



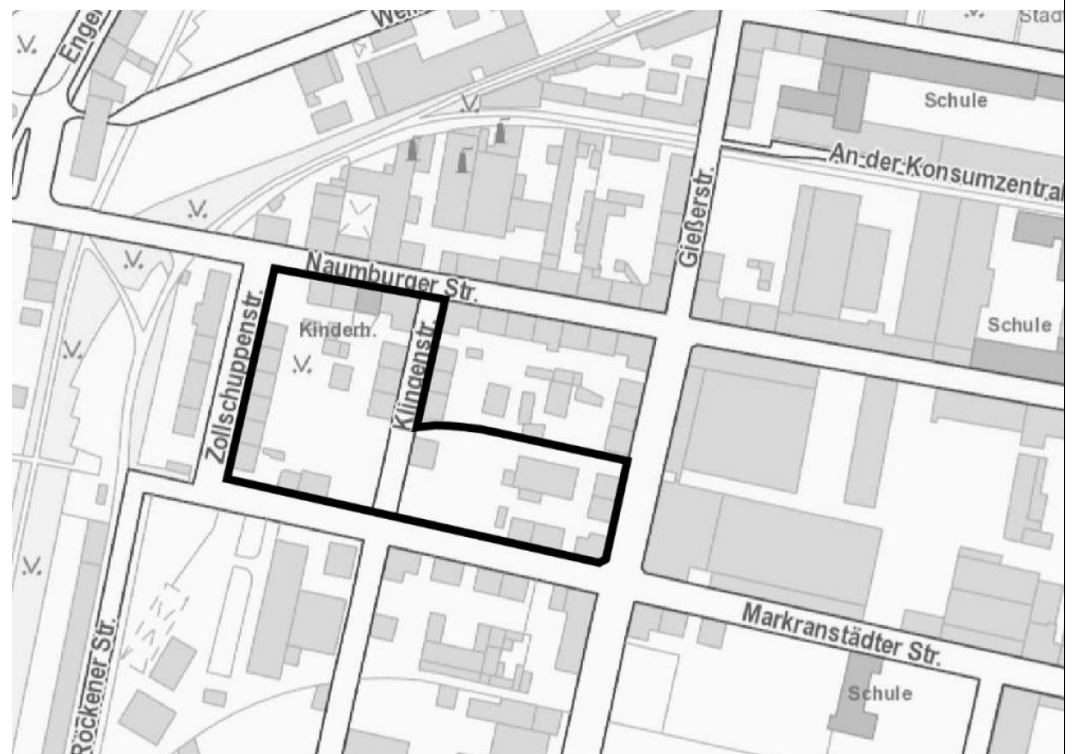
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 477
„Wohnquartiere östlich der
Zollschuppenstraße“
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteile: Plagwitz/Kleinzschocher

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

13.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahrensdurchführung	5
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie und Altlasten	8
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	8
5.4	Erschließung	9
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
6.1.1	Raumordnung	10
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	11
6.1.3	Landschaftsplan.....	11
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	12
6.1.5	Erhaltungssatzung	13
6.1.6	Denkmalschutz	13
6.2	Sonstige Planungen.....	14
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	14
6.2.2	Strategische Konzepte zum Wohnen	14
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	15
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	15
6.2.5	Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West 2009)	15
6.2.6	Klimanotstand und strategische Konzepte zum Klimaschutz	16
6.3	Umgebende Bebauungspläne	17
7.	Umweltbelange	17
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	19
8.	Städtebaulich-freiräumliches Konzept	19
8.1	Variante 1 (Geltungsbereich ca. 12.800 m ² , davon öffentliche Flächen ca. 1.965 m ²)	19
8.2	Variante 2 (Geltungsbereich ca. 6.600 m ² , davon öffentliche Flächen ca. 2.488 m ²)	20
8.3	Variante 3 (Geltungsbereich ca. 26.200 m ² , davon öffentliche Flächen ca. 989 m ²)	22
8.4	Variante 4 (Geltungsbereich ca. 12.500 m ² , davon öffentliche Flächen ca. 3.016 m ²)	23
9.	Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung	24

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 477 „Wohnquartiere östlich der Zollschuppenstraße“ befindet sich im Stadtbezirk Südwest und dort anteilig in den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher und wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- von der Naumberger Straße im Norden,
- der Gießerstraße im Osten,
- der Markranstädter Straße im Süden sowie
- der Zollschuppenstraße im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 326/11, 326/12, 326/r, 326/u, 326/x – 326/z, 374 – 382 der Gemarkung Plagwitz sowie 429/a – 429/c, 430, 431, 431/a – 431/c, 432/a, 302/21, 302/22, 302/u, 436, 436/a, 436/1 – 436/3, 507 - 509, 510/1, 510/2, 906, 906a der Gemarkung Kleinzschocher vollständig.

Die räumliche Lage des Plangebiets und die Abgrenzung des Geltungsbereichs (Stand Aufstellungsbeschluss) sind auf der nachfolgenden Abbildung bzw. auf dem Deckblatt zu erkennen. Der genaue Verlauf der Grenze des jeweiligen, räumlichen Geltungsbereiches kann aus den Planzeichnungen dieser Begründung entnommen werden (Kap. 8). Insgesamt werden im Vorentwurf vier Varianten aufgezeigt, in denen der Geltungsbereich unterschiedlich groß zwischen 0,66 bis 2,62 ha abgesteckt wird.

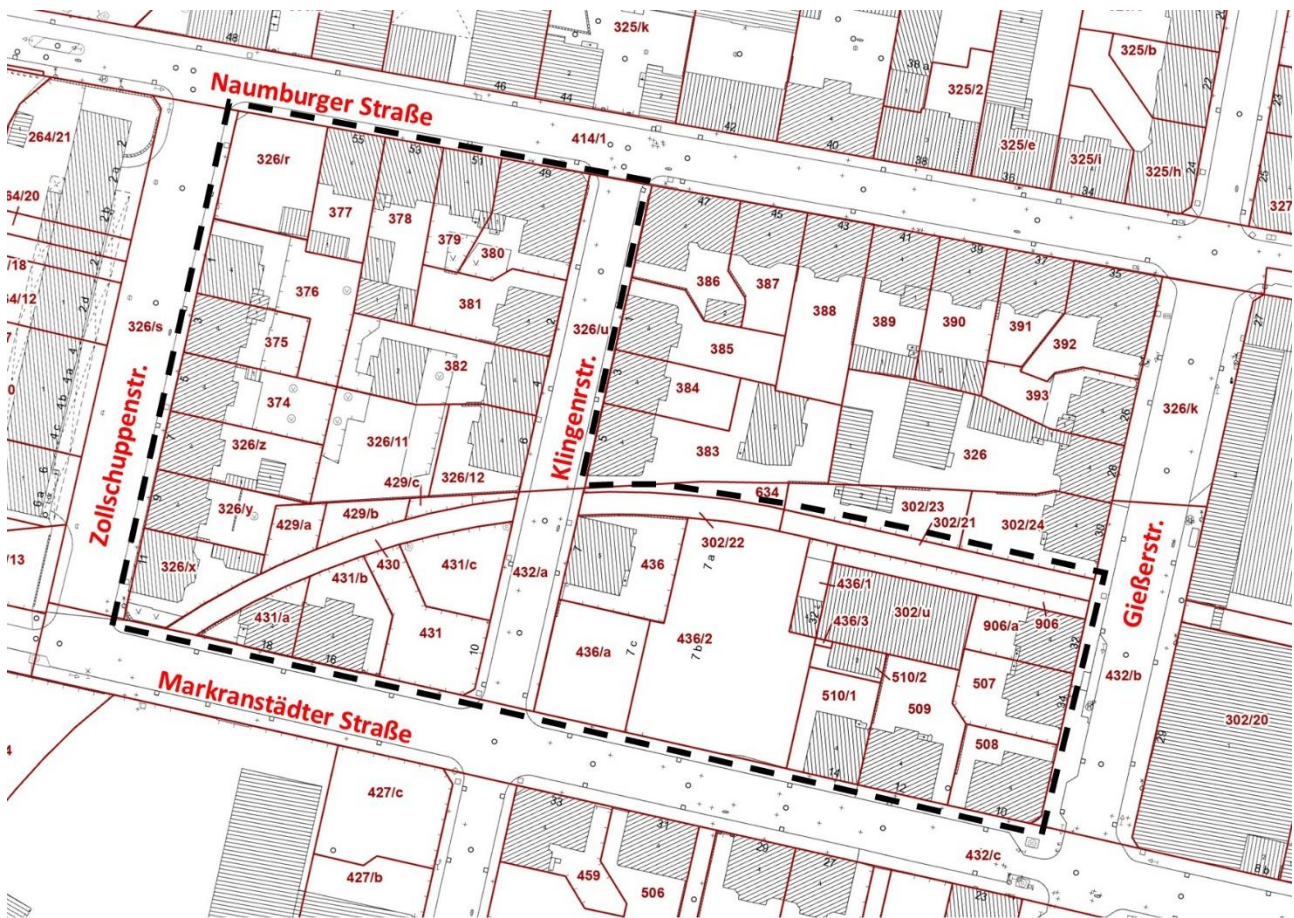


Abb. 1: Stadtkarte mit Plangebiet und Geltungsbereich (Schwarz, Stand Aufstellungsbeschluss), nicht maßstäblich, Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 2023

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der **Planungsanlass** für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 477 liegt in den konkreten Entwicklungsabsichten innerhalb des Plangebietes, zur Bebauung des Grundstücks 326/11 (Gemarkung Plagwitz) begründet. Dieses befindet sich im Hofbereich geschlossener gründerzeitlicher Bebauung zwischen der Naumburger Straße, Klingenstraße, Markranstädter Straße und Zollschuppenstraße. Auf einem bislang unbebauten Grundstück liegt der Verwaltung ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes in der sogenannten zweiten Reihe vor. Beantragt wurde ein Doppelhaus, das an den Brandgiebel des bereits vorhandenen und unter Denkmalschutz stehenden Hofgebäudes auf dem Flurstück 382 (Gemarkung Plagwitz) anschließt und eine ähnliche Kubatur wie das bestehende Wohngebäude haben soll.

Mit Bekanntwerden des geplanten Bauvorhabens wurde durch die Fraktion Die LINKE ein Antrag (VII-A-07216) eingebracht, welcher die Verwaltung beauftragt: Einen Aufstellungsbeschluss einschließlich einer Veränderungssperre für das Wohnquartier zwischen Klingenstraße und Zollschuppenstraße sowie Markranstädter Straße und Naumburger Straße vorzulegen. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt [...] der Grünstruktur sowie einer Erhöhung der weiteren Flächenversiegelung im Innenhofbereich vorzubeugen. In der Sitzung der Ratsversammlung vom 14.09.2022 ist der Antrag unverändert beschlossen worden. Das Baugesuch wurde daraufhin in Form einer Zurückstellung gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) vorerst nicht beschieden. Diese politische Willensbekundung steht im Kontext zur verfolgten Strategie der „doppelten Innenentwicklung“ vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Klimafolgewirkungen und einer durch innerstädtische Bauvorhaben fortschreitenden Reduzierung wohnungsnaher Grünflächen. Diese soll darauf ausgerichtet werden, dass innerhalb des städtebaulichen Kontexts dieses und auch anderer Planverfahren u. a. eine angemessene städtebauliche Dichte, die Berücksichtigung der Anforderungen an Freiraumfunktionen, Klimawirkungen und die Gewährleistung eines gesunden Wohnumfeldes für bestehende Nachbarschaften gewährleistet wird.

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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Steuerung, Qualifizierung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Nur auf der Grundlage eines durchzuführenden Bauleitplanverfahren kann gewährleistet werden, dass sowohl die öffentlichen wie auch privaten Belangen angemessen berücksichtigt werden.

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, könnte eine Sicherung der vorhandenen Freiraumqualitäten auf Basis der derzeit anzuwendenden planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB nicht erreicht werden. Vielmehr wäre für das beantragte Vorhaben die Baugenehmigung zu erteilen. Ferner wäre zu befürchten, dass auch für weitere Grundstücke eine bauliche Entwicklung angestrebt werden könnte. Eine ungesteuerte Nachverdichtung könnte dabei die bestehenden stadtklimatischen Belastungen noch verstärken.

Zur Erreichung der nachfolgend skizzierten Planungsziele und der hierfür notwendigen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist es daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB geboten und erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen über den

- der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrundeliegenden Planungsziele ermöglicht wird;
- städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die notwendigen, verbindlichen planerischen Vorgaben für eine angemessene städtebauliche und freiräumliche Gesamtlösung sichergestellt werden können.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

a. Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Leipzig

Übergeordnetes Ziel ist die Umsetzung der strategischen und stadträumlichen Ziele der Stadt Leipzig, wie diese im INSEK sowie im Flächennutzungsplan beschlossen bzw. im Landschaftsplan dargestellt sind. Insbesondere dient das Planverfahren der Umsetzung des im INSEK formulierten strategischen Ziels *Leipzig setzt auf Lebensqualität* mit den Handlungsschwerpunkten Balance zwischen Verdichtung und Freiraum, Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität sowie quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote. Die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet soll daher auf die bestehenden Blockränder konzentriert werden und bei Erhalt bzw. unter Aufwertung vorhandener und ggf. unter Entwicklung neuer Freiräume erfolgen, um den Stadtteil zukunftsorientiert weiter zu entwickeln.

b. Umsetzung der teilträumlichen Ziele des Konzeptionellen Stadtteilplans für den Leipziger Westen (KSP West) 2009

Für große Bereiche der Ortsteile Plagwitz und Kleinzschocher, in denen sich das Plangebiet befindet, wurde als Grundlage für künftige Entwicklungen der KSP West 2009 am 19.05.2010 (als Präzisierung und Erweiterung des KSP West 2004) von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). In ihm werden verschiedene Entwicklungsziele aufgezeigt, welche zum Teil auch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes relevant sind. Diese zielen u.a. in Richtung einer Entwicklung zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe sowie Kultur und Grün ab, unter Einbeziehung und Qualifizierung der Wegeverbindungen Gleisharfe „Grüne Gleise Plagwitz“- ergänzt durch lokalklimatische Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Entsiegelung der Hofbereiche (vgl. KSP West 2009, Pkt. 5, G5 und I2). Die Planung dient damit der weiteren anhaltenden Umsetzung der im KSP erarbeiteten Ziele.

c. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung – Doppelte Innenentwicklung

Auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung sollen im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“ (VII-A-06824) sowohl die planungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene bauliche Entwicklung der Blockränder geschaffen und zugleich der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Freiräume ermöglicht bzw. vorbereitet werden. Mit der Planung sollen die im Plangebiet vorhandenen Potenziale zweckentsprechend für die Entwicklung eines städtischen Lebens- und Erholungsraumes mit hoher Wohn- und Lebensqualität genutzt werden. Die Sicherung und Entwicklung vorhandener Freiraumstrukturen zielt hier insbesondere darauf ab, den Auswirkungen des Klimawandels bzw. der stadtklimatischen Entwicklung innerhalb des hochverdichteten Plangebiets zu begegnen.

d. Entwicklung einer öffentlichen Wegeverbindung auf der ehemaligen Gleistrasse und Einordnung einer öffentlichen Grünfläche auf den künftig von Bebauungen freizuhaltenden Flächen

Ausgehend von dem übergeordneten Planungsziel, die Blockinnenbereiche von einer weiteren Bebauung freizuhalten und stattdessen Freiräume zu schaffen, wird das im KSP West 2009 verankerte Ziel der „Grünen Gleisen“ aufgegriffen. Danach besteht innerhalb des Plangebietes ein Handlungsbedarf bei kleinräumlichen Verbindungen [...] durch kurze Straßenverbindungen, Blockdurchquerungen, Umnutzung weiterer Gleistrassen (Gleisharfen) zu Grünzügen und Erschließung der angrenzenden Gebiete, welcher bereits an anderer Stelle in der näheren Umgebung des Plangebietes umgesetzt wurde (z.B. Stadtteilpark Plagwitz). Der Bebauungsplan Nr. 477 setzt hierbei das Ziel des KSP West 2009 bezüglich der „Grünen Gleise“ soweit um, dass die ehemalige Gleisharfe innerhalb des

Geltungsbereiches als öffentliche Wegeverbindung in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen zwischen Gießerstraße und Markranstädter Straße bzw. dem Bürgerbahnhof Plagwitz realisiert werden soll. Durch die Reaktivierung der Gleisharfe in Verbindung mit daran angeschlossenen Freiflächen soll ein Ensemble aus Grün,- und Freizeitflächen entstehen, welche sowohl die verkehrliche als auch die freiräumliche Vernetzung ausgehend von der Quartiersebene im Stadtteil weiter stärkt. Eine Mobilisierung der Gleisharfe würde zudem die Chance bieten in übergeordnete, das Plangebiet tangierende Radwegekonzepte wie das *Hauptnetz Rad* integriert zu werden.

e. Stabilisierung und Erweiterung von Freiraumnutzungen in den Ortsteilen

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan darauf hingewirkt, dass das Angebot wohnungsnaher, (privat wie öffentlich) nutzbarer Freiflächen in den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher, ergänzend zu den in den zurückliegenden Jahren realisierten Freiraumangeboten auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhof Plagwitz, sukzessiv gesichert bzw. potentiell erweitert werden.

f. Sicherung der Blockinnenbereiche vor erheblicher Nachverdichtung und Nachversiegelung

Durch die Sicherung der heute (noch) nicht bebauten und größtenteils unversiegelten Grundstücksflächen wird die Nachverdichtung bzw. Nachversiegelung im Plangebiet auf ein Maß begrenzt, dass auf Quartiersebene einer weiteren negativen stadtökologischen Wirkung vorbeugen kann. Das schließt jedoch nicht aus, dass im Einzelfall weitere bauliche Anlagen zugelassen werden können, wenn z.B. trotz Bebauung ein ausreichend großer Freiraum gewährleistet wird. Es soll daher geprüft werden, ob und in welchem Umfang Ausnahmen für die Zulassung von baulichen Anlagen erforderlich sind.

g. Konzentration der Bauvorhaben (Hauptnutzungen) auf die Blockrandbereiche

Mögliche bauliche Entwicklungen sollen auf die noch nicht bebauten Grundstücksbereiche der Blockränder konzentriert werden, um die Blockinnenbereiche vor weiteren Bebauungen freizuhalten und die vorhandenen Grünprägungen zu erhalten. Darüber hinaus können so die Blockinnenbereiche vor Immissionen, ausgehend von den angrenzenden Straßen, abgeschirmt werden, um einen weiteren Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen innerhalb der Nachbarschaft leisten zu können.

h. Beachtung stadtklimatischer Belastungen und Unterstützung des Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand 2020

Es sollen die klimarelevanten Beschlüsse und Zielstellungen in der durchzuführenden Planung zweckdienlich berücksichtigt und soweit möglich umgesetzt werden.

Die Ratsversammlung hat am 30. Oktober 2019 den Klimanotstand für Leipzig ausgerufen. Mit einem umfassenden Sofortmaßnahmenprogramm (VI-A-07961-DS-10) setzt die Stadt erste wichtige Schritte zum Klimaschutz und Klimaanpassung auf lokaler Ebene um (siehe dazu auch Kapitel 6.2.6 der Begründung). Im Zuge des Planverfahrens soll geprüft werden, inwiefern Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Minderung stadtklimatischer Belastungen angemessen in die Planung integriert und auf Grundlage des Baugesetzbuches verbindlich festgesetzt werden können.

Weitere Ziele und Zwecke, die dem Konzept des Bebauungsplans zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. 477, bekannt gemacht im elektronischen Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 15.10.2022	13.10.2022
--	------------

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

- **Veränderungssperre**

Für das Teilgebiet, auf dem derzeit der zurückgestellte Bauantrag vorliegt, soll innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB erlassen werden. Hierdurch soll Vorsorge getragen werden, dass während der Planaufstellung keine baulichen Entwicklungen umgesetzt werden, die möglicherweise den Zielen und Ergebnisse des Bebauungsplans entgegenstehen könnten.

- **Vorkaufsrechtssatzung**

Analog zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird der Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geprüft. Als ein den Planungsprozess begleitendes städtebauliches Sicherungsinstrument kann über eine Vorkaufsrechtssatzung die Option gesichert werden, im Falle einer Grundstücksveräußerung, in die Kaufverhandlungen einzutreten. Die Satzung bzw. der daraus mögliche Kauf der Flächen können hierbei eine Absicherung bzw. ein Beitrag sein, die Erreichung der städtebaulichen Planungsziele zu gewährleisten. Eine Pflicht zum Ankauf von Flächen resultiert aus der Satzung nicht.

- **Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

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

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Maßnahmen der Innenentwicklung (Näheres siehe Kap. 3 a-h).
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen. Durch den Bebauungsplan werden fuß- und radseitige Durchwegungen des Plangebiets sowie die Schaffung von öffentlichen Grünflächen planerisch verfolgt.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 nicht erreicht. Die durch den Bebauungsplan voraussichtlich maximal mögliche neuversiegelte Grundfläche beträgt ca. 5.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu beachten sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gefährdungsbereiches eines Störfallbetriebs. Der nächstgelegene Störfallbetrieb (ZO Technologie-Zentrum-Oberflächentechnik und Umweltschutz GmbH) liegt in Großschocher in der Hornstraße 5 und ist Luftlinie ca. 2,1 km entfernt.

- **Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB trotz beschleunigtem Verfahren**

Aufgrund der betroffenen Belange der Eigentümer und Anwohnern soll neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine öffentliche Veranstaltung in Form eines Stadtpazierganges durchgeführt werden, in der die Anwesenden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über das geplante Projekt unterrichtet werden und in der Gelegenheit zur Erörterung besteht. Zu der Veranstaltung wird durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt, auf der Internetseite der Stadt eingeladen. Bei der Veranstaltung werden Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes anwesend sein. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem Zuge ebenfalls durchgeführt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Plagwitz bzw. im Nordosten des Stadtteils Kleinzschocher, östlich des Nordkopfs des ehemaligen Plagwitzer Bahnhofs. Es ist Bestandteil eines abgegrenzten kleinen Areals gründerzeitlicher Wohnbebauungen, in der für die Entstehungszeit typischen Blockstruktur, innerhalb des ansonsten von gewerblichen Nutzungen und entsprechenden Bau- und Grundstücksstrukturen geprägten Plagwitzer/ Kleinzschocher Gewerbegebiets. Die Umgebung des Plangebietes ist nutzungsseitig und baustrukturell heterogen geprägt. Im Norden grenzen an das Plangebiet gemischt genutzte Bereiche an, welche durch die vorwiegende Wohnnutzung in der straßenbegleitenden Bebauung und die gewerblich genutzten Hofbebauungen geprägt sind. Östlich befinden sich fast ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehaltene Gebiete, die mehrheitlich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 428.1 „Gewerbegebiet Plagwitz Süd/Markranstädter Straße – Teil Nord und Ost“ liegen. Im Süden, östlich der Klingenstraße, liegen gemischt genutzte Bereiche mit Wohnbebauungen in Blockrandstruktur, die in südliche Richtung in rein gewerblich genutzte Bereiche übergehen. Westlich der Klingenstraße besteht eine rein gewerbliche Nutzung, die Richtung Süden in einen Wagenplatz übergeht. In westlicher Richtung liegt das Areal des „Bürgerbahnhof Plagwitz“ mit den teilweise zum Wohnen nachgenutzten Güterabfertigungsanlagen auf der Westseite der Zollschuppenstraße. Ansonsten dient das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs heute als öffentliche Grünfläche mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitangeboten. Die genannte Grünfläche liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordseite / Ost“.

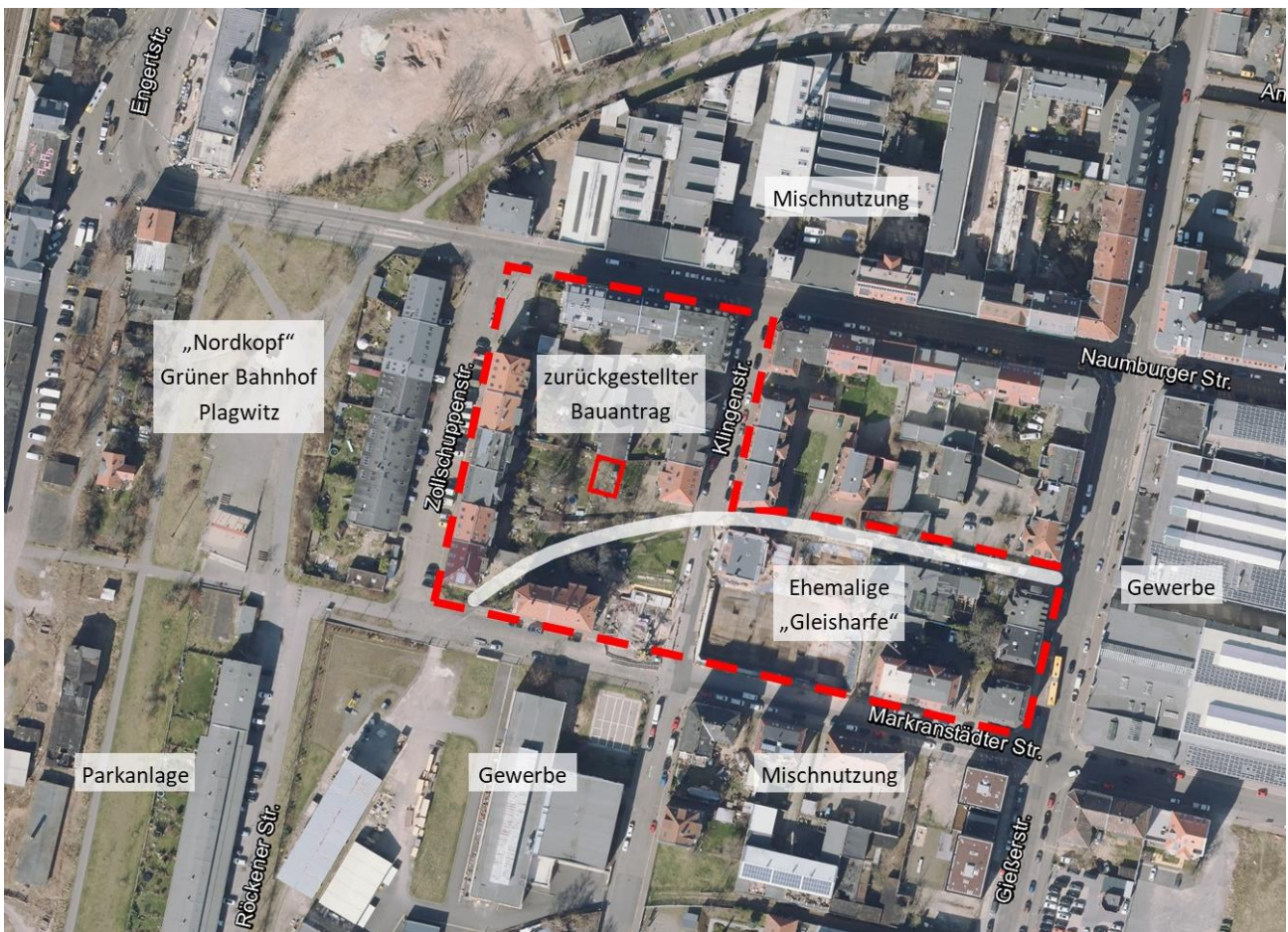


Abb. 2: Luftbild mit Planumgriff (rot) und Umfeld, Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Wie auch an vielen anderen Stellen in den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher wird auch das Plangebiet bzw. die im Geltungsbereich liegenden Blöcke durch eine aufgegebene **Gleistrasse** durchschnitten - ausgehend vom ehemaligen Güterbahnhof Plagwitz. Die Trasse ist hierbei historisches Zeugnis der Entwicklung des Stadtteils und der damals wegweisenden Verknüpfung der verschiedenen Transportwege zur Optimierung des Güter- und Warenverkehrs in Plagwitz und Kleinzschocher.

Dies gilt stellvertretend für alle die den gesamten Ortsteil durchziehenden Gleistrassen, weshalb sie auch als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz stehen und teilweise Bestandteil eines angelegten Fuß- und Radwegenetzes sind (Details in KSP West 2009).

Die zuvor beschriebene städtebauliche Qualität des Nebeneinanders aus Wohnen, Industrie, Gewerbe und ortsbildprägende Infrastruktur war Anlass dafür, dass der Stadtrat 1991 die städtebauliche **Erhaltungssatzung „Plagwitz“** beschlossen hat (SVV-276/91).

5.1 Topografie und Altlasten

Die Geländeoberfläche liegt zwischen 118,4m NHN (NW) und 119,7 m NHN (SO) und weist somit keine nennenswerten Differenzen im Höhenniveau auf.

Im Planumgriff sind drei Flurstücke als Altlastenverdachtsfälle eingestuft. Naumburger Straße 53 (Flurstück 378, Gem. Plagwitz), Markranstädter Straße 14b (Flurstück 436/2, Gem. Kleinzschocher) sowie Markranstädter Straße 12 (Flurstücksnummern 302/u, 509, Gemarkung Kleinzschocher). Nach Auskunft der Altlastenbehörde besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein Handlungserfordernis. Werden nachfolgend durch Bauvorhaben Altlastenverdachtsflächen berührt bzw. entsiegelt, müssen diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens begutachtet werden.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet wurden Anfang des 20. Jahrhunderts einheitlich, mit vier Vollgeschossen ausgeführte und heute unter Denkmalschutz stehende, Wohngebäude straßenbegleitend errichtet. Vereinzelt wurden auch in den Blockinnenbereichen Wohngebäude errichtet, welche ebenfalls unter Denkmalschutz stehen (z.B. Klingenstraße 4 oder das Hofgebäude in der Klingenstraße 5). Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird überdies ein größeres Wohnbauvorhaben inklusive Hinterhaus an der Ecke Markranstädter Straße / Klingenstraße (7a-c) realisiert. Auf dem gegenüberliegenden Eckgrundstück Klingenstraße 10 wird derzeit ein Gebäude errichtet. Darüber hinaus befinden sich in den Blockinnenbereichen vereinzelt kleinteilige eingeschossige Nebengebäude wie Garagen, Gartenlauben oder Lagerräume, gärtnerisch angelegte private Freiflächen und Stellplatzflächen. Das Plangebiet zeigt hierbei insgesamt die charakteristischen Merkmale eines transformierten gründerzeitlichen Viertels aus der Zeit der Industrialisierung.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich in den Blockinnenbereichen private Garten- und Freiflächen. Im Bereich westlich der Klingenstraße sind die privaten Freiflächen überwiegend unversiegelt und mit Bäumen und Gehölzen unterschiedlichen Alters und Größe bestanden. Die Freiflächen sind durch die Mieterschaft der zugehörigen Wohnhäuser gestaltet und vielfältig genutzt. Im Teilbereich östlich der Klingenstraße ist der Anteil an Freiflächen gegenüber den bebauten Flächen geringer. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt und werden vorwiegend zum Parken genutzt (unter anderem auf dem ehemaligen Gleisfinger). Kleinere Bereiche begrünter Freiflächen sind durch Baumbestand in den kleinteiligen Hinterhöfen geprägt. Die Fläche des brachliegenden ehemaligen Gleisfingers zeigt sich indes teils ruderal bewachsen und, oder in privater Nutzung.

Im näheren Umkreis des Plangebiets sind folgende größere, öffentlichen Grün- und Freiflächen zu nennen:

- **Gleis-Grün-Zug** auf dem Bürgerbahnhof Plagwitz, der im Westen fast unmittelbar an das Plangebiet anschließt und öffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz sowie ein breites Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten vorhält. Dieser Grünzug weist aufgrund seiner historischen Funktion als Güterbahnhof eine Linearität auf, welche sich im Norden von der Naumburger Straße bis zum Friedhof Kleinzschocher im Süden erstreckt.
- **Stadtteilpark Plagwitz**, der sich nördlich, entlang eines ehemaligen Gleisfingers, ausgehend von der Röckener Straße bis zur Zschocherschen Straße, befindet. Hier erstreckt sich eine lineare Grünstruktur bis zum Karl-Heine-Kanal, entlang der Industriestraße und reiht verschiedene Flächen für Erholungsfunktion, Freizeitnutzungen auf – durchsetzt mit besonderen stadtoökologischen Bereichen.
- **Flächen entlang des Karl-Heine-Kanals**, die als lineare Grün-, Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet gut zu erreichen ist und besonders für die Erlebbarkeit und ökologische Wertigkeit des Gewässers für den Stadtteil von großer Bedeutung ist.

Gemäß der Zielstellung aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2013) und dem Fachkonzept Freiraum und Umwelt aus dem INSEK 2030 (2018) ist das Plangebiet sehr gut mit wohnungsnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen versorgt (mind. 6m²/EW innerhalb eines 250m Radius).

Mit Bezug auf die Ziele des Bebauungsplanes sind folgende wohnungsnahen Begegnungs- und Bewegungsangebote vor allem für Kinder und Jugendliche im Bereich **Freizeit, Sport- und Spielflächen** zu nennen:

- **Plagwitzer Bahnhof** - mit Ballspielfeld, Tischtennisplatte, Streetball,- Fußball,- und Volleyballanlage, Bauspielplatz, Spielplatz und (Nordkopfbereich), Bürgercafé „heiter bis wolkig“, Bürgerprojektflächen, Freiflächen (Gem. Plagwitz/Kleinzschocher)
- **Stadtteilpark an der Industriestraße** - Gleispark mit Grünflächen, Spielplatz, Streetball,- Skate,- und Slacklineanlage (Gem. Plagwitz)
- **Karl-Heine-Kanal** – unterschiedliche Freizeitangebote (Gem. Plagwitz) sowie
- **Karl-Heine-Kanal/Aurelienstraße** - Spielplatz (Gem. Plagwitz).

Zahlreiche Indoor-Freizeitangebote wie Kinos, Theater, Schwimmbäder Boulderhalle, Jumphouse, Kunstkraftwerk, Baumwollspinnerei, Kneipen und Bars, etc. ergänzen das Angebot im Stadtteil.

5.4 Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im erschlossenen Stadtgebiet, ist der Standort auf Ebene des Bebauungsplans sowohl technisch als auch verkehrsseitig erschlossen.

Mit Bezug auf die Zielstellung des Bebauungsplans stellt sich die verkehrstechnische Erschließung wie folgt dar:

Fuß-/Radverkehr

Das Plangebiet ist im Bestand allseitig über die vorhandenen Straßen fußläufig und über das Rad erreichbar. Das Plangebiet ist durch seine Nähe zu den bestehenden Radrouten sehr gut an das *Hauptnetz Rad* der Stadt Leipzig angebunden, welches als festgelegte innerstädtische Radschnellverbindung nach RIN 2008 mit höchster Bedeutung für den innerstädtischen Radverkehr gilt. Folgende Routen verlaufen im nahen Umfeld des Plangebiets:

- IR II, über Limburger Straße im Süden des Plangebiets sowie über Röckener Straße im Westen des Plangebiets,
- IR IV, über Gießstraße im Osten und Stadtteilpark im Norden des Plangebiets.

ÖPNV (öffentlicher Personen Nahverkehr, Radius 600 m)

Der Standort ist ÖPNV-seitig sehr gut erschlossen.

- Bushaltestellen: Naumburger Straße, Zollschuppenstraße, S-Bahnhof Plagwitz, Gießerstraße, Markranstädter Straße
- Tramhaltestelle: S-Bahnhof Plagwitz
- S-Bahn-Haltestelle: S-Bahnhof Plagwitz

MIV (Motorisierter Individualverkehr)

Das Plangebiet ist im Bestand allseitig über die vorhandenen Straßen erschlossen und an übergeordnete Verkehrsachsen angeschlossen. Carsharing-Stationen im nahen Umfeld des Plangebiets (Radius 600 m) sind: Zollschuppenstraße, Markranstädter Straße 27, Markranstädter Straße, Naumburger Straße (Jugendamt), Konsumzentrale. In den umliegenden Straßen kann derzeit längst zur Fahrspur, in der Zollschuppenstraße auch quer zur Fahrspur geparkt werden.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

Der **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Gemäß § 4 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Ziele der Raumordnung (Z) zu beachten sowie Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

Das Vorhaben befindet sich in den Verwaltungsgrenzen der kreisfreien Stadt Leipzig. Nach der Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP ist Leipzig ein Oberzentrum und das Stadtgebiet wird als Verdichtungsraum eingestuft. (Ziel 1.3.6). Für das Plangebiet sind die Ziele des Landesentwicklungsplans als verbindliche Vorgaben zu beachten.

Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie:

- Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere [...] Verkehrsbrachen [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen [...].
- G 2.2.2.4 Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten [...] soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.
- G 4.1.4.2 Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden.

Regionalplan Leipzig – Westsachsen (2021)

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 (RPI L-WS 2021) formuliert maßgeblich folgende für die Planung relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G). Die Wichtigsten sind hier aufgeführt:

- Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, [...] Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel-

und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

- Z 4.1.4.1 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkungsbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht.
- 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 [...] vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021, nach Art der baulichen Nutzung eine „gemischte Baufläche - kein Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich - dargestellt. Des Weiteren wird für das Plangebiet eine mittig - von Nord nach Süd - verlaufende unterirdische Gasleitung nachrichtlich dargestellt. Die FNP-Darstellung zur Art der baulichen Nutzung widerspricht der heute vorhandenen Nutzung im Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes werden bis auf einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen in den EG-Zonen ausschließlich Wohnnutzungen ausgeübt. Somit fehlt dem Plangebiet der Mischgebietscharakter sowie die kleinräumige Differenzierung der Nutzungen, welche für eine gemischte Baufläche prägend ist.

Dennoch kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden, da die Planung keine Festsetzungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung trifft, sondern sich die Beurteilung der Gebietstypik weiterhin nach § 34 BauGB richten wird (einfacher Bebauungsplan § 30 Abs. 3 BauGB). Im Norden, Osten und Süden grenzen gewerbliche Bauflächen an. Westlich schließt eine schmale, gemischte Baufläche gefolgt von einer Grünfläche an.

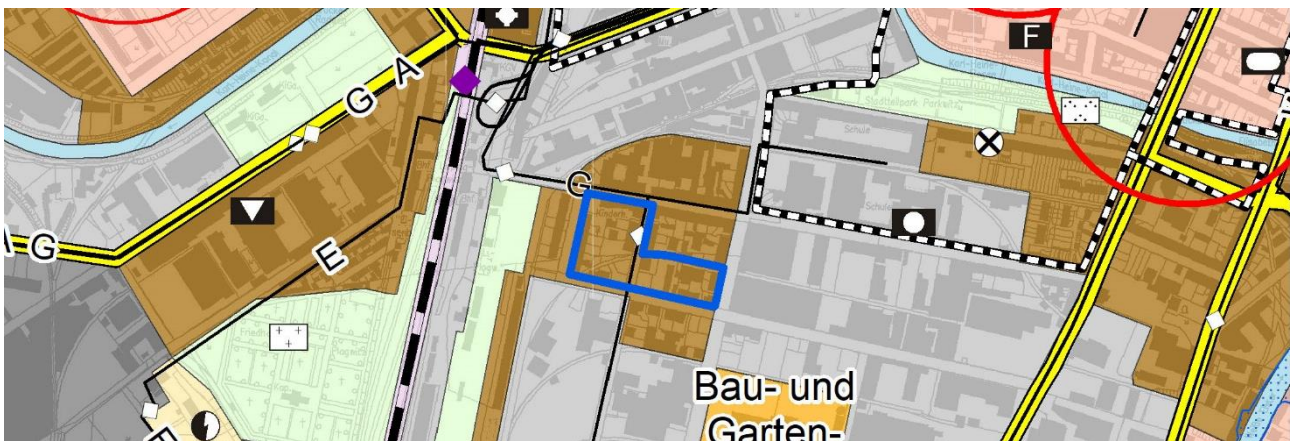


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig mit Geltungsbereich (blau)
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LSP) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013 und im Amtsblatt Nr. 20/2013 vom 02.11.2013 bekannt gemacht). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das Planungsbereich wird im LSP als Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Für den Planungsbereich sind die folgenden Ziele festgelegt:

- Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils/Wohnumfeldverbesserung und

- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten.

Darüber hinaus wird im Westen das Plangebiet durch eine **Grünverbindung** (Grün-Gleis-Zug Bahnhof Plagwitz) tangiert. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, der Markranstädter Straße, ist die Entwicklung einer bedeutenden Allee dargestellt.

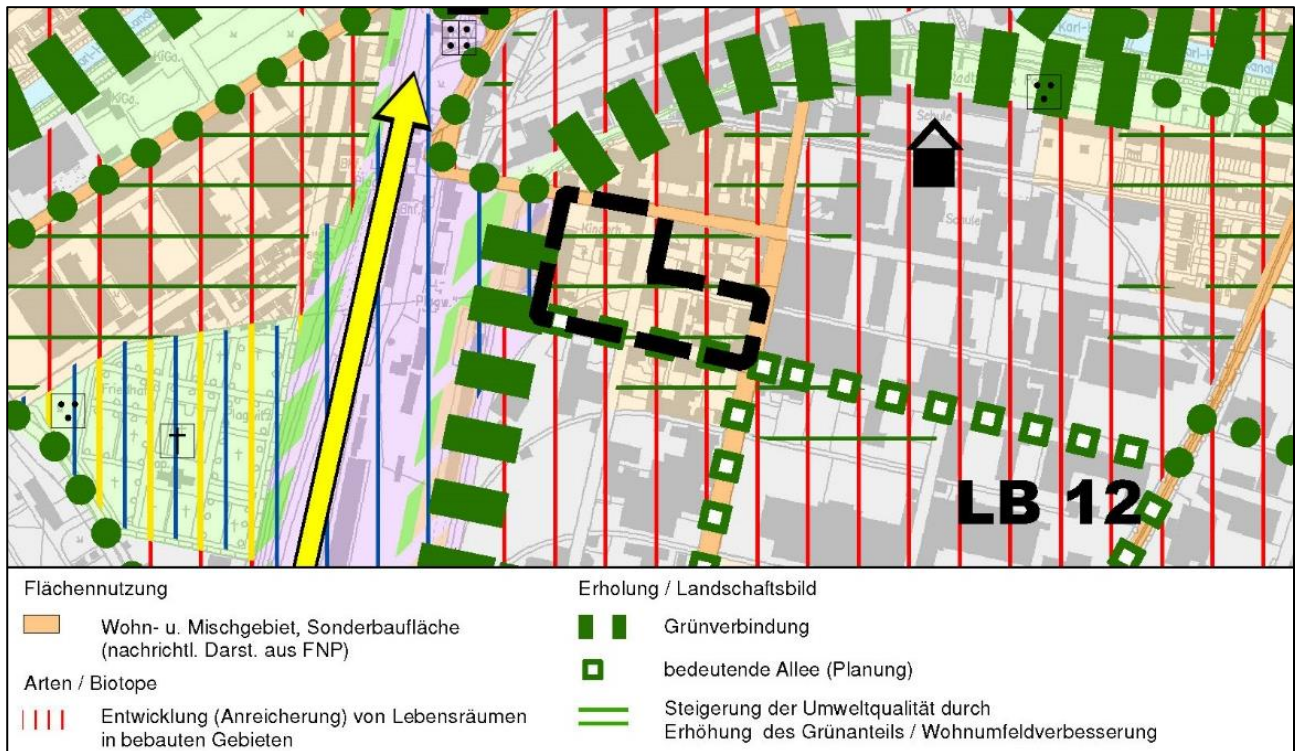


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (schwarz) und Legende

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 2022

Das Plangebiet ist dem folgenden integrierten landschaftsräumlichen Leitbild (LB) zugeordnet:

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

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

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung und den darauf abstellenden Zulässigkeitskriterien des **unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB** i.V.m. § 172 BauGB.

Unter Berücksichtigung der Maßgaben des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Erhaltungssatzung (nachfolgendes Kap.) lässt sich daraus eine bis zu viergeschossige bzw. innerhalb der bestehenden Traufhöhe auch eine fünfgeschossige, straßenbegleitende Blockrandbebauung ableiten. Mit Bezug auf die Vorprägung genehmigter Hauptnutzung (Wohnen) im Blockinnenbereich sind darüber hinaus weitere Hauptnutzungen und entsprechende bauliche Anlagen in der sogenannten zweiten Reihe nicht ausgeschlossen. Die Bestandssituation ist zudem durch zahlreiche Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen, mit teilweise in der Summe großem Versiegelungsanteil, vorgeprägt.

Aktuell entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in der BauNVO genannten Baugebiete. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte **Gemengelage**. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen, herstellenden Gewerbe mit unterschiedlichem Störgrad, ehemals gewerblich genutzten Brachflächen, durchsetzt mit Freizeiteinrichtungen verschiedener Art und teilweise freistehenden Einzelhandelsstandorten.

Entsprechend zur heterogenen Lage im Plangebiet stellen sich auch die vorhandenen Nutzungen und die Nutzungsmischung in den **angrenzenden Gebieten** gleichermaßen differenziert dar:

- Die westlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Freiflächen des „Grünen Bahnhofs Plagwitz“ sind zunächst dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ werden nach Erlangung seiner Rechtskraft gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sein.
- Das Plangebiet wird nach den Beurteilungskriterien gemäß § 34 (2) BauGB von faktischen Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO, von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO umgeben, weshalb sich das Plangebiet innerhalb der Umgebung als Teil der Gemengelage darstellt.

Die genannten planungsrechtlichen Zulassungskriterien im Rahmen der Gemengelage sollen durch den Bebauungsplan weitestgehend unangetastet bleiben, auch um z.B. durch eine abschließende Festlegung der Art der baulichen Nutzung und folgenden Schutzansprüchen unbeabsichtigten Verdrängungsprozessen keinen Vorschub zu leisten. Lediglich die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen soll zukünftig über den B-Plan stärker gesteuert werden.

6.1.5 Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der städtebaulichen „**Erhaltungssatzung Plagwitz**“ (beschlossen am 17.07.1991, SVV-276/91), demzufolge bedarf es bei Änderungen und Errichtungen von Vorhaben einer zusätzlichen Genehmigung nach Erhaltungsrecht. Das wesentliche Ziel der Satzung besteht im Erhalt der städtebaulichen Eigenart dieses Gebietes gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Diese basiert weitestgehend auf den von Karl Heine initiierten Planungen und die einzigartige Verknüpfung von Gleistrassen (und Gleisharfen), Wasserwegen und Straßen mit differenzierten Grundstücksnutzungen aus ehemaligen Industriestandorten und den gründerzeitlichen, blockweisen einheitlichen, Wohnbauungsstrukturen.

6.1.6 Denkmalschutz

Viele Gebäude stehen als Sachzeugen der Architektur und zeitgeschichtlichen Entwicklung einer durch die Industrialisierung geprägte Stadtplanung unter **Denkmalschutz**. Gleiches gilt für die im Plangebiet liegende (und prägende) Gleisharfe die ein Teilstück der „Sachgesamtheit Plagwitz-Lindenauer Industriebahn“ darstellt und aufgrund der industriellen Entwicklung besonders mit dem Karl-Heine-Kanal und dem Ausbau des Lindenauer Hafens ortsentwicklungsgeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung. Eine Überbauung der Flächen des „Gleisfingers“ ist nicht zulässig, die Herstellung eines Weges durchaus.

6.2 Sonstige Planungen

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

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das 2018 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) stellt ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept dar. Relevant für das Plangebiet sind insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte aus dem strategischen Zielbereich „Leipzig setzt auf Lebensqualität“:

- **Balance zwischen Verdichtung und Freiraum:** Ziel ist es, das Wachstum flächensparend zu gestalten, indem z.B. die Mehrfachnutzung von Gebäuden und Freiflächen gezielt ermöglicht wird und gleichzeitig das Grün- und Freiraumsystem erhalten und qualifiziert wird.
- **Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität:** Ziel ist, die Umweltqualität in Leipzig zu verbessern, in dem Lärmbelastung, Schadstoffimmissionen sowie gesundheitliche Belastung durch Überwärmung reduziert und gleichzeitig Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel umgesetzt werden.
- **Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote** Ziel ist, das Netz der Kultur-, Sport- und Freiraumangebote bedarfsorientiert zu ergänzen und damit die Attraktivität der Wohnviertel durch quartiersnahe, fußläufig erreichbare Angebote weiterzuentwickeln.

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

Im Fachkonzept „Freiraum und Umwelt“ des INSEK werden u.a. die Themen: Freiraum, Infrastruktur und Klimaanpassung auf strategischer Ebene der Stadtentwicklung und -erneuerung beachtet und entsprechende Ziele formuliert. Das Fachkonzept wird maßgeblich durch die Strategie der doppelten Innenentwicklung geprägt. Das Fachkonzept verfolgt, bezogen auf das Plangebiet, das Ziel einer bestandsorientierten, quartiersbezogenen Freiraumsicherung und -Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der hohen stadtklimatischen Belastungen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kulisse „Bestandsquartiere mit erheblichen energetischen Sanierungsbedarf“ des **INSEK-Fachkonzept Klimaschutz und technische Infrastruktur**. Aufgrund der Nutzungsmischung im Umkreis des Plangebiets und der lokalen Akteursstruktur wird im Fachkonzept vorgeschlagen, diese Gebiete insbesondere als Modell- bzw. Innovationsraum für die Erprobung zukünftiger Energieversorgungslösungen im Bestandsquartier zu nutzen. Vorgeschlagene Maßnahmen sind u.a. die „Transformation der Fernwärmeversorgung“ (in der Gießerstraße verläuft eine Fernwärmeleitung) oder die „Integration und der Ausbau von erneuerbaren Energien (Strom/Wärme)“.

6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen

Der 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) *Wohnbauflächen* (VII-DS-00871) formuliert eine Strategie für eine nachhaltige Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan. Hinsichtlich der Bauleitplanung formuliert der STEP *Wohnbauflächen* die Anforderung, Standorte im fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV multifunktional und für verschiedene Personengruppen zu entwickeln. Die Schaffung eines Anteils an gewerblichen Nutzungen wird an diesen Standorten grundsätzlich mitgeprüft. Darüber hinaus werden Bauleitpläne auf der Grundlage folgender Prinzipien entwickelt, um den Anforderungen des Klimawandels und des Klimaschutzes gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan 477 verfolgt zwar die Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb der heterogenen Nachbarschaften, jedoch nicht in dem er die Festsetzung von Wohnnutzung über die Art der baulichen Nutzung definiert. Verfolgt wird gemäß seinen Zielen die Ordnung von Bauflächen, auf denen auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Entwicklungsfokus liegt dabei auf den Blockrandbereichen und eine mittel- bis langfristige Perspektive für die Entwicklung der Blockinnenbereiche mit einer Orientierung hier auf freiräumliche Optionen. Damit trägt der B-Plan den oben genannten Zielen des STEP Wohnbauflächen Rechnung.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP *Gewerbliche Bauflächen* ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP *Gewerbliche Bauflächen* von 1999 wurde im Jahr 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Eine erneute Fortschreibung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts befindet sich gegenwärtig in Bearbeitung. Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen den Wirtschaftsstandort zu stärken und bezogen auf die Ziele des Bebauungsplans die gewerbliche Mischung in den gründerzeitlich geprägten Stadtteilen zu sichern und möglichen Verdrängungsprozessen von Gewerbe vorzubeugen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, den motorisierten Individualverkehr langfristig weiter zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren, vereinbar. Beitrag des Bebauungsplans liegt in der Flächensicherung zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs über die im Geltungsbereich liegende Gleisharfe als ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Gießlerstraße und Markranstädter Straße bzw. dem Grünen Bahnhof Plagwitz im Sinne der Stadt der kurzen Wege.

6.2.5 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West 2009)

Für große Bereiche der Ortsteile Plagwitz und Kleinzschocher, in denen sich das Plangebiet befindet, wurde als Grundlage einer künftigen Entwicklung der KSP West 2009 am 19.05.2010 (als Präzisierung und Erweiterung des KSP West 2004) von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). In ihm sind verschiedene Entwicklungsziele mit Relevanz für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes angegeben. Diese zielen im hier maßgeblichen Raum u.a. in Richtung Entwicklung hin zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe sowie Kultur und Grün, dies unter Einbeziehung und Qualifizierung der Wegeverbindungen Gleisharfe 'Grüne Gleise Plagwitz' sowie lokalklimatischer Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Entsiegelung der Hofbereiche (vgl. KSP West 2009, Pkt. 5, G5 und I2).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vertiefungsbereichs 'Gewerbegebiet Plagwitz'. Für das Plangebiet sind folgende wichtige Ziele dargestellt und beschrieben:

- Wohnquartier mit vereinzelt, kleinen Gewerbeeinheiten
- Blockränder schließen, Gebäude die der Blockrandstruktur entgegenstehen, abreißen und als Blockrand ersetzen. Flexibilität in den Innenhofbereichen schaffen.
- Konsequenter Ausbau der Gleisharfen zu „Grünen Gleisfingern“. Zusammenführung der Gleisfinger im Gleis-Grün-Zug auf dem Bürgerbahnhof Plagwitz (z.B. Stadtteilpark Plagwitz).
- Aufwertung der privaten Freiflächen als begrünte [...], Pausen- und Erholungsflächen

Der Bebauungsplan greift die genannten Ziele des KSP West 2009 auf und hat diese als Belang von öffentlichem Interesse umzusetzen. Die Ziele des KSP sollen in Form einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung in Verknüpfung mit dem Bürgerbahnhof Plagwitz realisiert werden. Diese Verbindung wird als öffentliche oder öffentlich nutzbare Grünfläche zwischen Gießelstraße und Markranstädter Straße planungsrechtlich geprüft. Durch die Reaktivierung bzw. durch die planungsrechtliche Sicherung der Gleisharfe als Wegeverbindung soll in Verbindung mit daran angeschlossenen Flächen ein Ensemble aus Grün- und Freizeit-/Erholungsflächen entstehen. Allgemein wird dadurch die Stärkung der verkehrlichen als auch freiräumliche Vernetzung des Stadtteils auf Quartiersebene angestrebt. Die Planung bietet zusätzlich die Chance, dass übergeordnete, das Plangebiet tangierende andere Konzepte wie z.B. das Radwegkonzepte (*Hauptnetz Rad*), welche im Sinne der Umsetzung der Zielstellung des KSP dienlich sein können, integriert werden können. Die Planung dient damit der weiteren und anhaltenden Umsetzung der im KSP erarbeiteten Ziele.

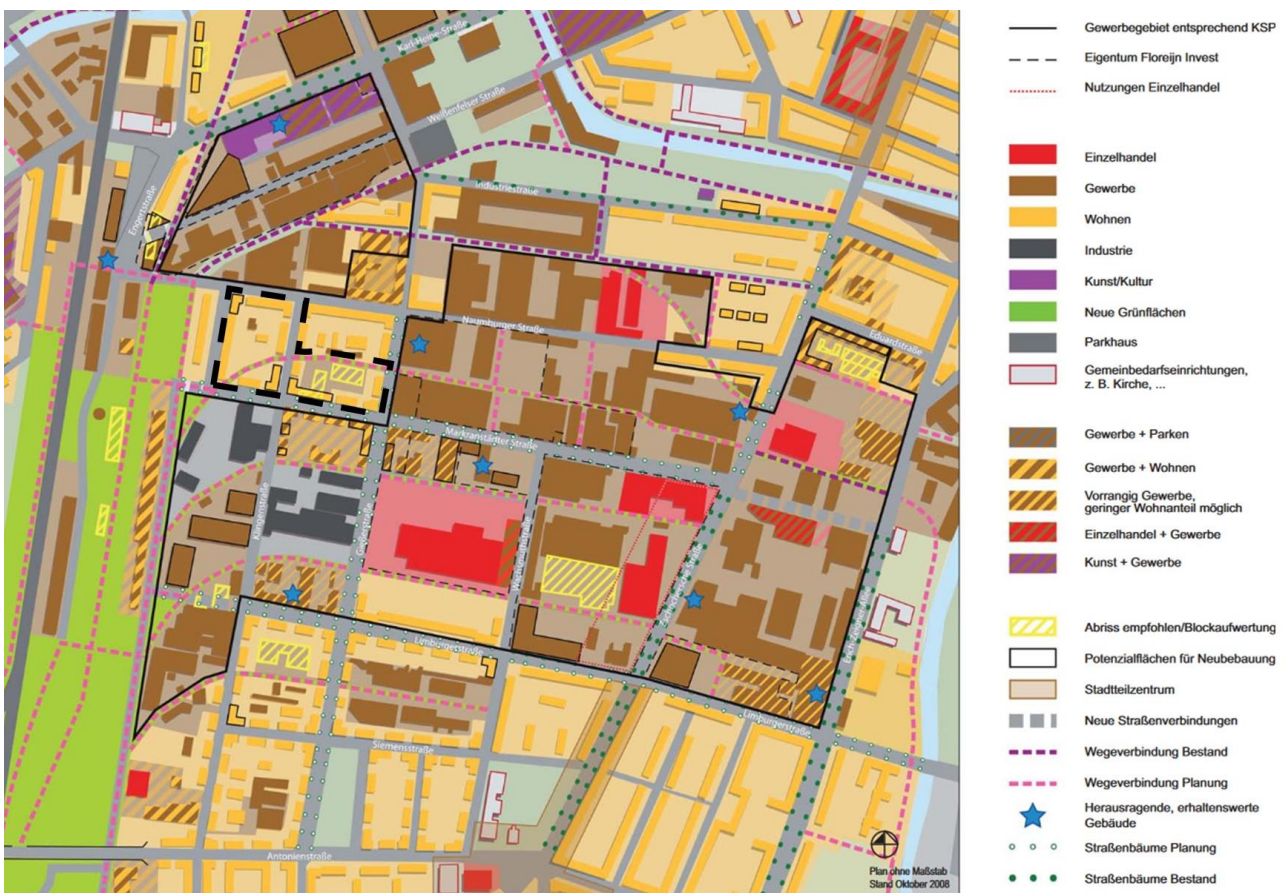


Abb. 5: Auszug aus dem KSP West 2009 (Anlage A) mit Plangebiet (schwarz) und Legende
 Quelle: Stadt Leipzig, KSP West (2009)

6.2.6 Klimanotstand und strategische Konzepte zum Klimaschutz

Ausgehend von dem Beschluss der Ratsversammlung vom 30.10.2019 gilt für Leipzig der Klimanotstand. Mit dem Beschluss zur Fortschreibung des Energie- und Klimaschutzprogramm (EKSP) am 13.10.2022 bekennt sich die Stadt zum Klimaschutz, der Quantifizierung eigener Minderungsziele und der Umsetzung konkreter Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Dazu gehört neben der Klimaneutralität der Stadt bis 2040 auch ein nachhaltiges Flächenmanagement, welches dahingehend Prioritäten setzt, dass die Ziele der Bundesregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauches zu berücksichtigen sind (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2018 und Nationale Biodiversitätsstrategie 2007). Weiterführend zum Beschluss des Klimanotstandes wurde von der Stadt Leipzig im September 2020 ein „Sofortmaßnahmen-Programm zum Klimanotstand 2020“ erstellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung agiert der Bebauungsplan im Wesentlichen auf Grundlage des im INSEK 2030 verankerten Fachkonzeptes *Klimaschutz und technische Infrastruktur* mit Handlungsschwerpunkt vorsorgende Klima- und Energiestrategie sowie vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement unter Berücksichtigung der übergeordneten klimatischen Zielstellung der Stadt. Hierbei weist das Plangebiet laut Stadtklimaanalyse der Stadt Leipzig (2019) eine mäßige Wärmebelastung (Tagsituation) sowie ein erhöhtes Risiko für Tropennächte auf. Für die noch stärker überbauten angrenzenden Bereiche stellt sich die Situation tendenziell schlechter dar. Laut Planungshinweiskarte ist das Plangebiet ein intensiver städtischer Überwärmungsbereich, in dem Maßnahmen zur Stabilisierung bis Verbesserung der thermischen Situation notwendig und prioritär sind, u.a. sollen Blockinnenbereiche von Bebauungen freigehalten werden.

Bezogen auf die angestrebte Klimaneutralität der Stadt Leipzig, kann der Bebauungsplan seinen Beitrag leisten, indem er unter Erweiterung des öffentlichen Raumes und Einbringen von klimatischen Anpassungsmaßnahmen auf Quartiersebene verfolgt.

6.3 Umgebende Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende **rechtskräftige Bebauungspläne**:

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

Im Umfeld des Plangebietes zudem der Bebauungsplan Nr. 380.1 „Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil“ in Aufstellung. Zentraler Planungsinhalt ist die Festsetzung von öffentlicher Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“, „Bürgerprojekte“, „Ballspielplatz / Sport- und Spielfläche“ und „Bauspielplatz“, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sowie einem integrierten Fuß- und Radwegen.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan liegt im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB). Alle mit der Planung verfolgten Festsetzungen sind bereits heute zulässig. Das bedeutet, dass mit dem Bebauungsplan keine Erweiterung, sondern eine Nutzungsuntersetzung bis Eingrenzung des Zulässigkeitsrahmens verfolgt wird.

Mit Bezug auf den Fokus des einfachen Bebauungsplans wird nach Abschluss des Planverfahrens für die Zukunft eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. § 34 BauGB für alle darüber hinausgehenden, planungsrechtlich relevanten Aspekte zur Art und Maß der baulichen Nutzung verfolgt.

Damit einher geht:

- Auf Ebene des Bebauungsplans werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, weil die Maßnahmen der Festsetzungen bereits heute planungsrechtlich zulässig sind.
- Aus dem Bebauungsplan resultiert kein allgemeines Ausgleichserfordernis.
- Untersuchungen zum besonderen Artenschutz sind auf Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, sondern stetig zu beachtende Aufgabe aller Umsetzungsmaßnahmen sowohl im

Plangebiet als auch darüber hinaus. Untersuchungen sind unter Beachtung der jeweils geplanten Maßnahme in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen fallspezifisch durchzuführen.

- Der vorhandene und zukünftige Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

Die Qualifizierung der Umweltbelange wird in Abhängigkeit der Variantenentscheidung zum Entwurf hin soweit erforderlich folgen.

Bezogen auf den umweltrelevanten Bestand und Entwicklungsoptionen im Plangebiet folgende Ersteinschätzung:

Boden und Wasser: Der Geltungsbereich ist insgesamt durch ein hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad infolge der früheren gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Bodenqualität wird entsprechend als ökologisch sehr niedrig eingeschätzt. Im Plangebiet nachgewiesene Altlastenstandorte sind registriert.

Es wird davon ausgegangen, dass über den Bebauungsplan eine Stabilisierung der Versiegelungsanteile und langfristig ggf. auch eine Verbesserung der Bodenfunktion eintreten könnte. Zu beachten ist allerdings auch, dass im Zuge des Wegebbaus auf der Gleisharfe Neuversiegelungen hinzukommen.

Luft und Klima: In der Stadtklimaanalyse der Stadt Leipzig 2019 wird der Geltungsbereich als „mäßig“, die umgebende Nachbarschaften als „ungünstig“ bewertet. Der Standort liegt innerhalb eines städtischen Überwärmungsbereichs. In der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation als notwendig und prioritär dargestellt.

Mit der Planung kann im Quartier eine stadtklimatische Stabilisierung erwartet werden. Inwieweit darüber hinaus eine Freihaltung bis Freilenkung der Blockinnenbereiche gelingen kann, ist offen.

Landschaft/Ortsbild: Das Orts- bzw. das Landschaftsbild wird für den Geltungsbereich mit seiner Gründerzeitbebauung und den sowohl begrünten als auch mit Nebenanlagen bestandenen Hinterhöfen als charakteristisch für den Stadtteil eingeschätzt.

Inwieweit der Umfang der baulichen Nebenanlagen sowie Hauptnutzungen über den Bestandsschutz hinaus im Blockinnenbereich planerisch dauerhaft berücksichtigt werden sollen, ist im Rahmen des Planverfahrens zu erörtern und zu entscheiden.

Schutzgebiete: Im Geltungsbereich sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz bekannt.

Tiere und Pflanzen: Die begrünten Hinterhöfe sind durch einen urban geprägten Gehölzbestand charakterisiert. Es sind Bäume und Gehölze heimischer Arten, wie Birke, Rosskastanie, Pappel, Bergahorn, Wildkirsche und andere Obstbäume vorhanden. Teilweise wachsen gebietsfremde Arten wie Götterbaum und Eschenahorn in den Hinterhöfen. Hervorzuheben sind mehrstämmige, alte Rosskastanien, die teilweise Stammdurchmesser bis zu 1 m aufweisen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung: Die Lärmkartierung der Stadt Leipzig zeigt für die Gießer- und Naumburger Straße höhere Lärmbelastungen aufgrund des Straßenverkehrs an. Für die Hinterhöfe zwischen der Klingen- und Zollschuppenstraße werden keine erhöhten Lärmwerte dargestellt. Die Bautätigkeit wird mit der Planung auf die Blockränder gelenkt und sorgt perspektivisch (bei weiterem Lückenschluss) für zunehmende Lärminderung im Innenbereich. Im Falle der Integration öffentlicher Grünflächen und Wegenutzungen in das Plangebiet sind damit ggf. einhergehende Geräusche rechtlich als sozialadäquater Lärm einzuordnen.

Die Bereiche der Hinterhöfe, die u.a. als Gärten mit dem kleinflächigen Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden, übernehmen eine gesundheitsfördernde Funktion.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8. Städtebaulich-freiräumliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes wird zwischen zwei Teilgebieten unterschieden, die durch den Straßenraum der Klingenstrasse voneinander abgegrenzt sind. Die Blockränder sind weitestgehend von gründerzeitlichen Gebäuden sowie neuen Gebäuden aus den 2020er Jahren umschlossen. Die Innenhofbereiche weisen in beiden Teilbereichen heterogene Haupt- und Nebennutzungen auf, die zum Teil kleine Gewerbeeinheiten beherbergen. Der westliche Block weist gegenüber dem östlichen einen höheren Anteil an unversiegelter (gärtnerisch genutzter) Fläche auf. Beide Blöcke sind von einer ehemaligen Gleisharfe durchzogen.

Unter dem Gesichtspunkt der stadtklimatischen Zielstellung werden unter dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung - Balance zwischen Verdichtung und Freiraum sowie der Erhalt und die Verbesserung der Umweltqualität - im Vorentwurf vier Varianten zur Diskussion gestellt. Unter Beachtung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses werden damit verschiedene Lösungsansätze dargestellt.

Allen Varianten sind folgende Punkte gemeinsam:

- Führung einer öffentlich Fuß-Radwegeverbindung auf der ehemaligen und unter Denkmalschutz stehenden Gleisharfe als innere Erschließungsanlage und mit Anschluss an das *HauptNetz Rad*.
- Orientierung der Wohngebäude und Hauptnutzungen auf die Blockränder.
- Langfristige Reduzierung der Nebenanlagen und versiegelten Flächen in den privaten Innenhofbereichen zu Gunsten einer grünordnerischen Entwicklung (Anerkennung des Bestandschutzes).
- Fokus auf die Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes, da mit diesem die verfolgten Planungsziele ausreichend verfolgt werden können.

(Hinweis: Ein qualifizierter B-Plan würde einen Festsetzungsrahmen auslösen, in dessen Ergebnis Verdrängungsprozesse angrenzender Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen wäre. Er ist zudem für die Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.)

Die Unterschiede der Varianten liegen in der unterschiedlichen Ergänzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und deren Zweckbestimmungen. Die weiteren Differenzierungen werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.

8.1 Variante 1 (Geltungsbereich ca. 12.800 m², davon öffentliche Flächen ca. 1.965 m²)

Der Geltungsbereich dieser Variante ist im Vergleich zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses um die im östlichen Teilbereich, südlich der Gleisharfe liegende Fläche reduziert. Grund dafür ist, dass im östlichen Teil alle Flächen baulich entwickelt sind und daher absehbar keine baulichen Veränderungen zu erwarten sind oder mittels dieses Planverfahrens vorbereitet werden sollen. Regelungsbedarf für Bebauungen wird somit lediglich im westlichen Teilbereich gesehen.

Hier setzt die Variante 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter anderem Baugrenzen an den hinteren Gebäudefluchten der bestehenden, weitestgehend homogen verlaufenden Bebauung und Baulinien an den zum Straßenraum gewandten Gebäudefluchten fest. Dadurch wird der Innenhofbereich zur „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“, die Hauptnutzungen werden auf die Ränder orientiert. Die Blockstruktur kann überdies weiterhin an den noch offenen Stellen homogen geschlossen werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe durch Wohngebäude und andere Hauptnutzungen wird dadurch ausgeschlossen. Mit der Blockrandschließung geht zudem ein immissionsseitiges Abschirmen der qualitativ hochwertigen Innenhofbereiche einher. Es ist an dieser Stelle klarzustellen, dass das denkmalgeschützte Gebäude und die Nebenanlagen im Blockinnenbereich einem passiven Bestandschutz unterliegen. In dieser Variante wird der Bestand und teilweise Neuerrichtung an Nebenanlagen im Innenhofbereich dauerhaft anerkannt, dies auch vor dem Hintergrund, dass z.B. Fahrradunterstände, Einhausungen für Mülltonnen etc. die Erdgeschosszonen der Gründerzeitbebauung häufig nicht für die Unterbringung dieser Funktionen geeignet sind.



Abb. 6: Variante 1, nicht maßstäblich, genordet; Quelle: Stadtplanungsamt 05/2023.

Die Kontur der ehemaligen Gleisharfe ist als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Denkbar wäre hier eine 3 m breite, asphaltierte Wegefläche begleitet durch einen ca. 2 m breiten Heckenstreifen.

Besonderes Kennzeichen dieser Variante ist die Einordnung von öffentlichen Grünflächen in beiden Blockinnenbereichen:

Im westlichen Teilbereich schließt sich im Blockinnenbereich eine öffentliche Grünfläche (736 m²) mit der Zweckbestimmung Spielplatz an die Gleisharfe an. Mit einem Kleinkindspielplatz soll das Angebot an Freizeitnutzungen für das Gebiet in Verbindung mit den vielfältigen Nutzungen für größere Kinder und Erwachsene auf dem Bürgerbahnhof Plagwitz abgerundet werden. Zudem wird die ehemals industriell genutzte Gleisharfe durch ihre Adaption als Wegeverbindung wieder nutzbar gemacht und durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Plagwitz in ihrer Sachgesamtheit erlebbar macht.

Im östlichen Teilbereich schließt sich zur Gießelstraße hin eine längs zur Gleisharfe verlaufende öffentliche Grünfläche (240 m²) mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Dieser Grünstreifen bildet den Auftaktbereich von Osten her, weitet diesen auf und wertet ihn z.B. durch Grünpflanzungen optisch auf.

8.2 Variante 2 (Geltungsbereich ca. 6.600 m², davon öffentliche Flächen ca. 2.488 m²)

Der Geltungsbereich dieser Variante ist im Vergleich zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses a) um die im östlichen Teilbereich, südlich der Gleisharfe liegende Fläche, b) um die Flächen der Blockrandbebauung, c) um die Fläche der Klingenstr. u. reduziert, da hier kein Regelungsbedarf besteht. Damit wird in dieser Variante, im Sinne des Umkehrprinzips zur Variante 1, der Ansatz verfolgt, nur Flächen planungsrechtlich in den Fokus zu nehmen, welche neben der Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung auch für stadtoökologisch wirksame Maßnahmen erforderlich sind.



Abb. 7: Variante 2, nicht maßstäblich, genordet; Quelle: Stadtplanungsamt 05/2023.

Im westlichen Teilbereich umfasst der Geltungsbereich den allseitig um 7,5 m von den rückwärtigen Fassaden eingerückten Blockinnenbereich sowie die Flächen der Gleisharfe. Variante 2 überlässt die Regelung zur Bebauung des Blockrandes den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB die durch die maßgebliche Umgebung ausreichend vorgeprägt sind.

Der Fokus liegt auf dem Innenhofbereich des Teilbereichs West. Unter Anerkennung des Bestandsschutzes sowohl für die Haupt- und die Nebenanlagen wird in dieser Variante auf den grün dargestellten Flächen mit einer sehr langen, Generationen übergreifenden Perspektive eine grün- und freiräumliche Entwicklung des Innenhofbereichs angestrebt.

Um dies zu erreichen wird mit Abstand zu den rückwärtigen Gebäudefluchten der Blockrandbebauung eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Die Errichtung neuer Nebenanlagen wäre damit in Zukunft nur noch auf den weiß dargestellten ca. 7,5 m breiten Flächen entlang der Gebäuderückseiten möglich.

Planerisch wird mit dieser Variante der Ansatz verfolgt, die neue Wegeverbindung auf der Gleisharfe mit den neuen öffentlichen Grünflächen als Sachgesamtheit aufzufassen und in diesem Sinne als eigenständiges freiräumliches Element in den Quartieren anzulegen. Im Plan sind die Flächen daher als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Die Anlage des Weges könnte in dieser Variante in Form einer wassergebundenen Decke ergänzt durch einzelne Baumstandorte erfolgen. Wichtig in dieser Variante wäre, dass der Lückenschluss über die Klingenstrasse mit einer besonderen Markierung und Schwellenausbildung schlüssig ergänzt wird.

Im westlichen Teilbereich weitet sich die, die Gleisharfe überlagernde, öffentliche Grünfläche zusammen mit einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte“ zu einem zentralen, grünen Feld auf. Neben der Wegeverbindung werden dadurch Potenziale für eine von äußeren Einflüssen abgeschirmte, qualitativ hochwertige, öffentliche, dem Gemeinwohl dienende Fläche im Innenhofbereich vorgeschlagen.

Die Nutzung der Fläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte“ ist angelehnt an die festgesetzten Bürgerprojekte auf dem Bürgerbahnhof Plagwitz und die erkennbar weiteren Bedarfe für bürgerschaftlich nutzbare Flächen. Die planerische Idee ist, bürgerschaftliche Gemeinschaftsflächen und

Nachbarschaftsgärten als charakteristisches Strukturelement im Stadtteil Plagwitz auszubauen. Die Wohnquartiere östlich der Zollschuppenstraße wachsen strukturell durch die hergestellte Wegeverbindung mit den ergänzten Grünflächen mit dem Bürgerbahnhof Plagwitz zusammen.

Weiterhin sind die öffentlichen Grünflächen umgeben von der bereits beschriebenen, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ und bildet in ihrer Gesamtheit eine Grünfläche von ca. 3360 m². Dies gewährleistet perspektivisch (nach Aufgabe der bestehenden Nutzungen) eine zusammenhängende Entsiegelung des Blockinnenbereichs und leistet auf Quartiersebene seinen stadtökologisch wirksamen Beitrag. Die privaten Grünflächen verbleiben im Privateigentum und können von den Bewohnern als Gartenfläche genutzt werden.

Im östlichen Teilbereich schließt sich zur Gießerstraße hin eine längs zur Gleisharfe verlaufende öffentliche Grünfläche (240 m²) mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Dieser Grünstreifen bildet den Auftaktbereich von Osten her, weitet diesen auf und wertet ihn z.B. durch Grünpflanzungen optisch auf.

8.3 Variante 3 (Geltungsbereich ca. 26.200 m², davon öffentliche Flächen ca. 989 m²)

Der Geltungsbereich dieser Variante ist im Vergleich zum Aufstellungsbeschlusses um die im östlichen Teilbereich, nördlich der Gleisharfe liegende Fläche erweitert und umfasst somit beide Quartiere vollständig. Planerische Intention ist, dass alle Hauptnutzungen langfristig auf die Randbereiche orientiert werden. Unter Anerkennung des Bestandsschutzes kann - sehr langfristig - eine freiräumliche Entwicklung der Innenbereiche folgen.

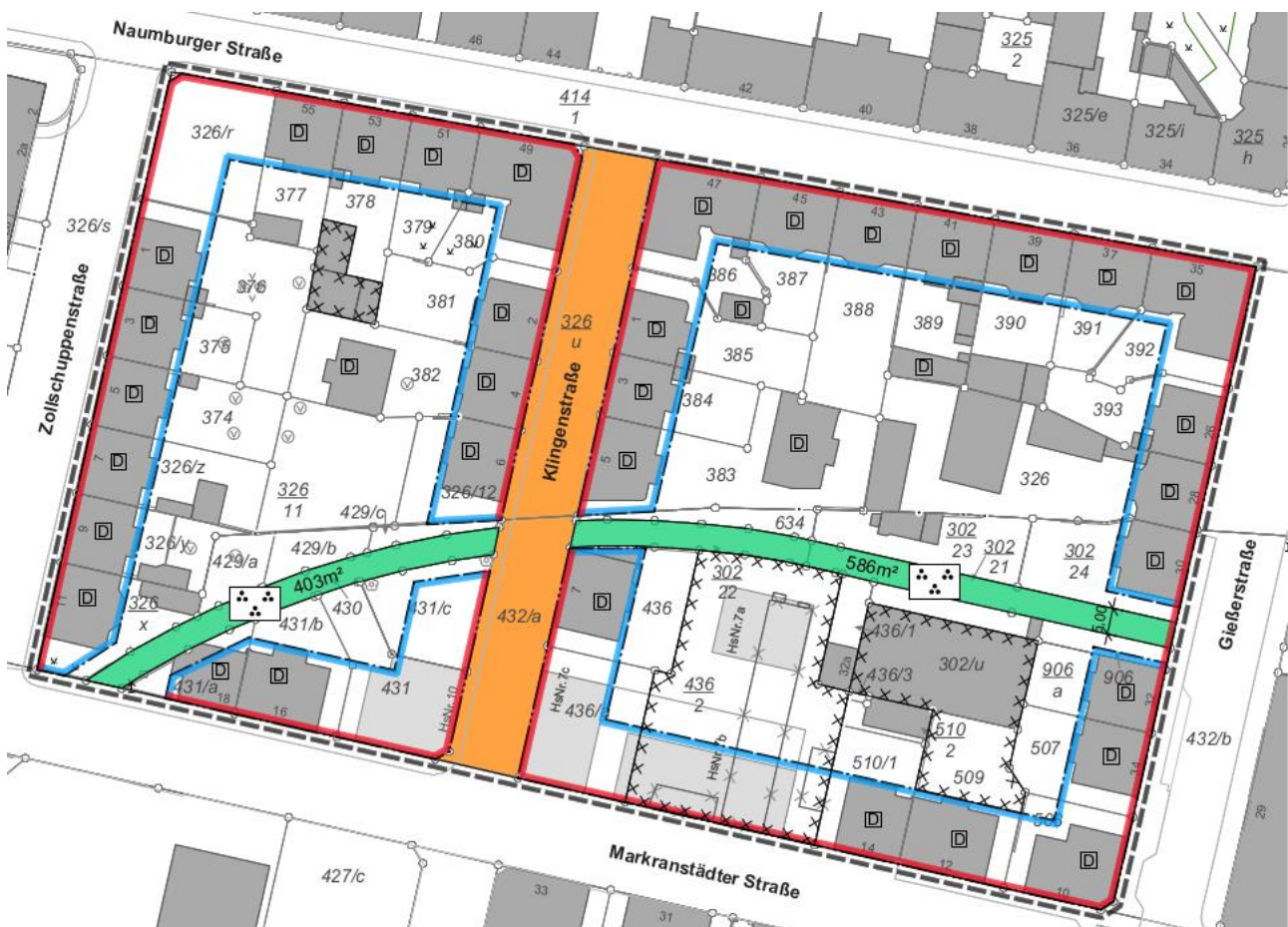


Abb. 8: Variante 3, nicht maßstäblich, genordet, Quelle: Stadtplanungsamt 05/2023

Bezüglich der Regelungen der Bebauung an den Blockrändern als auch in den Innenhofbereichen wird hier analog zu Variante 1 verfahren. Inwieweit Festsetzungen zum Umfang an Nebenanlagen verfolgt werden sollten, wäre zum Entwurf hin zu prüfen.

Im Vergleich zu den anderen Varianten wird hier der planerische Fokus auf die Umsetzung des „Transitraums“ i. V. m. der pragmatischen Orientierung der Hauptnutzungen auf die Blockrandbereiche gelegt. Die denkmalgeschützte Gleisharfe wird durch ihre Adaption als Wegeverbindung und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Plagwitz als Teil der Sachgesamtheit erlebbar macht. Wichtig in dieser Variante wäre, dass der Lückenschluss über die Klingenstrabe mit einer besonderen Markierung und Schwellenausbildung schlüssig ergänzt wird. Der Verzicht auf weitere öffentliche Nutzungen entlang der Gleisharfe akzeptiert die private Nutzung der Innenhofbereiche.

8.4 Variante 4 (Geltungsbereich ca. 12.500 m², davon öffentliche Flächen ca. 3.016 m²)

Der Geltungsbereich dieser Variante ist im Vergleich zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses einerseits reduziert, andererseits erweitert: Ausgespart werden im östlichen Block Flächen südlich der Gleisharfe, die baulich entwickelt sind und für die absehbar keine Veränderungen zu erwarten sind. Erweitert wird der Geltungsbereich im östlichen Block nördlich der Gleisharfe um zwei Flurstücke im Innenbereich.

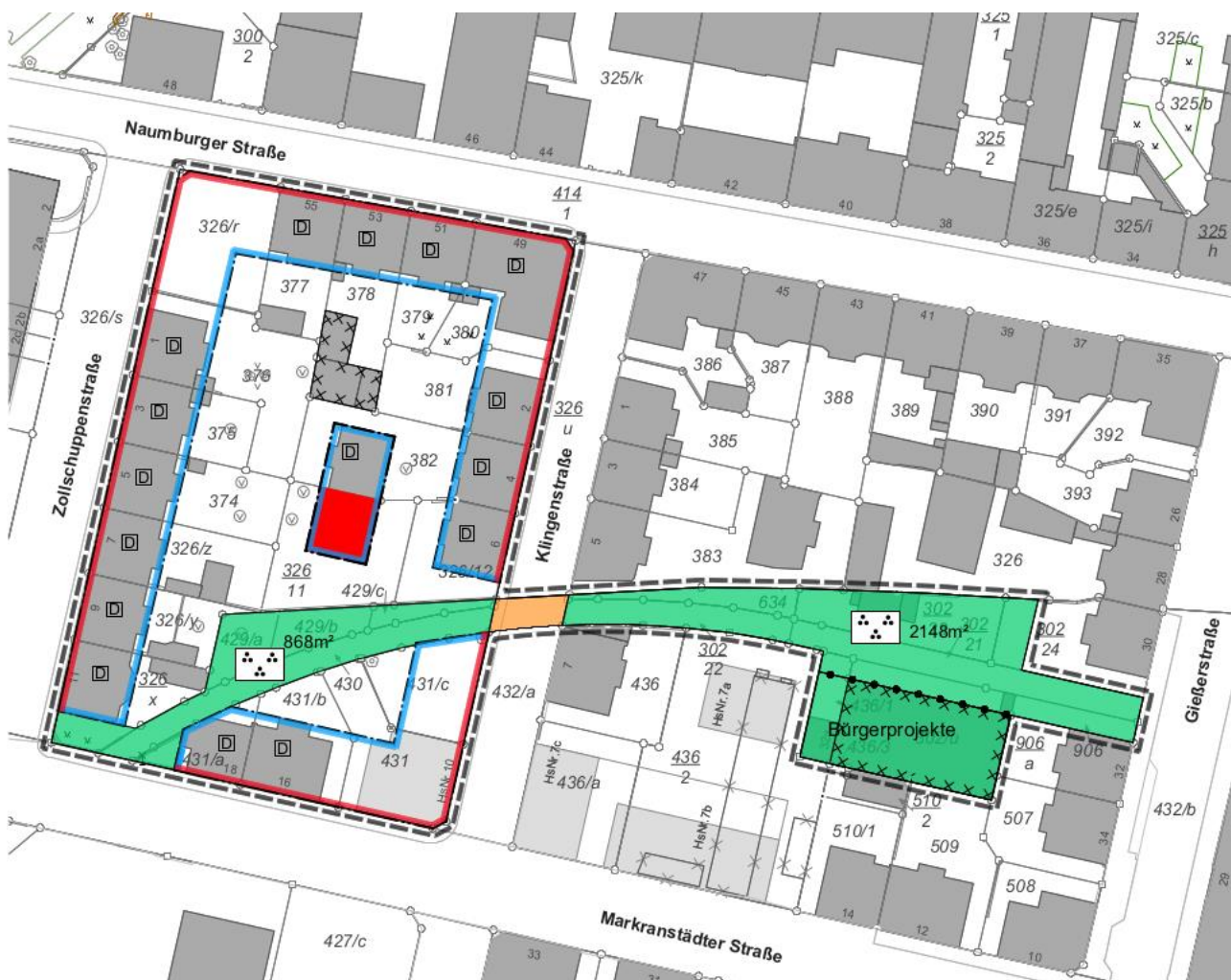


Abb. 9: Variante 4, nicht maßstäblich, genordet, Quelle: Stadtplanungsamt 05/2023

Bezüglich der Regelungen der Baustrukturen entlang der Blockränder (Hauptnutzungen) als auch in den Innenhofbereichen (Nebennutzungen) wird analog zu Variante 1 und 3 verfahren. Zusätzlich wird in dieser Variante gemäß dem Ziel unter Kap. 3; Punkt f.) die Möglichkeit aufgezeigt, die Grundfläche des beantragten und zurückgestellten Wohnhauses als Erweiterung des unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus zuzulassen. Dies leitet sich zum einen daraus ab, dass gemäß der historischen Stadtgrundkarte (1903 – 1940) eine Bebauung an die südliche Brandwand der denkmalgeschützten Wohnbebauung angeschlossen hatte. Dadurch wird der historischen städtebaulichen Grundidee Rechnung getragen. Zum anderen wurde ein zusätzlicher Baukörper auf dem bis zu seiner Teilung größten

Grundstücks innerhalb des Blockes hinsichtlich seines Einflusses auf die stadtklimatische Situation als noch verträglich eingeschätzt. Im Ergebnis wird über die geplanten Blockrandbebauungen und die Erweiterung des Denkmals hinaus, eine Bebauung in zweiter Reihe durch Wohngebäude und andere Hauptnutzungen ausgeschlossen.

In Bezug auf die Freiraumplanung wird der Ansatz verfolgt, die neue Wegeverbindung auf der Gleisharfe mit den neuen öffentlichen Grünflächen als Sachgesamtheit aufzufassen und in diesem Sinne als eigenständiges freiräumliches Element in den Quartieren anzulegen. Im Plan sind die Flächen als öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Anlage des Weges könnte in dieser Variante in Form einer wassergebundenen Decke ergänzt durch Heckenpflanzungen erfolgen.

In Variante zu vorstehenden Lösungen werden auch hier öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Innenbereich beider Quartiersblöcke vorgeschlagen. Leitmotiv ist die Entwicklung sogenannter „Pocketparks“ mit unterschiedlichen gestalterischen Ausprägungen in beiden Quartieren entlang der denkmalgeschützten Gleisharfe.

Der Schwerpunkt der freiräumlichen Entwicklung liegt mit zwei gegenüberliegenden Flächen im östlichen Quartiersblock. Die Teilfläche südlich der Gleisharfe wird zudem mit der Zweckbestimmung „Bürgerprojekte“ zu einem zentralen Feld ausgebildet (anstelle der heute dort stehende Werkshalle). Das Etablieren von „Bürgerprojektflächen“ ist angelehnt an die festgesetzten Bürgerprojekte auf dem Gelände des Bürgerbahnhof Plagwitz und die festgestellten weiteren Flächenbedarfe für bürgerschaftliches Engagement. Konzeptansatz ist hier, bürgerschaftliche Gemeinschaftsflächen und Nachbarschaftsgärten als charakteristisches Strukturelement im Stadtteil Plagwitz auszubauen.

9. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Wesentliche Inhalte der Planung sind Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu Grünflächen und ihren Zweckbestimmungen sowie Festsetzungen zu Verkehrsflächen.

Auswirkungen der Planung sind voraussichtlich:

- Städtebaulich festgelegte Ordnung der Entwicklung von Baustrukturen. In der Folge sind die Anfechtung des Bebauungsplans, Klageverfahren sowie Schadenersatzforderungen mindestens mit Blick auf das zurückgestellte Bauvorhaben zu erwarten.
- Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung dar. Insoweit ergeben sich allein aus dem Bebauungsplan keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.
- Offen ist das Konfliktpotential durch die Einordnung öffentlicher Flächen in einen bislang privat genutzten Blockinnenbereich.

Mit Blick auf die nach Abschluss des Planverfahrens folgende Umsetzung des Bebauungsplans ist der Grunderwerb bishin zur Durchführung von Enteignungsverfahren für die öffentlichen Wegerechte sowie öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen erkennbar. Der zeitliche Rahmen, bis wann die Planungsziele umgesetzt sein werden, ist daher vom heutigen Standpunkt aus offen.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin