



Stadt Leipzig

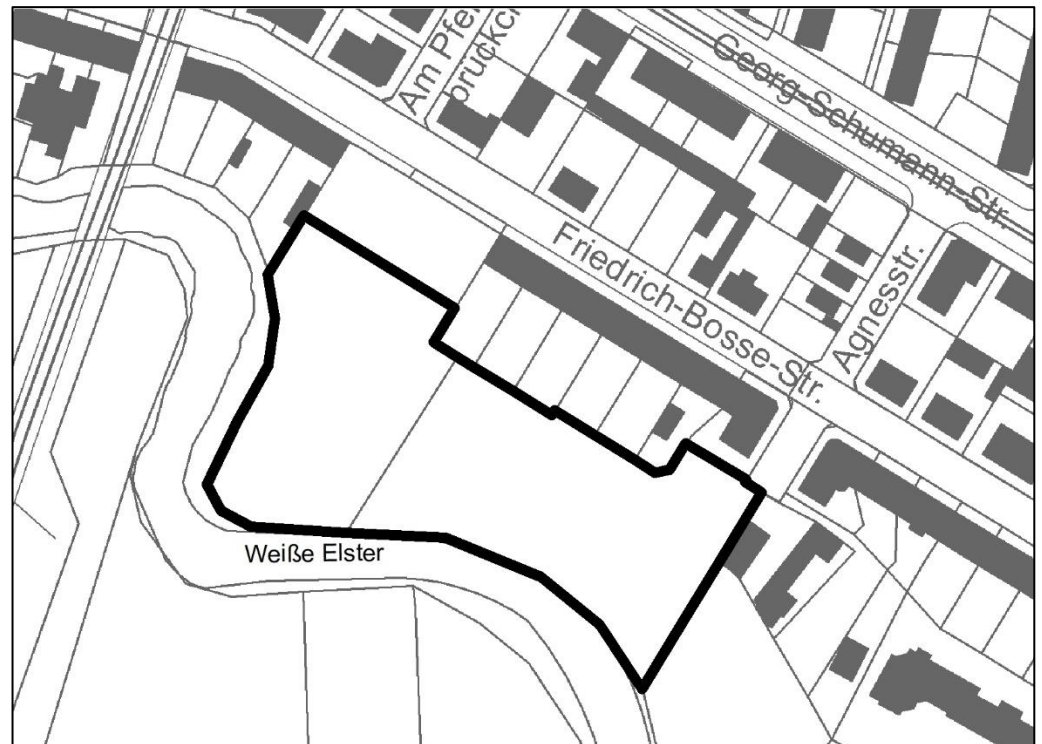
**Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 441
„Wohnpark Friedrich-Bosse-Straße“**

(Vorentwurf)

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Datengrundlage: Stadtgrundkarte
Leipzig (DSGKL 1000), M 1:2500

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

16.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Vorbemerkungen	3
A.	PLANUNGSKONZEPTION	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Verfahren.....	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	7
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
6.1	Topografie	7
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	7
6.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	8
6.4	Soziale Infrastruktur.....	8
6.5	Technische Infrastruktur	8
6.5.1	Verkehrsinfrastruktur	8
6.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
7.	Planerische und rechtliche Grundlagen	9
7.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
7.1.1	Ziele der Raumordnung	9
7.1.2	Flächennutzungsplan	10
7.1.3	Landschaftsplan	11
7.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	11
7.2	Strategische Stadtentwicklungsplanungen.....	11
7.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	11
7.2.2	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	12
7.2.3	Strategische Konzepte zum Energie- und Klimaschutz.....	13
7.3	Satzungen und benachbarte Bebauungspläne	13
7.4	Umweltbelange.....	13
7.5	geplante Untersuchungen und Gutachten.....	14

0. Vorbemerkungen

Mit dem Einwohnerzuwachs der Stadt Leipzig verbinden sich besondere Chancen, aber auch Herausforderungen für die Stadtentwicklung. Die Nachfrage nach Wohnraum kann nicht allein durch die Sanierung leerstehender Gebäude, sondern auch durch Neubau gedeckt werden.

Auf den Flächen einer ehemaligen Färberei und chemischen Reinigung im Stadtteil Möckern möchte die Stadt Leipzig gemeinsam mit der Eigentümerin die Chance nutzen, eine größere Anzahl an Wohnungen zu errichten. Die geplanten, äußerlich markanten Gebäude werden dem künftigen Wohngebiet einen hohen Wiedererkennungswert in der Stadt bringen.

Für die Fläche muss zunächst Baurecht geschaffen werden. Die Stadt Leipzig stellt dazu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Nummer 441 und der Bezeichnung „Wohnpark Friedrich-Bosse-Straße“ auf. Nach dem Aufstellungsbeschluss Anfang 2018 ruhte die Planung zunächst. Infolge eines personellen Wechsels von Aufsichtsrat und Vorstand der Eigentümergesellschaft wird das Planverfahren nunmehr fortgesetzt.

A. PLANUNGSKONZEPTION

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 441 „Wohnpark Friedrich-Bosse-Straße“ befindet sich im Stadtbezirk Nordwest und dort im Stadtteil Möckern.

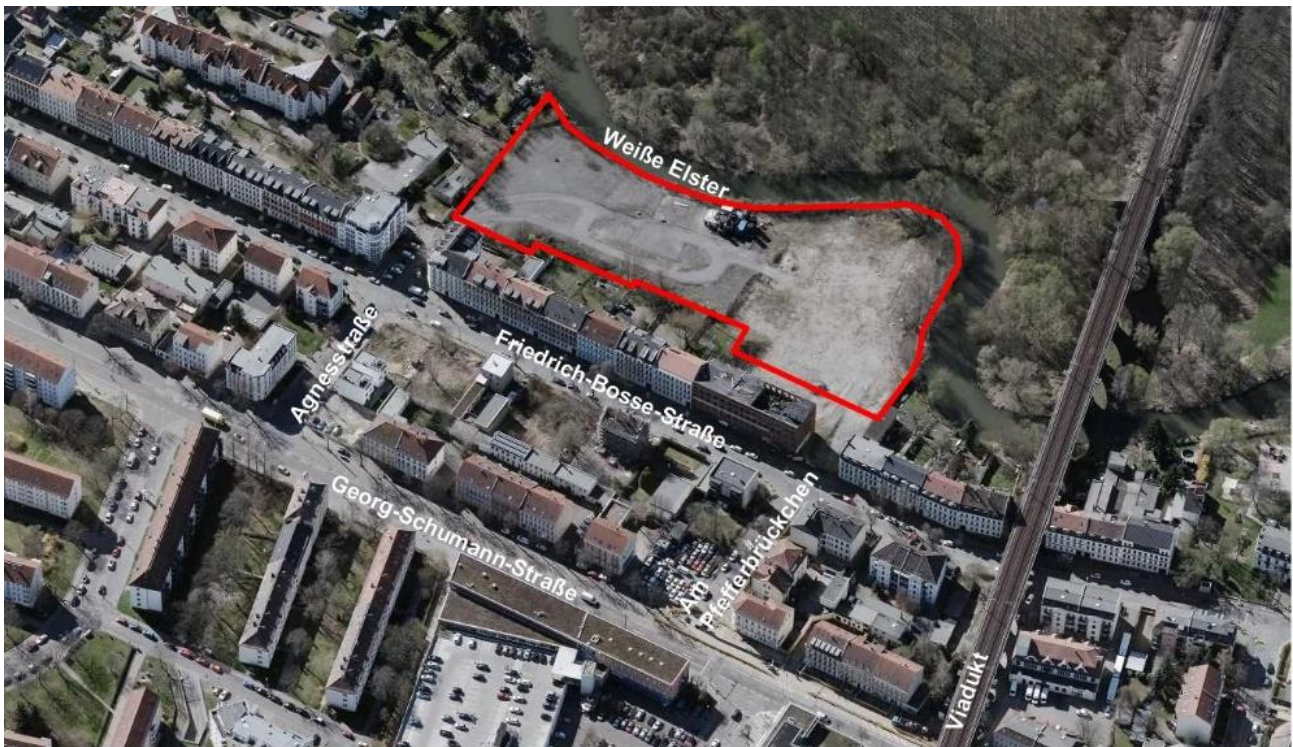


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes. Blickrichtung Nord nach Süd. Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Es wird umgrenzt

- im Nordwesten und Norden durch überwiegend bebaute Grundstücke mit Erschließung über die nördlich davon verlaufende Friedrich-Bosse-Straße,
- im Nordosten von der Agnesstraße,
- im Osten von einem bebauten Grundstück am südlichen Abschluss der Agnesstraße,

- im Südosten von unbebauten Flächen, die dem Status des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“ unterliegen, sowie
- im Süden und Westen von der Weißen Elster.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12.600 m² auf und umfasst die Flurstücke 959/2 und 959/3 der Gemarkung Wahren.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung zur Umgebung sind auf der Abbildung auf dem Deckblatt sowie der Abbildung 1 zu sehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das frühere Betriebsgelände einer ehemaligen Färberei und chemischen Reinigung soll als Wohnstandort entwickelt werden. Dazu hat die Kurfürst siebente Verwaltungs-GmbH als Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 01.03.2017 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig, da sich das Gebiet überwiegend im Außenbereich befindet und die Genehmigungsfähigkeit des angestrebten Vorhabens auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht gegeben ist. Weiterhin liegen für die betroffenen Flurstücke bedeutsame umweltrechtliche Belange vor.

Das Areal wurde bis 1991 gewerblich genutzt und ist anschließend zunehmend brachgefallen. Ursprünglich war das Grundstück teilweise bis dicht an die Weiße Elster bebaut. In der Zwischenzeit wurden alle Gebäude, die zum Betriebsgelände gehörten, abgebrochen. Aufgrund der früheren Nutzung kam es zu massiven Verschmutzungen des Bodens und des Grundwassers. Das Grundstück ist mit Altlasten behaftet und im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es befindet sich in einem sogenannten Altlastenfreistellungsverfahren mit dem Freistaat Sachsen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung des Grundstückes zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

