodennutzung im Rahmen der Landwirtschaft hinzuwirken.



Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan (Quelle: Stadt Leipzig)

Für das Teilgebiet ehemalige Großmarkthalle ist bezüglich der Arten- und Biotopvielfalt die Entwicklung und Anreicherung von Lebensräumen vorgesehen.

Bei der Kleingartenanlage handelt es sich gemäß Landschaftsplan um eine zu sichernde Fläche mit hoher Schutzwürdigkeit, für die eine Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit anzustreben ist. Die gesamte westliche Grenze des Geltungsbereichs entlang des Gleisbogens ist als Hauptwegenetz Erholung / Landschaftsbild definiert. Das Teilgebiet Messegrund ist parallel zum Gleisbogen von Aufwuchs geprägt und im Landschaftsplan als Wald kategorisiert. Diesen gilt es zu erhalten. Zudem darf die Ventilationsbahn entlang der S-Bahntrasse zum Bayerischen Bahnhof in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Die Richard-Lehmann-Straße ist im Bereich des Geltungsbereichs als bedeutende Allee eingestuft. Außerdem ist der schmale Streifen zwischen Richard-Lehmann-Straße und der nördlich davon abfallenden Böschung als Parkanlage bzw. öffentliche Erholungsfläche definiert.

Der Landschaftsplan sieht für das Hauptwegenetz Erholung eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung sowie im östlichen Teil des Plangebietes die „Entwicklung/Anreicherung von Lebensräumen“ vor.

6.1.4 Zulässigkeit von Vorhaben

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (bis Richard-Lehmann-Straße) befindet sich mit Ausnahme der Kleingartenanlage „Tiefland“ im unbeplanten Innenbereich. Die Fläche der Kleingartenanlage „Tiefland“ liegt ebenso wie die Fläche südlich der Richard-Lehmann-Straße im planerischen Außenbereich.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 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 sind aus dem Zielbild Leipzig 2030 die strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“, sowie „Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze“ sowie „Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur“ relevant.

Das Plangebiet liegt im INSEK-Entwicklungsgebiet „Bayerischer Bahnhof/Alte Messe“. Damit kommt ihm eine besondere Rolle im gesamtstädtischen Wachstumsprozess zu.

Der Planungsraum hat aufgrund der benachbarten Nutzungsmischung von innovativen, forschungsaffinen Unternehmen und Forschungseinrichtungen auf der Alten Messe ein besonderes Potenzial für die weitere Ansiedlung innovativer Unternehmen. Entsprechend formuliert das INSEK-Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit als Ziel, am Standort eine wissensbasierte Ökonomie (Labor- und Büronutzung) mit Ausrichtung auf Wissens- und Technologietransfer sowie Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft zu etablieren.

Als Teil des Wissenschaftsraums Süd-Ost gilt es gemäß INSEK-Fachkonzept Hochschulen und Forschungseinrichtungen darüber hinaus, Flächen und Räume für künftige Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten von Hochschul- und Forschungseinrichtungen vorzuhalten.

Die INSEK-Fachkonzepte „Freiraum und Umwelt“, „Sport“ und „Nachhaltige Mobilität“ formulieren für den Geltungsbereich u.a. das Ziel, den Radverkehr zu stärken und entlang der S-Bahnlinie in Form einer Nord-Süd Fahrradverbindung zu verbessern. Um dies auch planerisch abzusichern, war die Erweiterung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses erforderlich. Zudem soll die Vernetzung und der Lückenschluss von Freiraumstrukturen bzw. Mobilitäts- und Bewegungsachsen forciert werden. Durch die Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur soll darüber hinaus ein wichtiger Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität der Stadt geleistet werden. Das Fachkonzept Freiraum und Umwelt orientiert sich dabei an der Strategie der doppelten Innenentwicklung, wonach Flächenreserven im bebauten Bestand nicht nur baulich entwickelt, sondern gleichzeitig auch für Freiraumfunktionen gesichert und qualifiziert werden.

Das INSEK-Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ definiert das Areal als bedeutenden Standort für modellhafte Quartierslösungen im Bereich Ver- und Entsorgung. Dies beinhaltet die maximale Ausnutzung regenerativer Energien bei optimaler Energieeffizienz und Auslastung der bestehenden Infrastruktur.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren („STEP Zentren“) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Steuerung des Einzelhandels und wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (VI-DS-04512) zuletzt fortgeschrieben. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB definiert es zentrale Versorgungsbereiche, welche als Vorranggebiete für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen darstellen und hinterlegt diese mit entsprechenden Entwicklungszielstellungen.

Der Geltungsbereich gehört zum Versorgungsraum Mitte und ist aufgrund seiner bestehenden/angestrebten gewerblichen Nutzungsstrukturen als nicht integrierte Lage zu klassifizieren. Damit sind zentrenrelevante Handelsnutzungen mit potenziell städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Zentren und großflächiger Einzelhandel bei der Entwicklung des Gebiets ausgeschlossen.

Gleichwohl kann eine den jeweiligen Strukturen angepasste Grundversorgung mit Lebensmitteln und gastronomischen Angeboten eine sinnvolle Nutzungsarrondierung in modernen Gewerbegebieten mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen darstellen – nicht zuletzt da viele Gewerbebetriebe auf eine eigenständige Kantinenversorgung verzichten. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhebliche gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet werden, kann im Einzelfall die Zulässigkeit einer

solchen kleinflächigen Einrichtung positiv beurteilt werden. In jedem Fall muss es sich um eine gebietsbezogene Versorgungsstruktur im o.g. Sinne handeln, welche nicht die Steuerungs- und Schutzziele des STEP Zentren mehr als unerheblich tangiert.¹

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Die Belange des Wohnungspolitischen Konzeptes sowie des STEP Wohnbauflächen werden nicht berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für die Entwicklung des Gebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs ist neben dem Bestandserhalt keine Entwicklung von weiteren Wohnnutzung vorgesehen, da dies die gewerbliche Entwicklung des Standorts einschränken würde.

6.2.4 STEP Gewerbliche Bauflächen

Ziel für das Areal soll die Ausbildung eines charakteristischen Standortprofils unter Weiterentwicklung der vorhandenen Clusterstrukturen sein. Dabei sind die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern und zu entwickeln sowie eine räumlich konzentrierte Revitalisierung und Verdichtung anzustreben.

Für den Teilbereich Messegrund gilt es vor allem, die Brachflächen in eine gewerbliche Nutzung zu überführen. Derzeit wird der STEP Gewerbliche Bauflächen als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben. Das Gebiet der Alten Messe wird hierbei gesamtstädtisch als ein Schwerpunktgebiet dargestellt.

6.2.5 Rahmenplan Alte Messe Leipzig

Das Plangebiet ist Teil des erweiterten Betrachtungsraums des Rahmenplans der Alten Messe Leipzig. Die Alte Messe als Gesamtheit soll zu einem führenden Forschungszentrum auf dem Gebiet der Biotechnologie ausgebaut werden.

Neben der Vermarktung der noch freien Flächen ist die Neuordnung und gestalterische Aufwertung von Flächen unter Einhaltung relevanter städtebaulicher Aspekte Kernelement des Rahmenplans. Für das Areal der Alten Messe West werden jedoch keine konkreten Aussagen getroffen.

6.2.6 Masterplan Grün

Der Standort zeigt struktur- und entwicklungsbedingt in seiner urbanen Grün-Blau-Infrastruktur nur eine geringe Wertigkeit, da es sich weitestgehend um nieder- und monofunktionale Flächen handelt. Ziel im Masterplan Grün (derzeitig in Aufstellung) ist die Entwicklung hochfunktionaler Freiräume, die den Leitthemen zur Biodiversität ausreichend Rechnung tragen und das stadtweite Grün-Blau-Infrastruktur-Kernnetz sinnvoll ergänzt und aufwertet.

Durch die Planungen zur Aktivachse Süd sollen stadträumliche Bezüge und Verknüpfungen zu den umliegenden Quartieren, insbesondere nach Norden und Süden, verbessert werden.

6.2.7 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. Im Rahmen der Beschlusslage zum Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (VII-DS-06102) sind im weiteren Verfahren insbesondere die Zielsetzungen der kommunalen Wärmeplanung und des in der Regel notwendigen Energiekonzeptes zu berücksichtigen. Neben den städtischen Vorgaben für Anteile erneuerbarer Energien und Gebäudeeffizienzstandards, sind die in der gültigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes genannten Vorgaben einzuhalten.

6.2.8 Kleingartenkonzeption

Die westlich an das Bearbeitungsgebiet angrenzende Kleingartenanlage wird auch zukünftig weiterhin Bestand haben und ist entsprechend im Konzept als gesetzt zu betrachten. Es handelt sich hierbei gemäß Kleingartenkonzeption der Stadt Leipzig aufgrund ihrer stadtklimatischen Bedeutung

¹ Dies wäre beispielsweise bei einer Nutzungskombination aus kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie der Fall (z.B. Bäcker und Fleischer mit angegliedertem Imbiss).

um eine besonders erhaltenswerte Kleingartenanlage, die im Bebauungsplan entsprechend als Dauerkleingartenanlage festgesetzt wird.

7. Umweltbelange

7.1 Stadtklima

Der Geltungsbereich wird durch einen mittleren bis starken Kaltluftvolumenstrom überströmt, der nordöstlich in die primäre Leitbahn entlang des Bayerischen Bahnhofs im Kaltluftprozessraum Connewitz, Südvorstadt mündet. Die südwestlichen Teile des Vorhabengebiets sind bereits Teil dieser primären Leitbahn. Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes, als auch die damit verbundene Grünplanung darf die Funktion der Leitbahn nicht beeinträchtigen. Detaillierte Informationen zum Kaltluftvolumenstrom im 10 m x 10 m – Raster sind im LeipziGIS der Klimaanalysekarte Nacht zu entnehmen. Die Wirkung der Kaltluft kann insbesondere am Tage kaum für eine ausreichende Abkühlung sorgen. Das Gebiet ist bereits jetzt in den bebauten/versiegelten Bereichen von einer sehr starken Wärmebelastung an Sommertagen geprägt.

Im Zuge der Planung sind daher Maßnahmen zu ergreifen, um die derzeitige Situation zu verbessern. In Anbetracht der hauptsächlichen Nutzung am Tage (keine Wohnbebauung geplant) sind vordergründig Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung am Tage zu ergreifen, was insbesondere durch eine starke verschattende Durchgrünung und der Anlage von verdunstungsaktiven Flächen erreicht werden kann. Der vorhandene Baumbestand ist zur Sicherung der vorhandenen Qualitäten prioritär zu schützen. Bautätigkeiten sollten sich nach Möglichkeit vordergründig auf den bereits versiegelten Flächen konzentrieren.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein **Klimagutachten** zu beauftragen, welches wesentliche Planungsgrundsätze definiert und die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima prognostiziert.

7.2 Klimaschutz

Mit dem Stadtratsbeschluss zur Ausrufung des Klimanotstandes vom 30.10.2019 (VI-A-07961) legte die Stadt Leipzig die Zielsetzung fest: „bis spätestens 2050 den Zustand der Klimaneutralität zu erreichen“. Entsprechende der novellierten Fassung des Klimaschutzgesetzes der Bundesregierung soll dieses Ziel sogar schon im Jahr 2045 erreicht werden. Diese Zielsetzung ist bei städtebaulichen Entwicklungen unbedingt zu beachten und zu verfolgen.

Gemäß INSEK-Fachkonzept Klimaschutz und technische Infrastruktur ist das vorliegende Gebiet als Teil eines Erweiterungs- und innerstädtischen Entwicklungsgebietes mit Fokus auf modellhaften Quartierslösungen im Bereich der Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Erklärtes Ziel ist hier die höchstmögliche Einbindung erneuerbarer Energien bei optimaler Energieeffizienz und Auslastung der bestehenden Infrastruktur (Fernwärmeanschluss im Gebiet vorhanden). Dabei sind grundsätzlich die beschlossenen Mindestanforderungen für die Wärme- und Stromversorgung, entsprechend des Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand (VI-A-07961-DS-10) zu erfüllen. Mit Blick auf die eingangs benannte Zielstellung muss auch eine darüberhinausgehende Integration erneuerbarer Energien im Gebiet angestrebt werden.

Vor diesem Hintergrund ist für das Gebiet ein abgestimmtes **Energiekonzept** aufzustellen (dazu M 1, Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020) und das Ergebnis entsprechend der bestehenden Möglichkeiten anhand von Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen. Der Aspekt der Elektromobilität ist im Zuge der Energiekonzeption integriert mitzudenken.

Die vorgesehene Nutzungsstruktur (z. B. wissenschaftsaffine Büronutzungen, Erweiterung der Universität Leipzig, Forschungseinrichtungen) legt nahe, dass im vorliegenden Gebiet über den gesamten Tag eine hohe Nachfrage nach Strom besteht. Daraus ergibt sich ein weiterer Grund - unter Berücksichtigung u. a. denkmalschutzrechtlicher Belange - für eine vollumfängliche Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen. Auf diese Weise kann ein hoher Anteil des lokalen Strombedarfs klimafreundlich durch Eigenproduktion gedeckt werden. Durch eine kombinierte Ausführung mit Gründächern lässt sich zudem die Anlageneffizienz steigern. Weitere Synergieeffekte

der Kombination von Photovoltaikanlagen und Gründachaufbau ergeben sich außerdem im Rückhalt von Niederschlagswasser, sowie einer Kühlungswirkung durch die Dachbegrünung.

7.3 Nachhaltige Mobilität

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein **Mobilitätskonzept** zu erstellen. In den grundsätzlichen planerischen Zielen des Aufstellungsbeschlusses sind beispielhaft die Berücksichtigung von Carsharing-Flächen für Dienstfahrzeuge und zusätzliche Fahrradbügel genannt. Hierbei soll im Zuge der Planungen auch die Errichtung elektrischer Ladeinfrastruktur (Kfz, Fahrrad) mitberücksichtigt werden.

Bei Neuplanungen sollten attraktive Anschlüsse an den ÖPNV und an das Rad- und Fußwegenetz hergestellt werden, um die MIV-Nutzung mit ihren hohen Flächenbedarfen möglichst zu vermeiden. MIV-Stellflächen sollten in dem Areal nicht im öffentlichen Raum, sondern nur in Form von eigenständigen Gebäuden (Quartiersgaragen) oder gebäudeintegriert geschaffen werden, um stattdessen Grünflächen freihalten zu können.

Die Ausweitung von Flächen des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß, Rad) soll vorrangig zulasten der vorhandenen MIV-Flächen realisiert werden, um so die Aufenthaltsqualität im Gebiet zu steigern, Flächen zu entsiegeln und die Verkehrswende voranzubringen. Eine Ausweitung der Verkehrsflächen zulasten von Grünflächen muss und kann so möglichst vermieden werden.

7.4 Wasser

Hinweise zu bestehenden Schutzgebieten, Bedeutung, weiterer Umgang/Sicherung etc.:

- Der Standort befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.
- In der Starkregengefahrenkarte werden Teilflächen des Gebietes ausgewiesen, welche im Falle extremen Starkregens teilweise bis zu 75 cm Wasserhöhe eingestaut werden. Dies betrifft insbesondere den Bereich östlich des Kleingartenvereins Tiefland, die östlich angrenzenden Baufelder und unmittelbar an bestehende Gebäude grenzende Teilbereiche („Kohlrabizirkus“, Landsteiner Straße 3). Für jegliche Geländeänderung - Veränderung der Geländehöhe oder des Versiegelungsgrades und Errichtung von Gebäuden sind die Auswirkungen für die Thematik Starkregengefahren neu zu bewerten, dazu ist das vorhandene Modell zu nutzen und entsprechende Berechnungen sind durchzuführen.
- Im nördlichen Bereich des Messegrunds sind daher Maßnahmen zur oberirdischen Regenrückhaltung vorzusehen. Im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs war daher ein Mischwasserrückhaltebecken mit einer Kapazität von ca. 6.000 m³ im Bereich der Richard-Lehmann-Straße vorzusehen.

Versickerungsfähigkeit, Grundwasserhöhe (bzgl. der Planung von Tiefgaragen mit z. B. 2 Untergeschossen):

- Auf der Grundlage der Stichtagsmessung für den Großraum Leipzig ergibt sich für den Niedrigwasserstand des Planungsgebietes bezogen auf den Hauptgrundwasserleiter ein Grundwasserstand von ca. 109,5 m NHN, für den S/SO-Bereich von ca. 111 m NHN.
- Zum Zeitpunkt der Stichtagsmessung herrschten regional leicht verminderte Mittelwasserstände.
- Die natürliche Schwankung zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Grundwasserstand beträgt im Hauptgrundwasserleiter etwa 2 m bis 2,5 m. Bezogen auf mittlere Grundwasserstände ergeben sich damit für den Hauptgrundwasserleiter Flurabstände von > 10 m im zu betrachtenden Gebiet. Im Planungsgebiet wurden dabei keine Grundwassermessstellen gemessen, sondern es handelt sich ausschließlich um interpolierte Ergebnisse. Für detailliertere Aussagen, auch zu lokal vorkommenden oberen Grundwasserhorizonten, sind standortbezogene Untersuchungen erforderlich.

- Nach der Hydrogeologischen Karte Stadt Leipzig (2001) wird als pleistozäner Grundwasserleiter bereichsweise der Grundwasserleiter 1.8 (elsterkaltzeitliche Flussschotter) dargestellt. Die Verbreitungsgrenze liegt etwa im Bereich der Richard-Lehmann-Straße (Ausbreitung nach N). Als Deckschicht wird Geschiebelehm/-mergel ausgewiesen. Die Datengrundlage zur Erstellung dieser Karte/Bohrdichte war im betreffenden Bereich sehr gering. Hier sind weitere Untersuchungen zu den geologischen/hydrogeologischen Verhältnissen und der lokalen Versickerungsfähigkeit unabdingbar. In einem ersten Schritt können dabei die beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorhandenen Geologiedaten ausgewertet werden.

Aus wasserbehördlicher Sicht sind folgende Gutachten erforderlich:

- **Baugrundgutachten/hydrogeologisches Gutachten**

Auf der Grundlage des Baugrundgutachtens, dass Aussagen über die Versickerungseigenschaften des im Baugebietes anstehenden Bodens zwingend enthalten muss, sind die Bereiche mit den günstigsten Bodenverhältnissen für eine Versickerung auszuweisen, bevor Bauwerke platziert werden. Gegebenenfalls ist das Baugrundgutachten mit Versickerungsversuchen zu ergänzen. Im Anschluss sind alle Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Verdunstung, Nutzung und Abflussdrosselung, hierzu sind auch Wasserflächen und Verdunstungsbeete zu betrachten) hinsichtlich Realisierungsbedingungen (sofern diese nicht vorhanden sind, ist darzustellen, was notwendig wäre um diese sicherzustellen) und Umsetzung zu bewerten. Für außergewöhnliche sowie extreme Starkregenereignisse sind Nachweise zu führen, dass diese schadlos für Menschen und Bauwerke zwischengespeichert werden können, dafür sind Abflusswege und Speicherplätze (multifunktionale Flächennutzung) auszuweisen.

- **Bodengutachten**

- **Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept (NWBK)**

Im Betrachtungsraum anfallendes Niederschlagswasser soll i. d. R. nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. Priorität hat stattdessen die Regenwasserrückhaltung vor Ort. Das Konzept des integrierten Regenwassermanagements wird die Niederschläge mithilfe künstlicher Retentionsräume oberflächlich zurückzuhalten, sodass das Wasser langsam verdunstet und so die entlang der S-Bahn-Trasse Richtung Innenstadt verlaufende Kaltluftleitbahn stärken und innerstädtische Hot Spots lindern kann.

Daneben erfolgt eine unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Baumrigolen mit erhöhter Wasserspeicherkapazität.

Alle Maßnahmen zielen auf eine Entlastung des Kanalnetzes der LWW – insbesondere bei Starkregenereignissen – und die gesicherte Wasserversorgung des vorhandenen Großgrünvolumens. Nur im Ausnahmefall erfolgt die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz, zum Zwecke der Gefahrenabwehr gegen Überflutungsschäden an öffentlichen und privaten Gebäuden.

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist die ortsnahe Versickerung von Niederschlägen der Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Das NWBK unterliegt einer Fortschreibung mit dem Planungsfortschritt. Nach Festlegung der Flächen für die Anlagen der Versickerung können die Gebäude und Wege usw. geplant werden. Damit wird ausgeschlossen, dass die für eine Versickerung aus hydrogeologischen Randbedingungen am besten geeigneten Flächen mit Bauwerken überplant werden und für die Versickerung nur noch Flächen mit schlechteren Versickerungseigenschaften verfügbar sind, was die Realisierungskosten unnötig erhöhen kann.

Mit der Anordnung von Gebäuden und Wegen ist das NWBK fortzuschreiben hinsichtlich Verdunstung (positive Beeinflussung Kleinklima, Vermeidung Hitzeinseln), Nutzung (Toiletenspülung, Gießwasser, Wasserflächen mit z. B. Springbrunnen/Wasserspiele, Verdunstungsbeete usw.) und Speicherung zur Abflussdrosselung (nur, wenn die vorher genannten Bewirtschaftungsmöglichkeiten nachweislich nicht ausreichend sind). In allen Phasen der

Erarbeitung der NWBK sind zwischen den Planern für Siedlungswasserwirtschaft, Erschließungsplanern, Landschaftsplanern und Architekten laufende Abstimmungen unerlässlich, um eine abgestimmte optimierte Planung vorlegen zu können.

Ein Niederschlagwasserbewirtschaftungskonzept ist im Rahmen des Bebauungsplans zu erarbeiten. Mögliche Synergieeffekte zur Verminderung der bioklimatischen Belastung sind zu analysieren und in den Planungen zu berücksichtigen.

7.5 Grün- und Freiraumstrukturen

7.5.1 Freiraumversorgung und öffentliche Grünflächen

Der Anteil öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes ist derzeit sehr gering. Die vorhandenen Freiräume weisen lediglich eine geringe bis sehr geringe Grünraumversorgung auf. Damit zählt das Areal „Alte Messe West“ heute zu den unterversorgten Quartieren. Ziel ist daher die Etablierung neuer, öffentlich nutzbarer und reich strukturierter Grünräume mit einer guten Erreichbar- und Zugänglichkeit.

Bei der Kleingartenanlage „Tiefland“ handelt es sich um eine besonders erhaltenswerte Kleingartenanlage. Das ergibt sich aus der stadtklimatischen Bedeutung sowie der geringen Dichte von Kleingartenanlagen im direkten und weiteren Betrachtungsraum. Der mittlere Bereich der Kleingartenanlage befindet sich auf dem nicht kommunalen Flurstück 2486 der Gemarkung Leipzig. Um die besonders erhaltenswerte Kleingartenanlage planungsrechtlich zu sichern, ist diese im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans als gesamte Anlage als Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festzusetzen.

7.5.2 Versiegelung

Das Gebiet ist in sehr hohem Grad versiegelt und entsprechend an Sommertagen sowie in der Nacht von sehr starker Wärmebelastung gezeichnet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet und dem damit verbundenen geringen Grünvolumen im Bestand, ergeben sich klar negative Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation. Große Bereiche zählen zu den innerstädtische „Hot Spots“ mit einer sehr hohen thermischen Gesamtbelastung.

Im Zuge der Planung sind Maßnahmen zu ergreifen, um die derzeitige thermische Situation deutlich zu verbessern. Der Versiegelungsgrad ist auf ein nötiges Maß zu beschränken, um der aktuell sehr hohen thermischen Gesamtbelastung entgegenzuwirken.

7.5.3 Kaltluftprozessraum und Kaltluftleitbahn

Das Plangebiet wird teilweise von einem mittleren bis starken Kaltluftvolumenstrom überströmt, der in die primäre Kaltluftleitbahn entlang des ehemaligen Bayerischen Bahnhofs im Kaltluftprozessraum Connewitz / Südvorstadt mündet. Zudem ist das Gebiet als Kaltlufteinwirkungsbereich ausgewiesen, der in Verbindung mit der Kaltluftbahn von Süden während austauscharmer Hochdruckwetterlagen kühlere und feuchtere Flurwinde in das überwärmte Stadtgebiet hineinträgt.

Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig muss im Teilgebiet Messegrund das Areal zwischen S-Bahn-Bogen und der relativ parallel dazu verlaufenden oberirdischen Fernwärmetrasse von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Funktionalität der Kaltluftschneise nicht einzuschränken.

Vorgaben für die Verkehrsuntersuchung bezüglich der Auswirkungen auf die Lufthygiene: Die Untersuchung soll u. a. das Verkehrsaufkommen (DTV und SV-Anteil) für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall im Straßennetz abbilden. Neben dem Plangebiet soll auch das umgebende Netz mit betrachtet werden, vorzugsweise bis zu einer Entfernung von etwa 1.000 Meter um das Plangebiet. Mit der gewünschten Darstellung sind die Auswirkungen der Planung auf die Lufthygiene besser bewertbar. Insbesondere kann besser eingeschätzt werden, ob das Planvorhaben die Erarbeitung eines lufthygienischen Gutachtens erfordert.

Im Zuge der **Verkehrsuntersuchung** ist insbesondere das Entwicklungsgebiet Bayerischer Bahnhof und das damit erzeugte Verkehrsaufkommen mit zu betrachten.

7.5.4 Grünvolumen

Insbesondere in den großflächig versiegelten und bebauten Bereichen zeigt das Grünvolumen (m^3/m^2) im Bestand die niedrigste Wertstufe. In Kombination mit den durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten hohen PET-Werten (Bioklimatische Belastung tags; hier: vorrangig starke Wärmebelastung) ergibt sich ein hoher bis sehr hoher Bedarf im Gebiet zur Erhöhung des Grünvolumens. Insbesondere der Verwendung klimarobuster Stadt- und Straßenbäume sowie Großsträucher kommt bei der nachhaltigen Beförderung des innerstädtischen Grünvolumens eine besondere Bedeutung zu.

Konkret ist die Entwicklung und Qualifizierung der Grünstrukturen entlang der S-Bahn-Trasse von der Semmelweisstraße über den Kleingartenverein und das Birkenwäldchen und bis zu einer möglichen perspektivischen Anbindung des Gebietes an das Areal Gleisdreieck südlich der Richard-Lehmann-Straße als durchgehendes grünes Band erforderlich.

7.5.5 Biotope

Das Areal der Alten Messe West wird als ein ökologisch höherwertiger Bereich für typische Arten der Brachen kategorisiert. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebiets mehrere Biotope. Eines davon befindet sich auf dem Grundstück der Außenstelle des Generalbundesanwalts (Flurstück 2472/4) und zwei weitere südlich der Richard-Lehmann-Straße unmittelbar in den Hangkanten. Bei Letzteren handelt es sich u.a. um höhlenreiche Einzelbäume. Die Biotope sind zu schützen und in eine künftige Grünraumplanung zu integrieren.

7.5.6 Stadt- und Straßenbäume

Entlang der Zwickauer Straße und der Semmelweisstraße finden sich an den Rändern des Areals alleeartige, durchgehende straßenbegleitende Baumreihen. Die Straße an den Tierkliniken verfügt über wenige straßenbegleitende Bäume. Innerhalb des Plangebiets ist die Landsteiner Straße in Ost-West-Richtung mit Straßenbäumen ausgestattet.

Die Zielstellung des Leipziger „Straßenbaumkonzepts 2030“ besteht darin, straßenbegleitende Bäume zu ergänzen und in die Planungen neuer Erschließungsstraßen zu integrieren. Dies betrifft auch die Straße An den Tierkliniken. In künftigen Planungsschritten wird es voraussichtlich hier zur Anpassung des Verkehrsraums und zur beidseitigen Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen kommen. Eine konkrete diesbezügliche Planung liegt derzeit jedoch noch nicht vor.

Ein Auszug aus der Stadtklimaanalyse des AfU liefert Hinweise, auf welchen Flächen eine zukünftige Begrünung und Verschattung besonders zielführend erscheint.

Hier wäre bspw. der Straßenzug An den Tierkliniken hervorzuheben, der durch die Einordnung von Straßenbäumen bzw. straßenraumwirksames Begleitgrün entlang des Flurstücks 4056/1 langfristig thermisch entlastet werden könnte.

Die Einordnung von Straßenbäumen ist ein Gestaltungsziel, das in der Abwägung mit anderen Belangen sehr hoch zu gewichten und konsequent umzusetzen ist. Den Leitlinien des „Straßenbaumkonzepts 2030“ entsprechend sind Straßenbäume daher bei allen Straßenneubauten im Erschließungsgebiet als festes Infrastrukturelement der Straße zu betrachten und mitzudenken. Dies gilt ebenso hinsichtlich neuangelegter Zuwegungen, die ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten werden.

Bei zusammenhängenden Baumreihen gibt das Straßenbaumkonzept ein maximales Pflanzraster (durchschnittlicher Abstand der Bäume zueinander) von 15 m vor. Vor dem Hintergrund der angelegten Quartiersgarage und dem damit verbundenen geringen Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen im öffentlichen Raum ist eine Verdichtung des Pflanzrasters auf bis zu 12 m zulässig. Auch die für eine Vernetzung der „Grünen“ mit der „Blauen Infrastruktur“ notwendigen Flächenansprüche (für Rigolensysteme u. ä.) sind bei der Straßenplanung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Planung neuer Gehölze ist auf die Verwendung klimarobuster Arten und Sorten zu fokussieren (u. a.: aktualisierte GALK-Straßenbaumliste), bei Leitungsverlegungen ist ein Schutzabstand von mindestens 2.5 m vorzusehen und wurzelhemmende Schutzvorrichtungen sind wegen ihrer Nachteile auf die Baumstatik unzulässig.

7.5.7 Schützenswerter Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich freistehende Bäume, Baumgruppen und Sukzessionswaldflächen, darunter auch schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen nach § 21 SächsNatSchG. Dabei handelt es sich vorwiegend um Robinie, Ahorn, Eiche, Esche, Pappel, Kirsche, Linde und Kastanie. Der vorhandene Baumbestand ist vornehmlich zu erhalten. Besonders schützenswerte höhlenreiche Einzelbäume sind zwingend zu erhalten.

In südlicher Fortsetzung der Kleingartenanlage, nahe der Schlachthofbrücke, dehnt sich bis zum Fleischerei-Großhandel ein Birkenwäldchen aus. Zur Freihaltung der Kaltluftschneise in diesem Bereich muss das Wäldchen erhalten bleiben. Eine Bebauung ist hier ausgeschlossen. Der Verlauf der oberirdischen Fernwärmetrasse bildet dabei die Grenze zwischen dem Wäldchen und den bebaubaren Grundstücksflächen. Ebenfalls sollen sämtliche Bäume im Böschungsbereich zwischen Kleingartenanlage und dem heutigen Standort der Unterkunft für Geflüchtete erhalten und soweit möglich in die Grünraumplanung integriert werden.

7.5.8 Klimaanpassung

Vorhandene Grün- und Freiflächen, so z. B. die Kleingärten im Untersuchungsraum, sind aufgrund ihrer auch für umliegende Quartiere wichtigen thermischen Ausgleichsfunktion als besonders schutzwürdig einzustufen, weswegen ihrer weiteren Qualifizierung ein hoher Stellenwert beizumessen ist.

7.5.9 Dach- und Fassadenbegrünung

Bei Hochbauvorhaben, wie Neubau, Umbau oder Erweiterung, sind zur Verbesserung der Hitze-resilienz, des Umgangs mit Starkregen und für eine Beförderung der Biodiversität Grünwände und Retentionsdächer vorzusehen. Das betrifft Gebäude und andere vertikale Bauwerke, wie Licht-, Strom- und Fahrleitungsmasten (Oberleitung Straßenbahn), Haltestellenhäuschen usw. Als Orientierung hierfür dienen die „Richtlinie Grüne Wände für Leipzig“ (in Aufstellung) und die „Gründach-Förderrichtlinie der Stadt Leipzig“.

7.5.10 Bestehende Kompensationsmaßnahmen

Eine Teilfläche (14.830 m²) des Flurstückes 2474/5 (ehemals 2474/3) wurde dem B-Plan 383 „Industriegebiet östlich Radefelder Allee“ zugeordnet. Der Städtebauliche Vertrag vom 25.01.2012 zwischen der Stadt Leipzig und der Porsche AG regelt die Umsetzung und Finanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen.

Das betrifft auch die Umsetzung der Maßnahme „10 – Kohlrabizirkus“.

Die entsprechenden Gelder wurden bereits durch die Porsche AG an die Stadt Leipzig abgelöst. Die Umsetzung der Maßnahme konnte noch nicht erfolgen, da die Fläche interimweise als Geflüchtetenunterkunft genutzt wird.

Lediglich eine Teilentsiegelung von 3.232,99 m³ erfolgte durch die LESG im Rahmen der Errichtung des Standortes Flüchtlingsunterkunft als Ausgleichsmaßnahme und wurde durch die Porsche AG finanziert.

Der zukünftige Umgang mit der Fläche nach Beendigung der Interimsnutzung und eine mögliche Verlagerung der Maßnahme innerhalb des Gebiets oder Kompensation an anderer Stelle im Stadtgebiet ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Derzeit ergibt sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebiets ein deutlich erhöhtes Risiko für Tropennächte, bei einer mäßigen Wärmebelastung tagsüber, und einem gleichzeitig geringen Potenzial zur Erhöhung des Grünvolumens. Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind somit unabdingbar, um stadtklimatische Verbesserungen zu erreichen.

7.6 Artenvielfalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz zu beauftragen. Auf der Fläche südlich der Richard-Lehmann-Straße wurde im Zuge einer Vor-Ort-Begehung ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödland- oder/und Sandschrecke bereits festgestellt. Der vorhandene Artenbestand im weiteren Plangebiet ist im Zuge der vertiefenden Untersuchungen zu erheben.

7.7 Immissionen

7.7.1 Verkehrslärm

Mit Realisierung der Planung müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und die gemäß Nr. 7 Buchst. c BauGB benannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt hinreichend berücksichtigt werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im Plangebiet z. T. erheblich überschritten.

Für die Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, den Verkehrslärm betreffend, ist ein **schalltechnisches Gutachten** (inkl. Eisenbahnverkehrslärm) zu erstellen, welches auf dem noch zu beauftragenden Verkehrskonzept beruht und im Zuge dessen Vorschläge für Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beinhaltet. Da keine weitere Wohnnutzung im Plangebiet vorgesehen ist, sondern das Gebiet ausschließlich gewerblich genutzt werden soll, sind hier explizit die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu beachten.

7.7.2 Geräuschemissionen

Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes ist der Planungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten, dass bei Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sollen möglichst Baugebiete mit „benachbarter Schutzbedürftigkeit“ einander zugeordnet werden. Ist das nicht möglich, sind zur Vermeidung von Lärmkonflikten Lärminderungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu planen.

Zur Bewertung der Flächenverträglichkeit zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Nutzungen ist im weiteren Verfahren eine Gebietseinstufung festzulegen und eine **Schallimmissionsprognose** zu erstellen. Dabei ist Folgendes zu untersuchen:

1. Auswirkungen der Lärmimmissionen von innerhalb des B-Plangebietes liegenden Lärmquellen auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes
2. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet.

Es ist darauf zu verweisen, dass unterschiedliche Lärmarten (Gewerbelärm, Sportanlagenlärm, Freizeitlärm) getrennt voneinander zu betrachten sind.

7.7.3 Gewerbelärm

Auswirkungen der Lärmimmissionen von innerhalb des B-Plangebietes liegenden Lärmquellen auf die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des B-Plangebietes.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen, wird seitens der Unteren Immissionschutzbehörde empfohlen, das **Plangebiet für gewerbliche Nutzungen nach DIN 45691 zu kontingentieren.**

Bei der Festlegung der Emissionskontingente sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erteilte Baugenehmigungen für Bestandsanlagen oder ggf. geplante Anlagen am Standort (z. B. Baugenehmigung für den „Kohlrabizirkus“ vom 18.12.2019)

Dazu sollten im Zuge der Erstellung der Schallimmissionsprognose entsprechende Auskünfte beim Amt für Bauordnung und Denkmalpflege eingeholt werden.

- Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen und geplanten Nutzungen (z. B. Nutzungskonzept für den „Kohlrabizirkus“ zur Sicherung vorhandener Nutzungen und Erweiterung des Nutzungsspektrums, Ergänzungsbauten im Umfeld des „Kohlrabizirkus“, zukünftige

- Nutzung des denkmalgeschützten Wohnhauses An den Tierkliniken 44/46, u. a.),
- Nutzungskonzept für noch freie/ungenutzte Flächen im Plangebiet
 - Vorbelastung durch vorhandene und zukünftige Nutzungen im südlichen Teil des zu entwickelnden Gesamtgebietes (Einplanung schalltechnischer Freiräume für die Entwicklung des südlichen Teilbereichs des Gesamtgebietes, Beachtung bereits erteilter Baugenehmigungen)
 - Vorbelastungen durch Gewerbelärm z. B. durch:
 - o Mediencenter Leipzig (B-Plan Nr. 26.2) und
 - o MDR-Zentrale Leipzig (B-Plan Nr. 26.1)
 - o Nutzungen auf den Flächen der Alten Messe
 - maßgebliche Immissionsorte:
 - o vorhandene Immissionsorte außerhalb des Plangebietes:
 - Universitätsgebäude An den Tierkliniken 11
 - Universitätsgebäude An den Tierkliniken 17
 - Universitätsgebäude An den Tierkliniken 1
 - Wohngebäude Semmelweisstraße 1
 - Wohngebäude Tarostraße 20
 - Richard-Lehmann-Straße 112
 - ggf. weitere Immissionsorte
 - o plangegebene maßgebliche Immissionsorte:
 - z. B. Wohnnutzungen in der Teilfläche 6 des Masterplans „Stadtraum Bayrischer Bahnhof“ (B - Plan Nr. 397 Stadtraum Bayrischer Bahnhof - Stadtquartier Lößniger Straße)
 - Bürogebäude mit gewerblicher, wissenschaftlicher oder institutioneller Nutzung auf der Brachfläche zwischen der Kleingartenanlage Tiefland e.V. und dem o. g. Mediencenter (Teilfläche 9a des Masterplans „Stadtraum Bayrischer Bahnhof“, B-Plan Nr. 397).

7.7.4 Auswirkungen der Lärmimmissionen von innerhalb des B-Plangebietes liegenden Lärmquellen auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes

Beurteilungsgrundlage für die Lärmimmissionen geplanter und vorhandener gewerblicher Anlagen (siehe oben) ist die TA Lärm.

Folgende maßgebliche Immissionsorte sind z. B. zu berücksichtigen:

- o vorhandene Immissionsorte innerhalb des Plangebietes:
 - Kleingartenanlage
 - Wohngebäude An den Tierkliniken 44, 46
- o geplante Immissionsorte innerhalb des B-Plangebietes:
 - z. B. geplante Büros, Verwaltungsstandort, usw.

7.7.5 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Die Lärmeinwirkungen sind in der Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm zu ermitteln und zu bewerten.

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet können z. B. durch die o. g. Nutzungen, die gleichzeitig Vorbelastungen des Standortes mit Geräuschimmissionen sind, verursacht werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind zu betrachten:

- Kleingartenanlage
- Wohngebäude An den Tierkliniken 44, 46
- geplante schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Büros, Verwaltungsstandort).

7.7.6 Sportanlagenlärm

Die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt nach 18. BImSchV (18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Sportanlagenlärmschutzverordnung).

7.7.7 Auswirkungen der Lärmimmissionen von innerhalb des B-Plangebietes liegenden Lärmquellen auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes

- Lärmimmissionen können an den maßgeblichen Immissionsorten z. B. durch folgende Sportanlagen verursacht werden:
 - „Kohlrabizirkus“ (vgl. Baugenehmigung für den „Kohlrabizirkus“ vom 18.12.2019),
 - ggf. weitere geplante Sportanlagen
- Vorbelastungen durch Sportanlagenlärm treten z. B. durch folgende Nutzungen auf:
 - Schulcampus Dösner Weg mit Sportfreiflächen und 6-Feld-Sporthalle mit Dachnutzung am Standort Dösner Weg 41,
 - Sport- und Freizeitanlagen im Teilbereich 5b des Masterplans „Stadtraum Bayrischer Bahnhof“ (öffentlicher Park mit Basketballfeld, Kleinspielfeld, Streetballfeld sowie Aktionsflächen Spiel/Sport/Freizeit) (Bebauungsplan 397.1 Stadtraum Bayrischer Bahnhof - Stadtquartier Lößniger Straße).
- Die zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich aus Anhang 1, Nr. 1.2 der 18. BImSchV.

7.7.8 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

vgl. Vorbelastungen durch Sportanlagenlärm (Kap. 7.7.6)

Sollten Freizeitanlagen geplant werden, sind die Geräuschimmissionen auf der Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose ist zu ermitteln, welche Nutzungsmöglichkeiten sich aus den o. g. Ermittlungen ergeben.

Im Umweltbericht und in der Begründung zum B-Plan sind die Nutzungsmöglichkeiten gemäß Schallimmissionsprognose aufzuzeigen.

Es ist darauf zu verweisen, dass die Schallimmissionsprognose mit dem Planungsfortschritt des B-Plans zu aktualisieren ist.

7.8 Altlasten

Im Plangebiet finden sich diverse Altlastenverdachtsfälle, die jedoch alle nach abgeschlossener Untersuchung bzw. Erkundung belassen werden können.

Aufgrund der Größe des Plangebiets können weitere Altlastenverdachtsfälle jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

8. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Inhalte:

Schaffung eines „energieeffizienten“, „blaugrünen“ und damit nachhaltigen Gewerbequartiers. Aufbauend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs und der darauf basierenden städtebaulichen Masterplanung sollen Festsetzungen

- zur Art der Nutzung der denkmalgeschützten Stadtbausteine,
- zur Art der Nutzung der geplanten Baufelder,
- zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen,
- zur Lage und Größe der Baufelder,
- zum Maß und zur Höhe der baulichen Anlagen,
- zur Art des Verkehrssystems und der verkehrlichen Erschließung,
- zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- zur Art und zum Umfang von Grün- und Freiräumen, Ausgleichsflächen und –maßnahmen,
- sowie zu örtlichen Bauvorschriften (Gestaltung von Baukörpern und Werbeanlagen), getroffen werden. Weitere erforderliche Planinhalte sind im Rahmen des Planverfahrens zu ermitteln.

Zur Gewährleistung einer abgestimmten städtebaulich hochwertigen Gesamtgebietsentwicklung wurde für das Gebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durch die Stadt Leipzig durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll nun anhand des erstplatzierten Beitrages durchgeführt werden, welcher die Grundlage für die in Erarbeitung befindliche Masterplanung und anschließend den Bebauungsplanentwurf darstellt. Die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung werden im Folgenden beschrieben.

Auswirkungen:

Der derzeit ungeordnete und mindergenutzte Stadtraum wird geordnet und mit den im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss benannten Maßnahmen und Zielen entwickelt.

Mit dieser Entwicklung werden auch die denkmalgeschützten Stadtbausteine aufgewertet.

Das Plangebiet wird städtebaulich, verkehrlich neu gegliedert und der Fuß- und Radverkehr gestärkt.

Die vorgesehenen Nutzungen mit Schwerpunkt LifeScience und wissenschaftsnahen Büronutzungen würden mit dazu beitragen, dass das Oberzentrum Leipzig als „Wachstumsmotor der Region“ (G 2.1.6. RPIWS) seine Funktionen erfüllen kann.

Die städtebaulichen Ziele entsprechen der Ortsteilstrategie für das Zentrum-Südost und können der Ansiedlung von Wissenschaftseinrichtungen und forschungsaffinen Gewerbenutzungen und somit der Anknüpfung an den bestehenden BioCity Campus und Schaffung eines hochwertigen Gewerbestandorts mit Schwerpunkt Biotechnologie/Life-Science dienen.

Die vorhandenen Nutzungen aus dem Bereichen: Kunst, Kultur und Sport werden gesichert und auf der Grundlage eines Kulturkonzeptes erweitert. Die zu schaffende blau-grüne Infrastruktur leistet einen Beitrag gegen die Überwärmung und Hitzestress in den stark versiegelten Quartieren.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Der Siegerentwurf des durchgeführten Wettbewerbes, welcher vom Büro de+ architekten in Zusammenarbeit mit BACHER Landschaftsarchitekten stammt, stellt die Grundlage für die weiteren Planungen dar. Basierend hierauf erfolgt derzeit die Erarbeitung des Masterplanes. Der Entwurf sieht über das gesamte Gebiet hinweg ruhige Blockstrukturen vor, in denen sich die geplanten Nutzungsarten gut umsetzen lassen. Zentrales Element des neuen Quartiers ist die von Nord nach Süd verlaufende Freiraumachse, die sich von der Großmarkthalle bis zum Messegrund aufspannt und an dessen Flanke über eine großzügig dimensionierte Promenade die gebietsübergreifende Erschließung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr (Verlängerung Aktivachse Süd) erfolgt. Entlang dieser Freiraumstrukturen sind die geplanten Gebäudestrukturen orientiert.

Nach Osten hin wird der Gebäudebestand in vielseitig nutz- und teilbare Blockstrukturen gegliedert. Hierdurch soll das Quartier mittel- bis langfristig, in Vermittlung mit den Bestandsstrukturen, zu einem abgestimmten städtebaulich hochwertigen urbanen Gewerbequartier entwickelt werden.



Abbildung 3: Perspektivische Darstellung des städtebaulichen Entwurfs (Quelle: de+ architekten gmbh/BACHER Landschaftsarchitekten)

Die Großmarkthalle bleibt entsprechend ihrer stadtbildprägenden Bedeutung freigestellt, auf der Südseite wird darüber hinaus das Untergeschoss, in dem künftig öffentliche Nutzungen etabliert werden können, über eine Freitreppe/ Sitzstufen mit der angrenzenden Platzfläche verbunden. Die neue Bebauung entlang der Straße An den Tierkliniken nimmt in ihrer Höhe Bezug auf die Großmarkthalle und vermittelt durch ihre kleinteilige Ausformung der Blockstruktur zu den angrenzenden Tierkliniken. Zusammen mit der im Süden angrenzenden Bebauung erhält die Halle eine angemessene Rahmung.

Auf der Westseite wird das Ensemble Großmarkthalle/Loschuppen durch einen runden Solitärbau, in dem Kreativ-Media-Nutzungen angesiedelt werden könnten, ergänzt. Unter dem runden Baukörper sollen im Konzept des Siegerentwurfes die Flächen öffentlich und frei begehbar bleiben.

Die Westseite der Großmarkthalle soll im Konzept für kulturelle und gastronomische Nutzungen aufgewertet werden. Auf einer großen überdachten Plattform/Rampe wird Raum für diverse Nutzungstypologien und -zeiträume angeboten, die bei Bedarf mit den Nutzungen in der Halle verbunden werden können. Der Tiefhof wird im Norden zur stark frequentierten Sammelweisstraße angelehnt an den historischen Bestand mit einer begrünten Böschung gesäumt und mittels drei Treppen erschlossen. Der barrierefreie Zugang soll in dem Siegerbeitrag über das Gebäude erfolgen. Im Süden wird der Zugang zum Tiefhof neu interpretiert und öffnet sich über eine mit Pflanzinseln strukturierte Freitreppe hin zum Quartier. Der offene Platz um die ehemalige Großmarkthalle und die Freitreppe bilden den Auftakt für das neue Quartier. Hier soll ein belebter urbaner Platz entstehen, der Raum für unterschiedlichste kulturelle Veranstaltungen und für die individuelle Freizeitgestaltung bietet.

Den Auftakt des von Nord nach Süd verlaufenden Freiraumbandes bildet die ehemalige Großmarkthalle als überregionaler Anziehungspunkt des geplanten urbanen Gewerbequartiers. Die im

Band angeordneten Baufelder/Gebäude sind mit der repräsentativen Seite nach Westen ausgerichtet und werden über die geplanten Freiraumstrukturen als Verlängerung der Aktivachse Süd erschlossen. Parallel verläuft räumlich abgesetzt der ebenfalls von Nord nach Süd verlaufende Fahrradweg bis zum Übergang/Brücke in das Gleisdreieck.

In den Erdgeschosszonen entlang der Promenade sind Nutzungen mit Außenbezug möglich und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer von großer Bedeutung. Über die Bebauung entlang des Nord-Süd-Bandes erfolgt die Aufnahme des hier vorhandenen Niveausprunges (Gebäude mit Splitt-Level-Nutzung). Die Anfahrt/Anlieferung der Gebäude/Baufelder erfolgt über die östlich verlaufende, neue Erschließungsstraße.



Abbildung 4: Visualisierung Blickrichtung Großmarkthallen (Quelle: de+ architekten gmbh/BACHER Landschaftsarchitekten)

Die „Messepromenade“ verläuft parallel zu der im Bestand vorhandenen Kleingartenanlage und weitet sich in unregelmäßigen Abständen zu Aufenthaltsbereichen mit vielfältigen Qualitäten auf. In den geplanten Freiraumstrukturen sollen Ruhe- und Aktionsareale entstehen, die in den Pausen von den Mitarbeitenden der angrenzenden Institute genutzt werden können.

Südlich der Großmarkthalle verdichtet sich das Quartier, wird kompakter und durch entsprechende Erdgeschossnutzungen, wie z.B. alltägliche Versorgung, kreative und kulturelle Nutzungen soll hier bereits in den ersten Entwicklungsphasen ein lebendiges, urbanes Umfeld entstehen.

Der sehr heterogene Gebäudebestand beidseitig der Landsteiner Straße wird in diese Struktur eingebunden. Erschließung und Blockbildung sind so ausgerichtet, dass einerseits die Funktion des gesamten Quartiers immer gewährleistet ist, andererseits im Bereich der Bestandsstrukturen mittel- bis langfristig das städtebauliche Gefüge komplettiert werden kann. Die Blockbildung unterschiedlicher Größe und Ausformung bietet hier allen Nutzungsmöglichkeiten Raum.

Der bereits sehr eingegrünte Bereich um das denkmalgeschützte Baumesse-Musterhaus wird im Konzept durch einen Pocket-Park mit Ruhebereich erweitert. Der kleine Park schafft eine Verbindung zu dem Campus der Tierkliniken und der „Messepromenade“. Der angrenzende Straßenraum weitet sich in diesem Bereich zu einem grünen Band von Osten nach Westen auf, an dessen Ende Stellplätze und Zufahrt für die Kleingartenanlage angeordnet sind.

Im Süden schließt dieser Bereich mit einer Zeilenbebauung entlang der Richard-Lehmann-Straße ab, deren durchgängiger Sockelbau zwischen den vorherrschenden Niveauunterschieden zwischen Brückenansatz und dem nördlich angrenzenden Bereich vermittelt. Im schwierig zu nutzendem/belichtenden Böschungsbereich wurde daher eine der beiden Quartiersgaragen angeordnet.

Die Gliederung und Anordnung der Baufelder innerhalb verschiedener (Block-) Strukturen ermöglicht vielfältige Möglichkeiten der Teilung und des Zusammenfügens, ohne die geplante Struktur zu beeinträchtigen. Auf diese Weise können unterschiedliche Nutzungsformen und -konzepte etabliert werden und zu einem durchmischten Quartier beitragen. Die vorgeschlagenen Bauvolumen sehen vielfältige und flexible Grundrisslösungen vor. Durch die Aufteilung der Felder und Umsetzung mit unterschiedlichen Akteuren und Beteiligten soll eine Vielfalt und eigene architektonische Identität für die einzelnen Projekte generiert werden.

9.2 Erschließungskonzept

Der ruhende Verkehr wird in dem Konzept dezentral in zwei Parkgaragen gestapelt. Die Garagen wurden strategisch an den Rand des Quartiers verortet, um den Verkehr aus dem Gebiet heraus zu halten. Ein Angebot von Car-Sharing und E-Ladestationen soll in den Parkhäusern vorgesehen werden. Der Wechsel vom Leihauto zum öffentlichen Nahverkehr oder aufs Rad kann durch die verschiedenen Mobilitätsstationen erleichtert und gefördert werden.

An der Straße „An den Tierkliniken“ sieht das Konzept eine eigenständige Quartiersgarage vor. Im Erdgeschoss sollen Nutzungen mit Außenraumbezug, wie z.B. Nahversorger, Dienstleistung (ggf. im Zusammenhang mit Mobilität) etc. verortet werden, das Dachgeschoss soll öffentliche und attraktive Freizeit-Nutzungen (Gastronomie, Fitnessstudio, Kletterhalle o.ä.) ermöglichen. Hier befinden sich ca. 800 Stellplätze. Eine weitere Quartiersgarage wird im Konzept in den Sockelbau der Bebauung entlang der Bundesstraße 2 integriert, der den Höhenversprung zwischen der Brückenrampe und dem nördlich angrenzenden Quartier überbrückt. Zu- und Abfahrt erfolgen von der Verlängerung der Landsteinerstraße. Hier befinden sich ca. 1000 Stellplätze.

Zusätzlich sind im Konzept dezentrale Tiefgaragen für ca. ein Drittel der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Für Kurzzeitparker, Anlieferungen, Kundenverkehr, Kleingartenbesucher und barrierefreie Stellplätze sind oberirdisch straßenbegleitend als Längsparker vorgesehen. Fahrradabstellräume werden in jedem Gebäude in ausreichendem Maße vorgesehen. In der Nähe der Eingänge sind zudem einige Fahrradstellplätze für Besucher vorgesehen.

Die Ermittlung des konkreten Stellplatzbedarfs und die Verortung der hierfür erforderlichen Flächen und baulichen Anlagen wird im Rahmen der Masterplanung erfolgen.

9.3 Freiraumkonzept

Der Fokus der Gestaltung des Freiraums im Umfeld der baulich verdichteten Strukturen liegt auf einem naturnahen, grünen Charakter mit pointierter Gestaltung in den stärker frequentierten Freiräumen und extensiven Grünstrukturen mit Ruderal- und Sukzessionsflächen in den Randbereichen. Die Freiflächen und Straßenräume sollen mit klimatoleranten Baumarten, welche als Allee gepflanzt werden, gefasst werden. Die bestehenden Flächen und Materialien bilden die historischen Schichten des Areals ab, und sollen in das Gesamtkonzept integriert werden. In den Frei- und Grünanlagen des Quartiers wird die Integration von neuen und bestehenden Strukturen des Ortes sichtbar.



Abbildung 5: Detailausschnitt Umfeld Großmarkthallen (Quelle: de+ architekten gmbh/BACHER Landschaftsarchitekten)

Der Außenraum unterstützt die städtebauliche Struktur, die das Gebiet ergänzt. Die weiträumigen offenen Strukturen im Umfeld der Großmarkthalle sollen Raum für Veranstaltungen und Entfaltungsmöglichkeiten für Kunst und Kultur schaffen. Der naturnah gestaltete Bereich um den Media-Kreisel und dem ehemaligen Lokschuppen integriert die vorhandene ruderale Vegetation und unterstreicht die industrielle und historische Atmosphäre. Die weitestgehend offene Platzfläche um die Großmarkthalle bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



Abbildung 6: Visualisierung Freiraumstrukturen (Quelle: de+ architekten gmbh/BACHER Landschaftsarchitekten)

Die Gestaltung orientiert sich an den vorhandenen Strukturen. Der Beitrag schlägt vor, die zum Teil verwitterten und mit Kräutern durchwachsenen Betonsteinplatten in der Freifläche und der Bodenbelag aus großformatigen Ort betonplatten um die ehemalige Großmarkthalle zu erhalten oder wiederzuverwenden und ergänzen. Somit soll um den „Kohlrabizirkus“ ein gestalterisches Element im Kontrast von Alt und Neu entstehen und entsprechend ressourcenschonend agiert werden. Lineare Pflanzflächen innerhalb des Platzes, welche mit Ziergräsern und raumbildenden Solitär-bäumen bepflanzt sind, empfinden die früher vor der Markthalle platzierten Eisenbahnwaggons nach und schaffen attraktive Aufenthaltsbereiche.

Die Messepromenade erschließt vom Platz an der Großmarkthalle das Gebiet bis an das südliche Ende zum Messegrund für Fußgänger und Fahrradfahrende. Die Führung der Fahrradfahrenden erfolgt auf einem getrennten Fahrradweg an der Westseite des Gebietes. Die fußläufige Promenade ist den geplanten Gebäuden zugeordnet. Der Fahrradweg und die Promenade werden durch Aktions- und Ruheräume verbunden.

Auf etwa halber Höhe der Messepromenade unterhalb der Schlachthofbrücke öffnet sich die Messepromenade und bietet Raum für sportliche Aktivitäten. Südlich des Platzes wurde das erforderliche Mischwasserrückhaltebecken eingeordnet, welches mit Gehölzen vom Platz abgeschirmt wird.

Die in den Pflanzflächen angelegten Ausmuldungen, welche von einer Rigole begleitet werden, sollen einen großen Anteil für die Entwässerung der befestigten Flächen des Areals beitragen. Grün- und Freiflächen auf dem Geländeniveau aber auch auf den Dächern und an Fassaden sollen darüber hinaus wichtige ökologische und kleinklimatischen Funktionen übernehmen. Überschüssiges Regenwasser kann auf den Dächern gespeichert werden. Das anfallende Niederschlagswasser könnte verzögert in Mulden-Rigolen-Systeme eingeleitet und wenn möglich größtenteils auf dem Areal versickert. Ein nicht unerheblicher Teil des Niederschlags soll über die begrünten Dächer verdunsten. Dies würde zu einer natürlichen Kühlung führen und die sommerlichen Maximaltemperaturen reduzieren. Eine gute Durchlüftung des Quartiers wird durch die Unterteilung in einzelne Baufelder, mit dazwischenliegenden Platz-, Hof- und Straßenflächen sichergestellt.

Das Pflanzkonzept sieht eine Mischung aus naturnahen und intensiv gestalteten Arealen mit Pufferzonen vor. Ziel ist es der städtischen Flora und Fauna einen Rückzugsraum zu schaffen und die Biodiversität in dem Areal zu stärken. Die begrünten Dächer können mit Biotopelementen ausgestattet einen wichtigen Beitrag zum innerstädtischen Biotopverbund beitragen und bieten Nahrung- und Erholungsräume für Insekten und Vögel. Das Birkenwäldchen wird über kleine wassergebundene Wege und Stege mit einem Rundweg erschlossen und kann sich frei als urbaner Sukzessionswald entwickeln.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Anlagen