- Eine Brachfläche in städtischer Lage wird revitalisiert und seine Nachnutzung bauplanungsrechtlich geregelt.
- Es soll ein Wohnstandort entwickelt und etabliert werden, der einen verpflichtenden Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum in Höhe von mindestens 30 Prozent an der Geschossfläche bereitstellt.
- Durch die Form und Dichte der geplanten Baukörper wird ein vielfältiges städtebauliches Erscheinungsbild des Stadtteils gefördert und die bestehende Siedlungsstruktur kompakt ergänzt. Dazu wird konkret festgesetzt, in welchem Maß das zu überplanende Grundstück zukünftig baulich genutzt werden darf.
- Die städtischen Konzepte und deren Vorgaben zur umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Architektur sollen umgesetzt werden. Dazu werden u.a. ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz der Stadt und Anlagen für Dachflächenfotovoltaik geplant.
- Für die Freiräume ist eine vielfältige, an den Standort angepasste und ökologisch wertvolle Gestaltung sicherzustellen. Damit sollen die Voraussetzungen einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die nachbarschaftliche Interaktionen befördert. Darin einbezogen werden die Anforderungen an barrierefreie Wegeführungen und Verweilplätze.
- Entsprechend den geltenden Standards, soll das Vorhaben die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Regelungen einbeziehen. Daher werden entsprechende Betroffenheiten

im weiteren Verfahren recherchiert und innerhalb des Bebauungsplanes in angemessener Weise verbindlich berücksichtigt. Insbesondere ist der sachgerechte Umgang mit den existierenden Schutzgebietskategorien und potenziellen Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Uferzonen zu gewährleisten.

- Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der vielbefahrenen Eisenbahnstrecke erfordert Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor Lärmeinwirkungen. Diese sollen im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Besonders beachtet werden sollen zudem die in Zusammenhang mit der Altlastensanierung stehenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, deren Umsetzung zwingend zu gewährleisten ist.
- Die äußere und innere Erschließung des geplanten Wohnquartiers ist zu sichern. Die geplanten Zufahrten zum Grundstück von der Agnesstraße und der Friedrich-Bosse-Straße sind im weiteren Verfahren vertiefend zu untersuchen und abschließend verkehrssicher festzulegen. Zudem werden Maßnahmen geprüft, um den durch das Wohngebiet verursachten Kfz-Verkehr zu minimieren. Geplant ist, die Anzahl an Pkw-Stellplätzen zu reduzieren und im Gegenzug die Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder zu erhöhen.
- Die Pkw-Stellplätze sollen in einer Quartierstiefgarage untergebracht werden und die Freiflächen über den Tiefgaragen qualitativ hochwertig begrünt werden.

4. Städtebauliches Konzept

Rahmenbedingungen

Aufgrund der ca. 100-jährigen Nutzung des Standortes als Färberei bzw. chemische Reinigung kam es zu massiven Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers. Aus diesem Umstand ergibt sich die bodenschutzrechtliche Vorgabe einer nahezu vollflächigen Versiegelung mit einer Beton-Bodenplatte mit einer Regelstärke von ca. 80 cm und mit definierter Höhenlage.

Alternative Planungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2018) enthielt einen Gestaltungsplan mit relevanten Aussagen über die künftige städtebauliche Konfiguration. Die dabei vorgesehene Anordnung von insgesamt sechs parallelen Zeilen ungefähr rechtwinklig zum Uferverlauf würde allerdings zu einer vergleichsweise engen Stellung der Baukörper mit Abständen von weniger als 13 m führen. Ein Großteil der Wohnungen wäre zu den Zwischenräumen, nicht aber zum Fluss hin orientiert. Damit würde die Zielsetzung, einen Gestaltungsanspruch zu allen Gebäudeseiten auszulösen, nicht erfüllt. Einem höheren Bauteil im Westen des Plangebietes müsste aus Schallschutzgründen zudem die Funktion zukommen, vergleichsweise kleinere, durch einen vorgelagerten Laubengang erschlossene Wohnungen aufzunehmen.

Um attraktive und wirtschaftliche Grundrisse erzeugen zu können, wurde deshalb die Notwendigkeit einer alternativen städtebaulichen Lösung festgestellt. In der Folge wurden andere Typologien durch die Vorhabenträgerin geprüft.

Auswahl von Solitären als künftige Baukörper

Im Unterschied zur straßenbegleitenden Blockrandbebauung an der Friedrich-Bosse-Straße wurde im neuen städtebaulichen Konzept nach einer eigenständigen architektonischen Formensprache gesucht. Als Baukörper wurde in der Überarbeitung das Prinzip der „Solitäre“ gewählt. Als solches werden allgemein einzeln stehende Gebäude bezeichnet, die räumliche Akzente setzen und sich von der umgebenden Bebauung abheben. Solitäre strahlen hinsichtlich ihres architektonischen Erscheinungsbildes nach mehreren Seiten aus, d.h. es existieren im Gegensatz zu anderen Baukörpern keine klassischen Vorder- oder Rückseiten von Gebäuden.

Wie sonst an nur wenigen Stellen treffen im Plangebiet städtische Bebauungsstrukturen nahezu unvermittelt auf die Weite des Landschaftsraums an der Weißen Elster. Die Form der freistehenden und vieleckigen Solitäre soll zwischen der Offenheit der Landschaft und der städtischen Dichte des angrenzenden Quartiers vermitteln. Da es sich bei der Weißen Elster um ein Gewässer 1. Ordnung handelt, ist ein Schutzstreifen zum Flussufer von Bebauung gänzlich freizuhalten.

Das Konzept sieht sechs jeweils siebengeschossige Baukörper auf sehr kompakten, fünfeckigen Grundrissen vor. Die Häuser sind frei auf dem parkartig gestalteten Grundstück angeordnet, sodass sich vielfältige Durchblicke zwischen den Häusern ergeben. Da die Wohnungen jeweils zu den Gebäudeecken hin orientiert sind, werden praktisch alle Wohnungen von den Ausblicken in den Landschaftsraum profitieren. Aber auch für die Bestandsgebäude werden die Ausblicke bei diesem Konzept deutlich besser gewahrt, als bei den ursprünglich geplanten Zeilentypen.

Prägend ist weiterhin das Sockelgeschoss. Neben einer großflächigen Tiefgarage und den notwendigen Abstell- und Technikräumen sind darin, unter Ausnutzung des Gefälles zum Ufer hin, auch Wohnungen mit natürlicher Belichtung nach Süden bzw. Westen vorgesehen.

Für die sechs Baukörper wurden drei verschiedene Grundrisstypen entwickelt, die ein vielfältiges Angebot unterschiedlich großer Wohnungen ermöglichen. Dabei sind in einem Haustyp (zwei Gebäude) geförderte, in den anderen beiden Typen freifinanzierte Wohnungen vorgesehen. Von außen unterscheiden sich geförderte und freifinanzierte Wohnungen jedoch nicht. Um die einzelnen Häuser noch schlanker wirken zu lassen und auch, um allzu monotone Stapelungen gleichartiger Geschosse zu vermeiden, werden die Eckbalkone jeweils ab dem 4. Obergeschoss um knapp 2 m eingerückt, sodass sich eine schlankere, nach oben hin verjüngte Silhouette der Baukörper ergibt.

Das Gelände muss vollständig versiegelt sein, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Gebäude und Freiflächen werden deshalb auf einer durchgehenden Beton-Bodenplatte errichtet.

Freiraum

Die Gebäude werden sich als eigenständiger räumlicher Akzent von der übrigen Bebauung unterscheiden. Von ihrer Ausstrahlung soll auch das Umfeld profitieren, was wiederum eine hohe Lebens- bzw. Aufenthaltsqualität voraussetzt. Jedoch bestehen aufgrund der Anforderungen an eine umfassende Versiegelung des Plangebietes anspruchsvolle Rahmenbedingungen, um attraktive Freiräume herzustellen und zu unterhalten.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vermeintlichen Randlage gegenüber den zentralen Plätzen und Räumen im Stadtteil, wo sich das öffentliche Leben konzentriert, werden die Freiflächen als private Räume mit öffentlichem Wegerecht verbleiben. Sie werden ausgehend von der Nutzungsform „Wohnen“ konzipiert. Im Vordergrund stehen dabei die Bereiche zwischen den Wohngebäuden sowie entlang des Uferbereiches. Wesentlich wird eine Modellierung des Geländes sein. Eine leichte Höhendifferenzierung soll auch zugunsten der Anpflanzung von unterschiedlichen Gehölzen, in erster Linie Bäumen und Sträuchern, erfolgen. Den begrünten Freiflächen zwischen den Gebäuden wird zudem wichtige mikroklimatische Bedeutung zuteil: durch ihre Anordnung wird ein angemessener Luftaustausch ermöglicht und der Erwärmung im Plangebiet entgegengewirkt. Pflanzmaßnahmen, die im weiteren Verlauf der Planung näher zu definieren sind, sollen bei hohen Außentemperaturen zur lokalen Abkühlung beitragen.

Mit der weitreichenden Beschränkung von Kfz-Verkehr im Wohngebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier wohlfühlen, die Freiräume für Freizeitaktivitäten aneignen und als einen Ort niedrigschwelliger gemeinsamer Kommunikation nutzen können. Geplant sind in diesem Zusammenhang auch Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlichen Alters.

Eine Besonderheit besteht in der unmittelbaren Lage am Ufer der Weißen Elster. Insbesondere die rechtlichen und gestalterischen Möglichkeiten, diesen Bereich für die Bevölkerung erlebbar und anteilig zugänglich zu machen, werden im weiteren Planverfahren untersucht.

Erschließung und Mobilität

Die sechs Neubauten gruppieren sich zu einem eigenen kleinen Quartier, das über zwei Zufahrten erschlossen wird. Der Zugang im nordwestlichen Bereich erfolgt über das Grundstück der Friedrich-Bosse-Straße 71, das sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Dieser Zugang soll jedoch Fußgängerinnen und Fußgängern, Radfahrenden, für Anlieferungen, Müllentsorgung und der Feuerwehr vorbehalten bleiben. Die Zu- und Ausfahrt für Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers soll über die Agnesstraße erfolgen.

In diesem Bereich liegt auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Sie wird wie oben angesprochen im nördlichen Teil des Sockelgeschosses untergebracht, ist jedoch, weil das Gelände zur Weißen Elster hin abfällt, nicht zu sehen. Das Parken in den Außenanlagen des Wohngebietes soll, zugunsten der Lebens- und Aufenthaltsqualität, untersagt werden.

Weil es keine Wege über die Weiße Elster gibt, werden sich für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende die relevanten Ziele auf die nördlichen Gebiete konzentrieren. Dazu zählt zum einen die Friedrich-Bosse-Straße in Richtung Auensee oder Slevogtstraße, aber auch die Georg-Schumann-Straße mit den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen am Viadukt und am Rathaus Wahren. Darüber hinaus befinden sich entlang dieser Magistrale auch die nächstgelegenen Haltepunkte von Straßenbahn- und Buslinien, sodass ihre Zugänge über die Agnesstraße und die Straße Am Pfefferbrückchen die stärksten Fußgängerströme erwarten lassen.

5. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. VI-DS-4995) vom 28.02.2018 wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2018 vom 10.03.2018 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren, d.h. mit allen frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topografie

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 105 m ü. NHN im Uferbereich der Weißen Elster bis ca. 109 m ü. NHN im nordöstlichen Abschluss an der Agnesstraße. Das Gelände steigt dabei von Süd nach Nord kontinuierlich an und weist keine relevanten Geländesprünge auf. Die natürliche Topografie auf dem Grundstück ist durch zahlreiche Bodenentnahmen, -aufschüttungen und -ablagerungen in den vergangenen Jahren erheblich gestört worden.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um einen Teil des Geländes einer früheren Färberei und chemischen Reinigung.

Der Ursprung des Färbereibetriebes geht auf die 1890er Jahre zurück. Nachdem das Unternehmen zu DDR-Zeiten als volkseigener Betrieb geführt wurde, erfolgte die Stilllegung des Standortes 1991. Mit Aufgabe der Nutzung ist das Areal brachgefallen. Der Abriss des letzten verbliebenen Bestandsgebäudes erfolgte im Jahr 2020.

Die verbliebene Bebauung im Umfeld entlang der Friedrich-Bosse-Straße entspricht weitgehend gründerzeitlichen Blockrandstrukturen. Insbesondere eine Vielzahl an Gebäuden im südlichen Verlauf der Straße ist denkmalgeschützt. Im westlichen Umfeld des Plangebietes betrifft dies auch das 1905 mit aufwendiger Ziegelmauer errichtete Viadukt, welches für die Eisenbahntrasse Leutzsch-Wahren genutzt wird.

Im weiteren westlichen Umfeld schließt sich die alte Ortslage von Wahren an. Durch Abrisse, Überbauungen und Straßenaufweitungen erheblich verändert, lässt sich anhand von erhaltenen Gehöften sowie Einzelbauten, wie der Gnadenkirche und dem Rittergut, die Struktur des historischen Ortskerns zumindest teilweise noch ablesen. Unmittelbar östlich der Friedrich-Bosse-Straße setzt rund um die Bucksdorffstraße die alte Ortslage von Möckern an. Städtebaulich weitgehend überformt, bietet sie mittlerweile kein geschlossenes Bild mehr und wird von Neubebauung dominiert.

6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Grundstück ist ursprünglich intensiv durch bauliche Anlagen, Verkehrs- und Lagerflächen genutzt worden. Nur wenige Freiflächen haben das Gelände gegliedert.

Aufgrund des flächigen Bodenaustausches in Zusammenhang mit der altlastenbedingten Sanierung des Grundstückes wurde der Untergrund weitestgehend neu aufgebaut. Die Fläche weist daher gegenwärtig überwiegend keinen Pflanzenwuchs auf, nur in kleinen Teilen ist eine Ruderalvegetation vorhanden. Entlang der vorhandenen Spundwand zur Sicherung des Ufers an der Weißen Elster, besteht ein schmaler Streifen aus sehr jungem Aufwuchs (Weide, Ahorn, Brombeeren und Staudenarten).

6.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Einrichtungen:

- Kindertagesstätte „Villa am Auensee“ der Volkssolidarität, Friedrich-Bosse-Straße 87a (ca. 200 m),
- Pflegeeinrichtungen Katharinenhof am Lunapark, Friedrich-Bosse-Straße 93 (ca. 250 m) und Katharinenhof am Auensee, Am Hirtenhaus 5 (ca. 350 m),
- Seniorenbüro Nordwest der Volkssolidarität, Horst-Heilmann-Straße 4 (ca. 300 m),
- Kindertagesstätte „Die Auenwaldentdecker“ der Kinderland 2000, Friedrich-Bosse-Straße 21 (ca. 450 m),
- Grundschule und Hort „Schule am Auensee“, Stahmelner Straße 1 (ca. 500 m).

6.5 Technische Infrastruktur

6.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Fußgänger-/Radverkehr

Es existieren keine durchgängigen Fuß- oder Radwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.

Die Friedrich-Bosse-Straße sowie die Agnesstraße sind Ortsstraßen mit beidseitigen Gehwegen. Die Agnesstraße befindet sich in einem veralteten Zustand. Im Zuge der weiteren Planung werden notwendige Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraumes geprüft.

Die Georg-Schumann-Straße als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße weist ebenfalls beidseitige und durchgängige Gehwege auf. Straßenbegleitende Radwege sind im Umfeld des Plangebietes bislang nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. So befinden sich in fußläufiger Entfernung die Haltestellen Am Viadukt sowie Annaberger Straße an der Georg-Schumann-Straße. Sie werden bedient durch:

- die Straßenbahnlinien 10 zwischen Löbnig und Wahren sowie 11 zwischen Markkleeberg-Ost und Schkeuditz,
- die Buslinie 80 zwischen dem Busbahnhof Lindenau und Thekla,
- die Nightliner-Buslinien N4 zwischen dem Rathausplatz Schkeuditz und dem Hauptbahnhof Leipzig sowie N5 zwischen Lindenthal und dem Hauptbahnhof Leipzig.

Damit sind Verbindungen sowohl in Nord-Süd-, als auch West-Ost-Richtung gegeben.

Individualverkehr

Hinter der nahezu geschlossenen Bebauung an der Friedrich-Bosse-Straße ist das Grundstück über einen Stich der Agnesstraße im Nordosten, der an der Grundstückszufahrt endet, grundsätzlich erschlossen.

Aufgrund der Lage am Nordufer der Weißen Elster ist das Gebiet vor allem aus nördlicher Richtung zu erreichen. Neben der Agnesstraße sind der westliche bzw. östliche Verlauf der Friedrich-Bosse-Straße, die Straße Am Pfefferbrückchen sowie die Georg-Schumann-Straße die unmittelbaren Zugewegungen. Letztere stellt als Hauptverkehrsstraße die wesentliche Verbindung in die angrenzenden Stadtteile her. Die nächstgelegene Anbindung an die Gebiete südlich des Leipziger Auwalds besteht über die Gustav-Esche-Straße in Richtung Leutzsch.

Der Anschluss an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz ist über die Bundesstraße 6 sowie die BAB 14, die in nördlicher Richtung des Plangebietes verlaufen, gegeben.

6.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass das Plangebiet mit allen erforderlichen Medien ver- bzw. entsorgt werden kann, da es in der Vergangenheit baulich genutzt und entsprechend erschlossen war.

7. Planerische und rechtliche Grundlagen

7.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die beabsichtigte Planung entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan, Regionalplan Leipzig-West Sachsen) sowie der Stadtentwicklungspläne der Stadt Leipzig. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Kap. 7.1.2).

7.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Der LEP 2013 (in Kraft getreten am 31. August 2013) stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar.

Mit der Nutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer ehemals gewerblich genutzten und seit vielen Jahren brach gebliebenen Fläche im Verdichtungsraum Leipzig wird eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht (LEP Ziel 2.2.1.7 sowie Grundsatz 1.2.1 und Grundsatz 2.2.2.2).

Infolge der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Straßenbahn- und Bus-Netz in Leipzig und seiner Umgebung erfolgt eine Siedlungsentwicklung, die die Verknüpfungspunkte des ÖPNV berücksichtigt (Ziel 2.2.1.10).

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsplans gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS 2021)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der regionalen Planungsebene konkretisiert.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In der Raumnutzungskarte des RPI L-WS (Karte 14) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Südlich schließen sich Bereiche für den Arten- und Biotopschutz sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz an.

Mit dem Bestreben, durch Flächenrevitalisierung eines brachliegenden Gewerbeareals einen neuen Wohnstandort zu etablieren, dabei das vorhandene Bauflächenpotenzial zu aktivieren und auf die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme hinzuwirken, wird ein positiver Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial geleistet (RPI L-WS Grundsatz 4.1.3.1).

Durch die Bereitstellung eines differenzierten Wohnraumangebotes hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung wird den gegenwärtigen gesellschaftlichen Anforderungen, wie dem demografischen Wandel, Rechnung getragen (Ziel 2.2.1.4).

Vor diesem Hintergrund steht die vorliegende Planung mit den Zielen des Regionalplans gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang.

7.1.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 16.05.2015 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig sind für das Plangebiet als allgemeine Arten der baulichen Nutzung Wohnbaufläche sowie Grünfläche dargestellt.

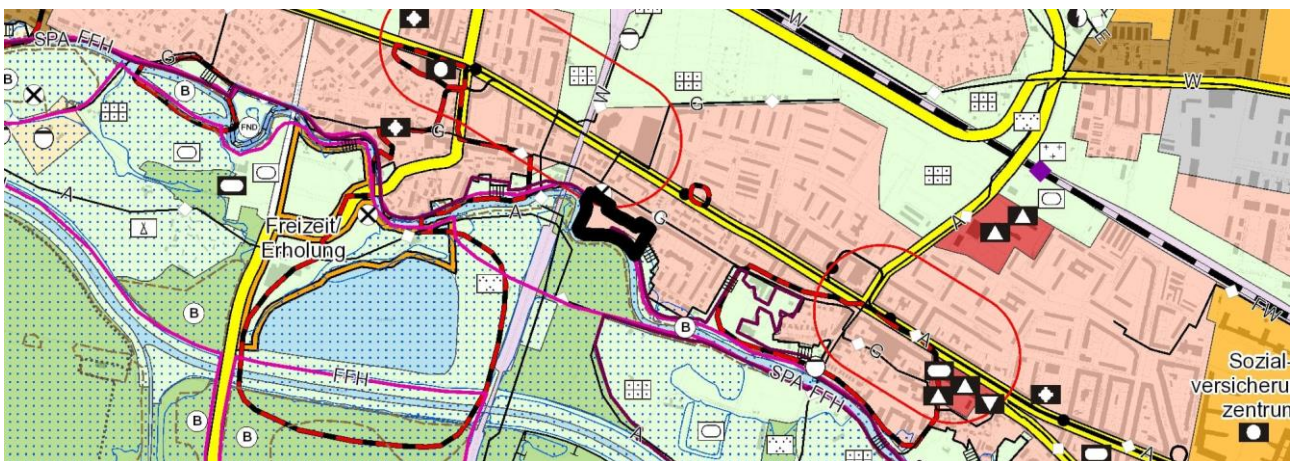


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

Die im FNP dargestellte kleine Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes liegt deutlich unter der Körnungsgröße für Darstellungen von einem ha und geht nach derzeitiger Einschätzung in der dargestellten Wohnbaufläche von ca. 12.000 m² auf. Da beabsichtigt ist, im Bebauungsplan eine Wohnnutzung festzusetzen, wird das Erfordernis einer Änderung des FNP zu diesem Zeitpunkt nicht gesehen.

7.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als Fachplanung zum Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16. Oktober 2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan. Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet überwiegend als bebauter Lebensraum mit Sanierungsbedarf dargestellt. Bedeutsam ist weiterhin die Zielsetzung, die Umweltqualität durch eine Erhöhung des Grünanteils zu steigern. Darüber soll das Wohnumfeld insgesamt verbessert werden. Im südöstlichen Teil ist im Bereich des Gewässerrandstreifens ein Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet.

7.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Wegen seiner räumlichen Lage und Ausdehnung wird das ehemalige Betriebsgelände aus bauplanungsrechtlicher Sicht aufgeteilt und durch unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen bewertet. Das nördliche Flurstück 959/5 der Gemarkung Wahren (außerhalb des Geltungsbereiches) darf unter den rechtlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entwickelt werden. Die Begründung ergibt sich aus der unmittelbaren Lage an der Friedrich-Bosse-Straße und die Möglichkeit, die Lücke in der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung zu schließen. Für dieses Flur- bzw. Grundstück liegt der Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung vor. Dabei soll eine Durchfahrt auf das Grundstück des Plangebietes realisiert werden (vgl. Kap. 4).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die südlichen Teile des früheren gewerblichen Areals. Sie befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (vgl. Kap. 2).

7.2 Strategische Stadtentwicklungsplanungen

7.2.1 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 B-Plan-Vorentwurf sind insbesondere die drei folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des Zielbildes relevant (INSEK, Teil A, S. A-11 und A-17): Bezahlbares Wohnen, Balance zwischen Verdichtung und Freiraum sowie Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur.

Eine wesentliche Rolle spielt die Stärkung im Sinne der Ortsteilstrategie. Darin werden u.a. die mittel- bis langfristigen Entwicklungsbedarfe zusammengefasst. Der Stadtteil Möckern ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“ zugeordnet. In diesen von hoher Wohnungsnachfrage und Wachstumsdynamik gekennzeichneten Gebieten bilden die Aktivierung von Wohnungsbaustandorten mit sozialer Mischung sowie die Sicherung, Entwicklung und Mehrfachnutzung von Freiflächen eine zentrale Rolle (INSEK, Teil B, S. B-21 f. und B-47).

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des INSEK, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung einer Brachfläche als künftiges Wohngebiet geschaffen werden. Es werden die Rahmenbedingungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot hergestellt und die gute ÖPNV-Anbindung genutzt. Langfristig wird mit positiven Impulsen für die Magistrale der Georg-Schumann-Straße im Umfeld des Viaduktes gerechnet.

7.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der 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: Verminderung der Beeinträchtigung von Luftleitbahnen, Schaffung von 13 m² Freiraum/Grünfläche je Einwohner, solaroptimierte Gebäudeausrichtung, Gewährleistung des Regenwasserrückhaltes und Erstellung/Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat am 23.08.2017 den Beschluss, den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen, indem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen (aktuell FRL gebundener Mietwohnraum vom 29. April 2021) errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird. Dies trifft für den geplanten Wohnstandort zu. Die Vorhabenträgerin hat ihr grundsätzliches Einverständnis zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Vorfeld erklärt.

7.2.3 Strategische Konzepte zum Energie- und Klimaschutz

Die städtebauliche Reaktivierung des Standortes bietet die Chance, die nötige Transformation der Versorgungsstrukturen mit erneuerbaren Energien umzusetzen. Die Stadt Leipzig setzt sich mit dem Beschluss des Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 (EKSP) das klimapolitische Ziel, Klimaneutralität im Jahr 2040 zu erreichen. Entsprechend müssen bei allen Bebauungsplanverfahren mit Neubauten und Sanierungen, die Möglichkeiten einer erneuerbaren und effizienten Wärme- und Stromversorgung hohe Priorität haben. Diese Prämisse wurde im Zuge des Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand 2020 vom Stadtrat beschlossen.

Gemäß der darin festgehaltenen Typisierung, handelt es sich bei vorliegendem Vorhaben um ein Gebiet des Typ A: „vorwiegend dichte Bebauung, Geschosswohnungsbau, Kernstadtlage“. Auf Grundlage dieser Festlegungen sind im Bebauungsplanverfahren die Bedingungen und Voraussetzungen zu schaffen, um außerhalb von Gebieten mit Fernwärmeanschluss mindestens 65% Anteil an erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung zu sichern. Die Untersuchung und konzeptionelle Vorbereitung einer Versorgungsvariante erfolgt über das Energiekonzept, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird (vgl. Kap. 7.5).

7.3 Satzungen und benachbarte Bebauungspläne

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende **rechtskräftige Bebauungspläne**:

- Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 177 „Handels- und Dienstleistungszentrum Am Viadukt“: Festsetzung eines Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Satzungsbeschluss vom 29.03.2006)
- Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 295 „Forschungszentrum ehemaliges Rittergut Möckern“: Festsetzung von Baugebieten, deren Nutzungen dem Ziel Forschung und Bildung dienen, für ein Gästehaus sowie ein Wohnhaus (Satzungsbeschluss vom 09.07.2008)
- B-Plan Nr. 304 „Wendenstraße“: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (Satzungsbeschluss vom 09.06.2016)

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine **Bebauungspläne in Aufstellung**.

Weder das Plangebiet noch seine nähere Umgebung unterliegen einer sonstigen Satzung nach dem BauGB. Lediglich entlang der Friedrich-Bosse-Straße befindet sich in westlicher Richtung die „städtische Wohnanlage Linkelstraße“, für die eine städtebauliche Erhaltungssatzung (Satzungsbeschluss vom 18.06.2003) als Beurteilungsmaßstab anzuwenden ist.

7.4 Umweltbelange

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Darin werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Verfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt die Ergebnisse der Prüfung auf Umweltverträglichkeit und schutzgutbezogene Auswirkungen in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB dar.

Für die Erstellung des Umweltberichtes werden verschiedene Bewertungen und Gutachten angefertigt, um die umweltrelevanten Belange zu berücksichtigen. Sie sind in Kapitel 7.5 aufgelistet. Dem bisherigen Kenntnisstand nach ergeben sich unter anderem folgende Untersuchungsschwerpunkte:

Altlasten/Bodenschutz

Das Grundstück ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung mit Altlasten behaftet und im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es befindet sich in einem sogenannten Altlastenfreistellungsverfahren. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und des am Standort vorhandenen Grundwasserschadens mit Schadstoffen ist gutachterlich zu prüfen, ob über die Übertragungswege Grundwasser – Boden/Bodenluft – Innenraumluft/Außenluft – Mensch eine Gefährdung des

Schutzgutes Menschliche Gesundheit zu besorgen ist und ggf. zusätzliche Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Das Grundstück ist zum Zeitpunkt der Planung weitgehend beräumt. Für weite Teile fand ein Bodenaustausch statt.

Für den Uferrandbereich ist aufgrund der noch vorhandenen Bodenbelastungen mit Schadstoffen unter Berücksichtigung der geplanten Uferrandgestaltung (u. a. Thema Spundwand) gutachterlich zu prüfen, ob über die Übertragungswege Boden – Mensch und Boden – Grundwasser eine Gefährdung der Schutzgüter besteht und Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Gefahrenabwehr wird aktuell eine sogenannte Abstomsicherung (mehrere Brunnen sowie Leitungen inkl. Grundwasserreinigungsanlage) betrieben. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von einem Weiterbetrieb auf unbestimmte Dauer auszugehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind der Erhalt und der Weiterbetrieb der Abstomsicherung inkl. Grundwasserreinigungsanlage zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren.

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Es liegen für einen geringen Teil des Grundstückes eine Reihe von naturschutzrechtlichen Belangen vor, die einen Schutzgebietsstatus begründen. Sie betreffen insbesondere den südöstlichen Abschluss des Plangebietes und stehen in Zusammenhang mit der Uferlage an der Weißen Elster. Es handelt sich um

- das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“,
- das Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“,
- das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Leipziger Auensystem“,
- das gesetzlich geschützte Biotop „naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer“.

Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind im Rahmen des Planverfahrens zu ermitteln und werden innerhalb des Bebauungsplanes durch Festsetzungen, soweit zulässig und erforderlich, verbindlich geregelt.

Immissionsschutz

Durch die im westlichen Umfeld verlaufende Güterbahnstrecke Leutzsch-Wahren wird ein relevanter Eisenbahnverkehrslärm ausgelöst, der auf das Plangebiet einwirkt. Die damit verbundenen Auswirkungen und Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbebauung sind schalltechnisch zu untersuchen.

ökologische Grundlagen

Für diesen Bebauungsplan werden grünordnerische Ziele erarbeitet, die die ökologische Grundlage des Bebauungsplans bilden. Sie werden, soweit zulässig und erforderlich, in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und in der dazugehörigen Begründung erläutert. Dies betrifft insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13-19 BNatSchG.

Für diesen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dazu wird eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell erstellt.

7.5 geplante Untersuchungen und Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind verschiedene Untersuchungen notwendig, um die betroffenen fachplanerischen Aspekte ermitteln und berücksichtigen zu können. Geplant bzw. in Erarbeitung sind:

- Untersuchungen bzw. Bearbeitung des altlastenbedingten Sanierungsprogramms (nach Vorgabe der Altlastenfreistellungsbehörden und parallel zum Bauleitplanverfahren)

- Untersuchungen zum Baugrund und der statischen Anforderungen zur Realisierung des Vorhabens (bspw. in Bezug auf die erforderliche Bodenplatte)
- Grundwassermodellierung und Klärung der Anforderungen an die künftige Grundwasserreinigungsanlage
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept
- Artenschutzfachbeitrag (inkl. Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgebiete) und Maßnahmen zum Animal Aided Design
- Schallgutachten
- Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept
- Umweltbericht und Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung
- Freianlagenplanung (inkl. Umgang mit dem Flussufer)
- Energiekonzept
- Medientechnische Erschließungsplanung
- Brandschutzplanung
- denkmalpflegerische Untersuchung über die unterschiedliche Höhenentwicklung im Plangebiet und Umfeld sowie den Sichtbeziehungen der baulichen Anlagen zueinander
- Fortschreibung der städtebaulichen/hochbaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorgenannten Themen

Mit dieser Beteiligung sollen zunächst erstmalig die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie Informationen der Träger öffentlicher Belange gesammelt werden. Gleichzeitig werden auch die zuständigen Behörden um Stellungnahme gebeten. Diese fließen dann in den nächsten Planungsschritt (Bebauungsplanentwurf) ein, der ebenfalls öffentlich ausgelegt wird.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin