



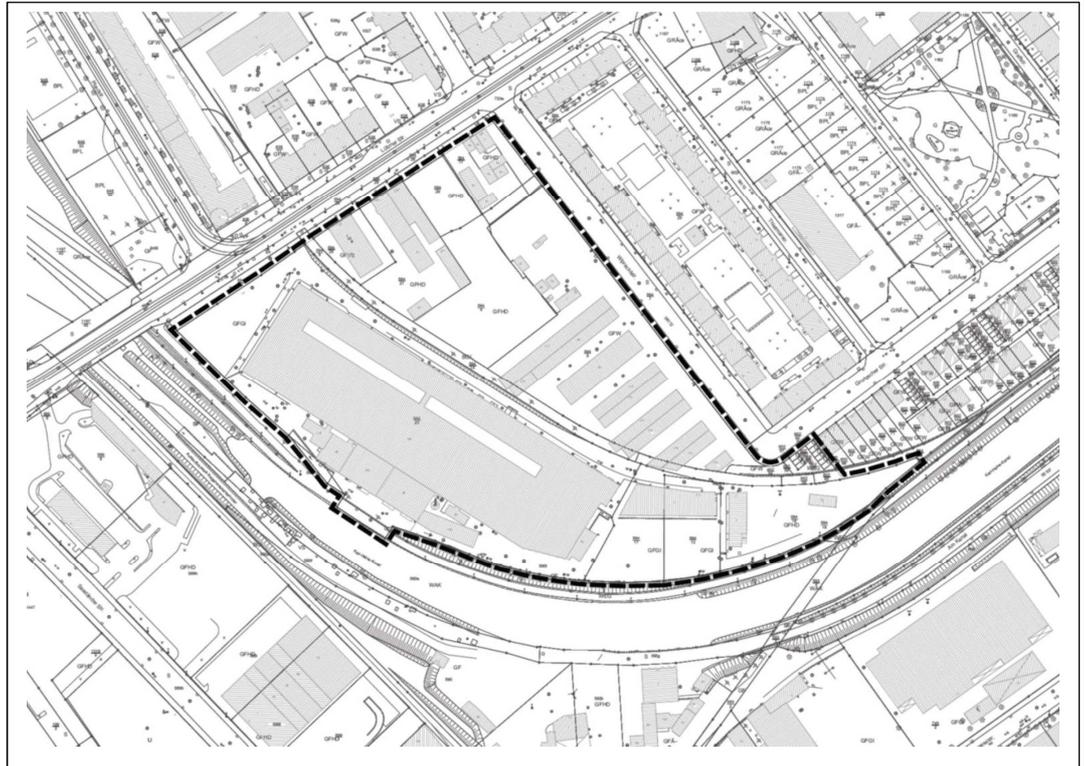
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ (Entwurf)

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Neulindenau

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



seecon Ingenieure GmbH
Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

10.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2.	Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis.....	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahrensdurchführung.....	8
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	9
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	9
5.1	Topografie.....	9
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	9
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	10
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	10
5.5	Soziale Infrastruktur.....	10
5.6	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	11
5.7	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen.....	12
5.8	Denkmalschutz.....	13
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	14
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	14
6.1.1	Raumordnung.....	14
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	15
6.1.3	Landschaftsplan.....	16
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	16
6.2	Sonstige Planungen.....	16
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	16
6.2.2	Klimanotstand, Energie- und Klimaschutzprogramm, Klimaanpassung.....	17
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	17
6.2.4	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	18
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	19
6.2.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	19
7.	Umweltbelange.....	20
7.1	Einleitung.....	20
7.1.1	Für die Umweltbelange relevante Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung).....	20
7.1.2	Ziele und fachliche Grundlagen des Umweltschutzes.....	21
7.1.2.1	Fläche.....	21
7.1.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	23
7.1.2.3	Artenschutz.....	23
7.1.2.4	Landschaftsplan.....	24
7.1.2.5	Grünordnungsplan.....	26
7.1.2.6	Eingriffsregelung.....	26
7.1.2.7	Sonstige fachliche Grundlagen.....	26
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	27
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	31
7.2.1	Boden / Altlasten.....	31
7.2.1.1	Bestandsaufnahme.....	31
7.2.1.2	Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung.....	32
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
7.2.2	Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt.....	34
7.2.2.1	Bestandsaufnahme.....	34
7.2.2.2	Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung.....	40
7.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	41
7.2.3	Mensch.....	42
7.2.3.1	Bestandsaufnahme.....	42
7.2.3.2	Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung.....	43

7.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	44
7.2.4	Wechselwirkungen	44
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	46
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	46
8.2	Ergänzende Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	46
9.	Städtebauliches Konzept.....	48
9.1	Gliederung des Gebietes.....	48
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	49
9.3	Erschließungskonzept.....	51
9.3.1	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur	51
9.3.2	Technische Infrastruktur: Erschließung der Plangebietsflächen.....	53
9.3.3	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen	55
9.4	Freiraumkonzept	58
9.5	Klimaschutz und Klimavorsorge	60
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	61
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	61
11.	Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes	61
12.	Baugebiete	65
12.1	Art der baulichen Nutzung	65
12.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	65
12.1.2	Mischgebiet	67
12.2	Maß der baulichen Nutzung	71
12.2.1	Grundflächenzahl	71
12.2.2	Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen	72
12.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	74
12.2.4	Bauweise	75
12.2.5	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	75
13.	Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen.....	76
14.	Verkehrsflächen	79
15.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	80
16.	Fläche für Versorgungsanlagen.....	80
17.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	81
18.	Grünordnerische Festsetzungen	83
18.1	Anpflanzen von Bäumen	84
18.2	Anpflanzflächen.....	84
18.3	Begrünung von Dächern und Fassaden	87
18.4	Erhalt von Bäumen.....	88
19.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	88
20.	Örtliche Bauvorschriften	90
20.1	Dachform, Dachgestaltung und Dachaufbauten	90
20.2	Nutzung erneuerbarer Energien	91
20.3	Staffelgeschosse	92
20.4	Begrünung von Anlagen der Abfallentsorgung	92
20.5	Werbeanlagen.....	92
20.6	Nachrichtliche Übernahme	93
Anhang	I: Hinweise	
	II: Pflanzempfehlungen	
	III: Berichtigung Flächennutzungsplan	
	IV: Städtebauliche Kalkulation	
	V: Städtebauliches Konzept	

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes (B-Planes) befindet sich im Stadtbezirk Alt-West und dort im Ortsteil Neulindenau. Es wird wie folgt umgrenzt:

- a) im Nordosten vom Flurstück Nr. 594/7 (Wiprechtstraße),
- b) im Osten vom Flurstück Nr. 594/6 (Wiprechtstraße/Groitzscher Straße), von den Flurstücken Nr. 602/66 bis 602/70 (private Wohngrundstücke) und vom Flurstück Nr. 594/15 (private Grün-/Freifläche - ehem. Gleisfinger),
- c) im Süden von den Flurstücken Nr. 594/19, 593/5 und 590e (kanalbegleitender Geh- und Radweg mit Böschung und Karl-Heine-Kanal),
- d) im Nordwesten von den Flurstücken Nr. 594/22, 594/24, 594/26, 594/28, 594/30 und in Teilen 594/14 (jeweils Fußweg der Lützner Straße).

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lindenau.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan zu ersehen.

2. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis

Ausgangslage

Die Flächen am Karl-Heine-Kanal waren über 100 Jahre ein bedeutender Gewerbe- und Industriestandort mit metallverarbeitenden Betrieben, chemischer Industrie, Baumwollverarbeitung und Handelsbetrieben. Mit der politischen Wende und durch die wirtschaftliche Verlagerung der Schwerindustrie sind Brachflächen entstanden, die bislang aufgrund z.B. des Grundstückszuschnittes oder schwieriger verkehrlicher Anbindung für Gewerbestrukturen keiner neuerlichen gewerblichen Nachnutzung zugänglich gemacht werden konnten.

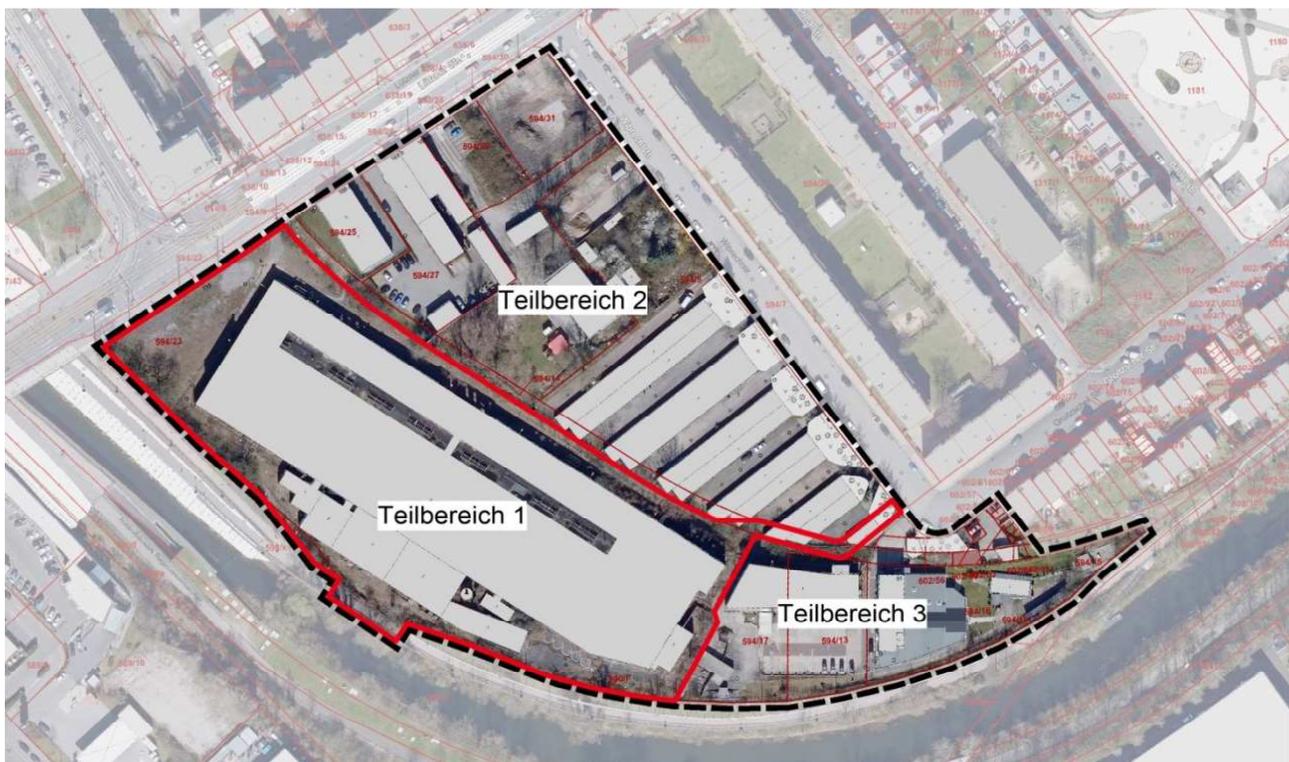


Abb.2 Übersicht Teilbereiche

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Das Plangebiet gliedert sich im aktuellen Bestand in 3 Teilbereiche:

- **Teilbereich 1** umfasst mit ca. 19.220 m² die Fläche der heute denkmalgeschützten Produktionshallen der ehemaligen "Leipziger Jute-Spinnerei & -Weberei", zuletzt "VEB Texafol". Anlass für die Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens ist die geplante Umnutzung von Gewerbe- in Mischgebiets- und Wohnnutzung. Der Teilbereich 1 enthält zusätzlich eine Teilfläche der Flurstücke 594/5 und 594/14, welche als zweite verkehrliche Erschließung bis zur Wiprechtstraße reicht und Teil des Baugrundstückes des Teilbereiches 1 ist. Diese Fläche wurde vom Vorhabenträger des Teilbereich 1 bereits erworben.
- **Teilbereich 2** umfasst mit einer Größe von ca. 17.890 m² die straßenbegleitenden Grundstücke an der Lützner Straße und Wiprechtstraße. Die Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich begründet sich zunächst aus den Anpassungen im Zuge der geänderten Erschließung und Nutzungsänderung der Teilfläche 1, die sich auch auf diesen Bereich auswirken. Die Teilfläche 2 besteht aus den vorrangig gewerblich genutzten, privaten Flächen entlang der Lützener Straße, dem Garagenhof in städtischen Eigentum entlang der Wiprechtstraße sowie dem Flurstück Nr. 594/19 dem ehem. Gleisfänger der ehemaligen Eisenbahnanlage der Plagwitz-Lindenauer-Industriebahn. Die städtischen Flurstücke Nr. 594/5 und 594/14 an der Wiprechtstraße sollen über einen Tauschvertrag in das Eigentum des Vorhabenträger übergehen. Planerisch verfolgt wird die Umwandlung von einer Mischgebiets- in eine Wohngebietsnutzung.
- **Teilbereich 3** wurde mit ca. 6.850 m² unter dem Aspekt der Plananpassung an die aktuellen Bedingungen und der Sicherung der zukünftigen verkehrlichen Anbindung an die Wiprechtstraße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Entwicklungsstandort zeichnet sich in besonderer Weise durch seine in den Stadtteil integrierte und am Karl-Heine-Kanal befindliche Lage, eine gute Verkehrsanbindung, eine vielfältige Infrastrukturausstattung der Umgebung, einer Anbindung an den Lindenauer Hafen, die Kulturräume des Leipziger Westens sowie die Nähe zum Landschaftsraum Schönauer Park und Schönauer Lachen aus.

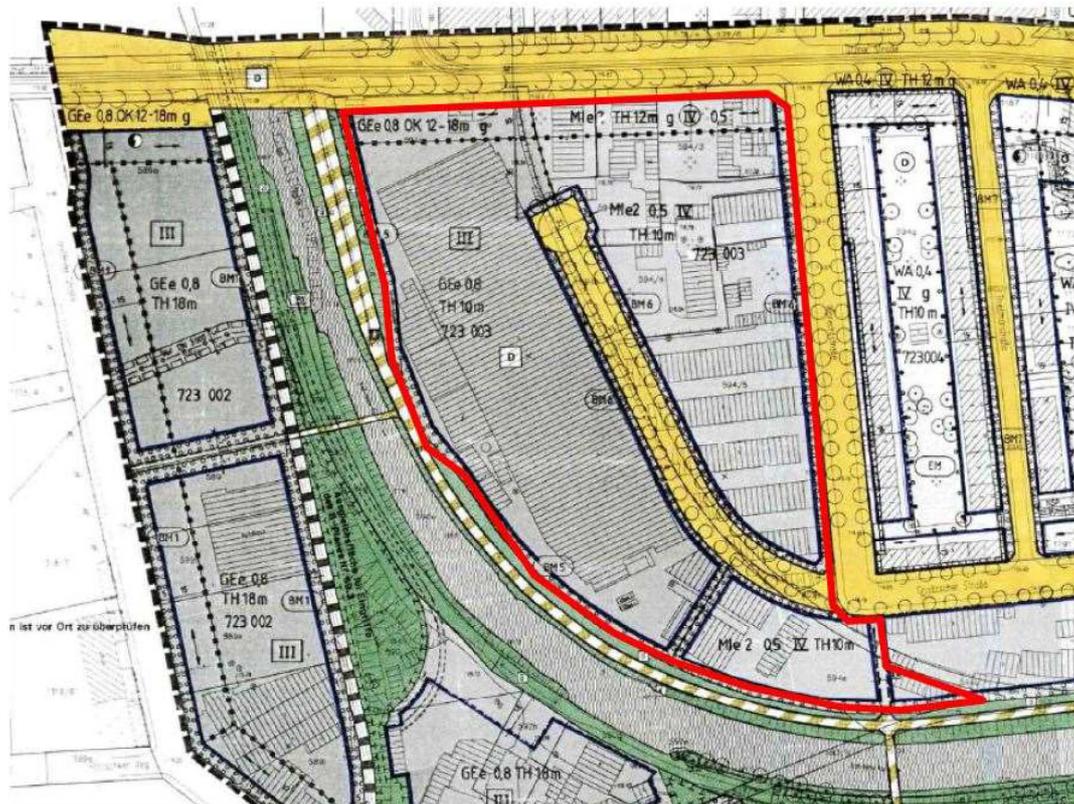


Abb.3 Auszug Planzeichnung: B-Plan Nr. 022.2 „Am Kanal“

Quelle: Stadt Leipzig

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht über den B-Plan Nr. 022.2 „Am Kanal“ (Beschluss-Nr. III 591-01), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/01 vom 23.06.2001. Dieser setzt u.a. die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und Mischgebiete sowie eine innenliegende, öffentliche Erschließung mit Wendeanlage fest.

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Westen, im Ortsteil Neulindenau. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK 2030, VI-DS-04159-NF-01) ist das Plangebiet der Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“ zugeordnet.

Planungsanlass für die Aufstellung des B-Planes ist die Absicht des Eigentümers von Teilbereich 1 (Gelände der ehemaligen "Leipziger Jute-Spinnerei & -Weberei", zuletzt "VEB Texafol") die denkmalgeschützte, aber stark vom Verfall betroffene Bausubstanz und das brachliegende Grundstück zu sichern, zu reaktivieren und wieder einer Nutzung zuzuführen.

Das denkmalgeschützte Areal liegt seit Beginn der 1990er Jahre brach und konnte bislang nicht als gewerblicher Standort saniert und nachgenutzt werden. Der Erhalt der zunehmend desolaten und vom Verfall gezeichneten denkmalgeschützten Produktionsgebäude stellt heute einen dringenden Handlungsbedarf dar und geht einher mit der Beseitigung eingetretener städtebaulicher Missstände.

Mit der geplanten Sanierung, Umnutzung und baulichen Ergänzung der denkmalgeschützten Anlagen einher, geht eine geänderte Erschließungssituation, die Anordnung von Stellplatzflächen und Wohnflächen etc., die sinnvoll zugeordnet und in die Umgebung eingebunden werden müssen. Um dies im Gebietszusammenhang zu lösen, wurden die Flächen zwischen Lützner Straße, Wiprechtstraße und Karl-Heine-Kanal (Teilbereich 2 und 3) in den B-Plan einbezogen. Abgesehen von der in Teilbereich 2 vorhandenen bzw. aktuell geplanten Bebauung an der Lützner Straße sind die Flächen entlang der Wiprechtstraße überwiegend eingeschossig und zu einem großen Teil nur mit Nebenanlagen bebaut. Eine städtebaulich geordnete Struktur ist nicht vorhanden.

➤ Innerhalb des bestehenden Planungsrechtes sind die Entwicklungsabsichten für den Teilbereich 1 und damit verbunden die Auswirkungen auf die Teilbereiche 2 und 3 nicht umsetzbar.

Das **Planungserfordernis** ergibt sich somit zunächst durch die in Teilbereich 1 geplante Nutzungs- und Strukturänderung, die auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes des B-Plans Nr. 022.2 „Am Kanal“ nicht genehmigt werden kann.

Ausgelöst durch diese Veränderungen ergeben sich zudem Anpassungserfordernisse für den Teilbereich 2, z.B. durch den Entfall der innenliegenden öffentlichen Erschließung, die stadträumlich und planungsrechtlich geklärt werden müssen. Für Teilbereich 3 besteht ein Planerfordernis zur Beseitigung funktionaler Konflikte und damit einhergehend die Beseitigung von baulichen Entwicklungshemmnissen. Nur unter dem Einbeziehen aller drei Bereiche kann im Ergebnis der Planung eine konfliktfreie, nachhaltige Neuordnung des Gesamtquartiers erfolgen.

Im Ergebnis des Planungs- und Beteiligungsprozesses müssen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Ziele im Kontext seiner Nachbarschaften für das gesamte Quartier aufeinander abgestimmt, überarbeitet und ohne ein Aufwerfen von planungsrechtlichen Konflikten neu festgesetzt werden.

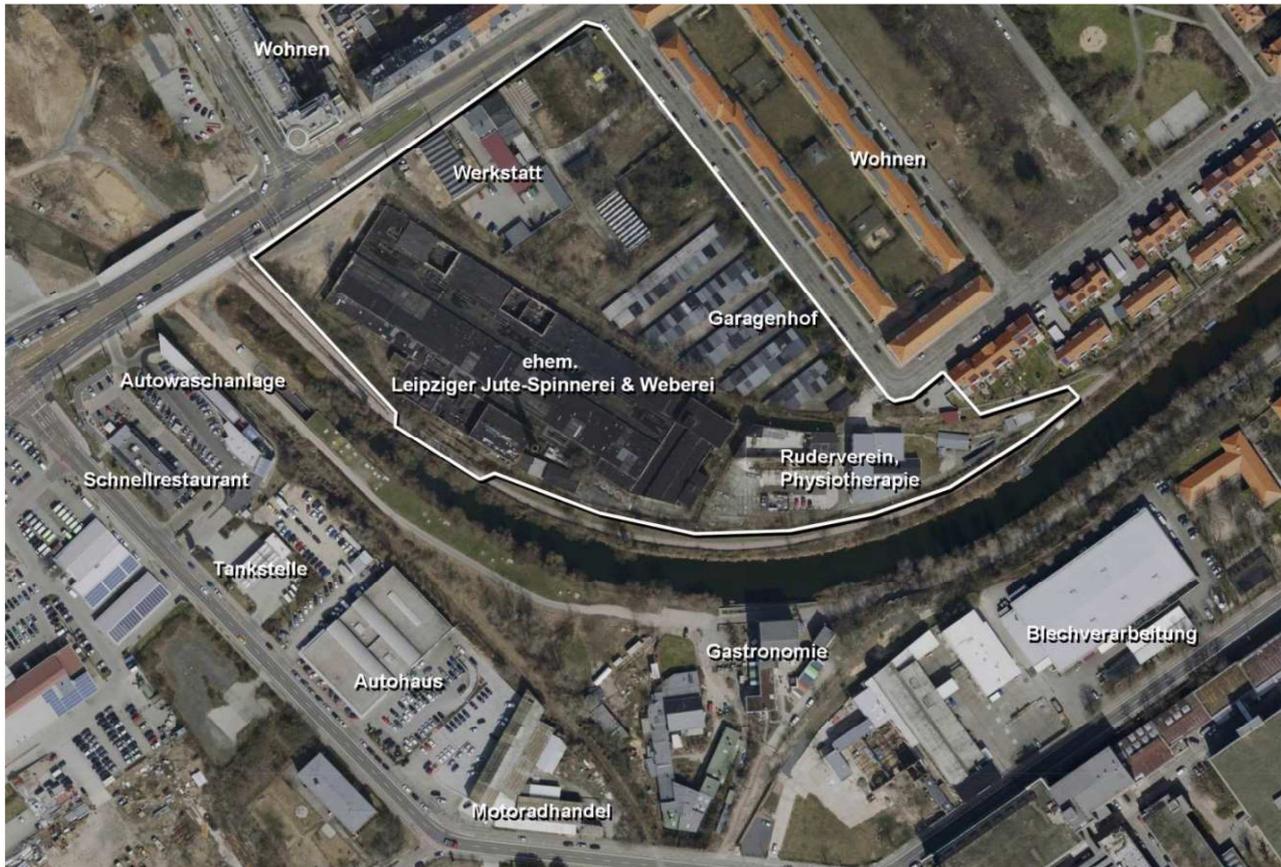


Abb.4: Luftbild mit Darstellung der umgebenden Nutzungen

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

- a) Ziel und Leitbild des B-Plans ist die städtebauliche Entwicklung des Quartiers am Karl-Heine-Kanal. Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für ein vielseitiges Wohnraumangebot, ergänzende Neubauten, eine angepasste Erschließungslösung unter Berücksichtigung von Fuß- und Radwegverbindungen zur Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren.
- b) Übergeordnetes Ziel ist vor allem die Umsetzung der strategischen und stadträumlichen Ziele der Stadt Leipzig, wie diese im INSEK 2030 sowie im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan beschlossen bzw. dargestellt sind. Zusätzlich sollen insbesondere die klimarelevanten Beschlüsse und Zielstellungen in der durchzuführenden Planung berücksichtigt und soweit möglich angemessen umgesetzt werden. Insbesondere dient das Planverfahren der Umsetzung des im INSEK formulierten strategischen Zieles „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“, „Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur“ sowie „Bezahlbares Wohnen“. Die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet soll daher auf die Ergänzung der bestehenden baulichen Strukturen konzentriert werden und bei Erhalt bzw. unter Aufwertung vorhandener und ggf. unter Entwicklung neuer Freiräume erfolgen.
- c) Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl für das Plangebiet selbst als auch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umgebung und deren gegenseitiger Verknüpfungen.
- d) Mit dem B-Plan soll im Teilbereich 1 die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung von Gewerbeflächen mit tlw. denkmalgeschützter Bausubstanz in Richtung eines Wohn- und Mischgebietsensembles geschaffen werden. Infolgedessen können die denkmalgerechte Sanierung der

Bestandsobjekte sowie die bauliche Ergänzung erfolgen und städtebauliche Missstände beseitigt werden.

- e) Die Teilbereiche 2 und 3 sind in die städtebauliche und erschließungsseitige Neukonzeption des Quartieres einzubeziehen. Dabei sollen die Flächen entlang der Lützner Straße und der Teilbereich 3 als Mischgebiete erhalten bleiben. Entlang der Wiprechtstraße soll die Realisierung von Wohnnutzung ermöglicht werden.
- f) Über den Planungsprozess der Bauleitplanung werden die Voraussetzungen für ein konfliktfreies Gegenüber von Wohnnutzung zu den westlich und südlich vom Kanal liegenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich geschaffen.
- g) Ziel der Planung ist die Entwicklung der Wohn- und Mischgebietslagen südlich der Lützner Straße bis an den Karl-Heine-Kanal zu führen. Der Karl-Heine-Kanal übernimmt in diesem Abschnitt zukünftig die räumlich gliedernde Funktion zwischen Wohn-/Mischgebietsnutzungen auf der Ostseite und gewerblichen Nutzungen auf der Westseite. Die inneren Strukturen sowohl der Gebäudetypologien, der Erschließung, der Grünstrukturen sind neu zu ordnen und über das geänderte Planungsrecht zu sichern.
- h) Mit dem B-Plan Nr. 410 wird das im rechtskräftigen B-Plan Nr. 022.2 festgesetzte Erschließungskonzept überplant und planungsrechtlich entsprechend den neuen Anforderungen gesichert. Bestandteil der Neuordnung der privaten und öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ist zum einen die Lösung der gesicherten Erschließung aller Teilflächen und deren gegenseitige Verflechtung mit den östlichen Nachbarflächen, zum anderen das Heben mobilitätsseitiger Potentiale: private Erschließungsanlagen, Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr, Flächen für gemeinschaftliche Mobilitätsangebote, neue Fuß-/Radverbindungen, eine Erhöhung der Flächen für Radabstellanlagen etc. fallen unter diese Zielstellung und sind dauerhaft nur über das Bauplanungsrecht zu sichern.
- i) Ziel der Planung ist die Entwicklung und dauerhafte Sicherung grüner Leitstrukturen. Dies bezieht sich auf die grünordnerische Fassung der Böschungsf Flächen (Schauseite) zum Karl-Heine-Kanal, Baumreihen als neue Linienstrukturen entlang der Wiprechtstraße und des neuen Fuß/Radwegs als auch Freiflächen innerhalb der Gebäudekomplexe. Zweck der Planung ist es, die grünordnerische Grundstruktur in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung abzustimmen und planungsrechtlich zu sichern.
- j) In Bezug auf den Versiegelungsgrad gilt der Ansatz, dass mit der neuen Planung das Maß der zulässigen Versiegelung und Eingriffe nicht erhöht werden soll. Die langfristige Sicherung dieses Ziels ist nur im Wege eines neuen Planungsrechtes zu erreichen.
- k) Absicherung der erforderlichen städtebaulichen Qualität nach den Grundsätzen des umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebaus. Die Klimaschutz- und Energieeffizienzbelange (Beschlüsse zum Klimanotstand VI-A-07961, VI-A-07961-DS-10 und EKSP 2030 VII-DS-06102), um eine klimagerechte, wassersensible und energieeffiziente Standortentwicklung zu gewährleisten, werden berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Vorbereitung und konfliktfreie Sicherung dieses verkehrsseitig gut erschlossenen Standortes als innerstädtisches Gesamtquartier ist Ziel und Zweck dieser Planung. Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

4. Verfahrensdurchführung

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 22.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ mit Beschluss-Nr. VI-DS-06156 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-06156 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2019 vom 01.06.2019	22.05.2019
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.06.2019
ergänzende frühzeitige Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 26.01.2022	26.01. - 05.03.2021

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

Für die Aufstellung des B-Planes 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 (Näheres dazu siehe auch im Kap. 2, 3 und 7.1 dieser Begründung):

- Es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Näheres siehe Kap. 2.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt gemäß Städtebaulicher Kalkulation (Anhang III zur Begründung) ca. 17.830 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.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Belange bestehen nicht.
- Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befinden sich keine weiteren B-Pläne in der Aufstellung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Neulindenau im Leipziger Westen. Das Grundstück grenzt im Nordwesten an die Lützner Straße, im Nordosten an die Wiprechtstraße und im Süden an den uferbegleitenden Fuß- und Radweg am Karl-Heine-Kanal.

5.1 Topografie

Die Teilflächen in sich sind weitestgehend eben (künstlich modelliert) angelegt, weisen aber untereinander, zur Lützner Straße und zum Karl-Heine-Kanal hin Höhenversätze auf:

Das Gelände liegt im südwestlichen Bereich im Anschluss zur Lützner Straße teilweise ca. 1,50 m tiefer als die Lützner Straße. Zum Karl-Heine-Kanal im Westen fällt das Gelände im Randbereich nochmals um ca. 4,00 m ab. Zwischen Teilbereich 1 und 2, entlang der ehemaligen Gleistrasse, existiert ein abfallender Geländeversprung in Richtung Karl-Heine-Kanal.

Die Flächen sind in großen Teilen durch den Bestand versiegelt. Im Teilbereich 1 sind große bauliche Anlagen durch die ehemalige Gewerbenutzung und im Teilbereich 2 an der Wiprechtstraße Bebauung und großteilige Versiegelung durch eine Garagennutzung vorhanden.

Regionalgeologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb der Lindenau - Grünauer Schotter-Moränen-Ebene. Der Untergrund wird von ca. 5,00 m mächtigen Flussschottern der Hauptterrasse der Saalekaltzeit geprägt. Die Basis wird durch Konglomerat, Sandstein und Schiefertone des Oberkarbons gebildet und mit Grauwacke ergänzt. Infolge der Bebauung ist davon auszugehen, dass oberflächennahe Böden durch anthropogene Auffüllung ersetzt worden sind. Es wurden Auffüllmächtigkeiten zwischen 0,20 m und 5,20 m für das Gebiet dokumentiert. Die frühsaalekaltzeitlichen Flussschotter der Mulde und der Weißen Elster bestimmen den Grundwasserleiter. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 107,90 m NN. Das entspricht etwa 7,00 m unter Gelände.

Grundsätzlich wäre der anstehende Flusskies im Hinblick auf seine Durchlässigkeit sowie der Mächtigkeit des sickerfähigen Raums für die Versickerung von gefasstem und gesammeltem Oberflächen- und Regenwasser geeignet. Es gibt jedoch deutliche Einschränkungen der Bodennutzung für Versickerungen durch die Beschaffenheit des Bodens durch die Vornutzungen. Insbesondere im Teilbereich 1 ist durch die fast vollständige frühere Gewerbenutzung wenig Mutterboden nur in den Randbereichen vorhanden und alle Bereiche sind nach LAGA den Klassen Z 1.2 und Z 2 einzustufen. In diesem Bereich sind durch Bauwerke, ehemalige befestigte Verkehrsflächen und frühere Geländeänderungen durch die Vornutzungen nur bedingt nutzbare Versickerungsflächen vorhanden. Im Teilbereich 2 im Teil der Wiprechtstraße des heutigen Garagenhofes sind auch frühere Bodenveränderungen bekannt, welche bei den späteren Planungen noch genauer untersucht werden müssen.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus verschiedenen Teilbereichen, die sich durch ihre Bebauung und Nutzung unterscheiden:

- Im Norden befinden sich vier von der Lützner Straße erschlossene, vorrangig zu gewerbebezwecken genutzte Grundstücke. Die vorhandene Bebauung weist eine unterschiedliche Dichte und Geschossigkeit (I bis V) auf.
- Unter diesen befindet sich ein Gleichstromunterwerk der Leipziger Verkehrsbetriebe. Dieses versorgt die Straßenbahntrassen der Linien 15 und 8 im gesamten Abschnitt von Lindenau bis Grünau mit Fahrstrom. Das Unterwerk wurde im Jahr 2013 unter Einsatz von Fördermitteln saniert.
- Im Osten des Plangebietes existiert ein Garagenkomplex mit ca. 200 Garagen, der durch 5 Zufahrten von der Wiprechtstraße aus erschlossen wird.

- Südlich davon erstreckt sich entlang des Karl-Heine-Kanals das Gelände der ehemaligen Jute-Spinnerei - zuletzt durch die Firma Texafol betrieben. Auf dem westlich angrenzenden brachliegenden Grundstück steht das eigentliche Herzstück der ehemaligen Jute-Spinnerei - die ca. ein Hektar große Fabrikhalle. Das Hallenbauwerk steht zentral auf dem Grundstück und wird von einer eingeschossigen, an den Giebelseiten teils zweigeschossigen Klinkerfassade umschlossen. Der Hauptkörper wird durch mehrere Gebäudeteile gebildet und hat insgesamt eine Länge von ca. 195,00 m entlang des Karl-Heine-Kanals und eine Breite von ca. 54,00 m zur Lützner Straße.
- Auf der Südseite zum Karl-Heine-Kanal hin, fällt das Grundstück bis zu 4,00 m ab. Hier sind einige Gebäude vor die Halle gestellt, von denen die ehemalige Werkstatt und das Kesselhaus mit seinem nebenstehenden Schornstein erhalten werden sollen. Durch den langen Leerstand weisen die denkmalgeschützten Gebäude teilweise erhebliche Schäden auf.
- Der südwestliche, kleinteilig bebaute Teil der Jute-Spinnerei beherbergt heute ein Gesundheitssportzentrum mit Arztpraxis und Ruderverein. Teile der baulichen Anlagen sind denkmalgerecht saniert. Die vorhandene Bebauung ist ein- und zweigeschossig.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet selbst erfährt derzeit nur im geringen Umfang eine Wohnnutzung und wird nur in Teilbereich 3 untergeordnet bewohnt. Allerdings grenzen nach Norden und Nordosten die Wohngebiete des Ortsteiles Neulindenau an.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Durch die ehemaligen Gebäude der Jute-Spinnerei und den bestehenden Garagenkomplex an der Wiprechtstraße ist das Plangebiet zum Großteil bebaut. Nicht durch Gebäude in Anspruch genommene Flächen sind zumeist als Zufahrten und Wege genutzt und entsprechend versiegelt. Im Inneren des Plangebiets befinden sich zwei brachliegende, verwilderte und baumbestandene Grundstücke.

Im Westen und Süden grenzt der Karl-Heine-Kanal mit seinem ausgebauten Fuß- und Radweg an das Plangebiet. Nahegelegene Grünflächen sind der östlich gelegene Park zwischen Graff- und Bausestraße sowie kleinere Freiflächen entlang des Karl-Heine-Kanals. In ca. 300 m Entfernung beginnt westlich des Plangebietes das weitläufige Naherholungsgebiet Schönauer Park und die Schönauer Lachen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die Integrative Kindertageseinrichtung in der Thietmarstraße 13 (ca. 300 m Entfernung) und die kombinierte Tageseinrichtung in der Spinnereistraße 1 (ca. 600 m Entfernung).

Die nächstgelegenen Schulen sind fußläufig bzw. über den ÖPNV erreichbar:

- 46. Grundschule, Saalfelder Straße 29 (~ 650 m);
- Grundschule Gießerstraße, Gießerstraße 6 (~ 1000 m);
- Joachim-Ringelnatz-Grundschule, Grünauer Allee 35 (~ 1000 m);
- Bischöfliches Maria-Montessori Schulzentrum (Grundschule, Oberschule und Gymnasium), Alte Salzstraße 61/65 (~ 1500 m);
- Helmholzschole (Oberschule), Helmholzstraße 6 (~ 1000 m);
- Robert-Schumann-Gymnasium, Demmeringstraße 84 (~ 1000 m);
- Berufsschule der Augsburger Gesellschaft für Lehm- und Zieglerbau, Bildung und Arbeit e.V., Lützner Straße 93 – 95 (~ 900 m);
- Karl-Heine-Schule (Berufliches Schulzentrum), Pansastraße 31 (~ 900 m).

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet weist eine besondere Lagegunst hinsichtlich der örtlichen und regionalen Anbindung auf.

Fußverkehr

Die Fläche des Plangebietes ist fußläufig gut erreichbar. Entlang der Lützner Straße besitzt der Gehweg eine Breite zwischen ca. 3 bis 7 m. Auf beiden Seiten der Lützner Straße sind Gehwege vorhanden. Entlang des Karl-Heine-Kanals verläuft ein Radweg begleitender Fußweg. An der Wiprechtstraße befindet sich nur auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite ein Fußweg. Entlang der Plangebietsgrenze befindet sich lediglich ein unbefestigter Trampelpfad.

Radverkehr

Das Plangebiet besitzt an zwei Seiten Anbindungen an den Radverkehr. Entlang der Lützner Straße verläuft ein Radweg, welcher die komplette Nordwestseite des Quartiers radtechnisch erschließt. Mit ca. 2 m Breite besitzt dieser eine ausreichende Breite. Im Süden verläuft entlang des Karl-Heine-Kanals ein Rad- und Fußweg, welcher Plagwitz über Neulindenau und Schönau mit dem Leipziger Umland verbindet. Diese Verbindung am Kanal stellt eine konfliktarme Verbindung sowohl zum Schönauer Park als auch in die Innenstadt dar. Die Wiprechtstraße als ausgewiesene Tempo-30-Zone kann als Mischverkehrsfläche für den Radverkehr genutzt werden.

ÖPNV

Das Gelände ist grundsätzlich über den schienengebunden ÖPNV der Straßenbahn und über den Bus erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen des Nahverkehrs befinden sich an der Lützner Straße. Dies sind die Straßenbahnhaltestellen „Saarländer Straße“ sowie „Credéstraße“, die sich jeweils in ca. 400 m fußläufiger Entfernung bis Mitte des Plangebietes entfernt befinden. Die Haltestellenanlagen sind barrierefrei ausgebaut. In der Lützner Straße verkehren die Tramlinien 8 (Paunsdorf Nord-Grünau Nord) und die 15 (Meusdorf-Miltitz). Die Haltestelle Credéstraße wird zusätzlich auch durch Buslinie 80 bedient. Die Straßenbahnlinien verkehren werktags im Tagesverkehr im 10-Minuten-Takt, die Buslinie 80 (Thekla-Lindenau Bushof) in der Hauptverkehrszeit ebenfalls im 10-Minuten-Takt, ansonsten aller 20 Minuten. In ca. 700 m fußläufiger Entfernung befindet sich weiterhin die Haltestelle „Lindenau Bushof“. Hier verkehren die Tramlinien 8 und 15 sowie die Buslinien 60, 80 und die Nachtlinie N2.

Das Plangebiet liegt in ca. 850 m Entfernung zum S-Bahnhof Plagwitz.

Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Leipzig gilt das Plangebiet als erschlossen. Weiterhin wird durch den Schienenverlauf der beiden Tramlinien die Abdeckung des Innenstadtrings sowie die Anbindung an den Hauptbahnhof Leipzig sichergestellt; am Hauptbahnhof Leipzig ist der Anschluss an den schienengebundenen Personenfernverkehr gegeben.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von Straßenverkehrsflächen im Nordwesten und im Nordosten erschlossen. Entlang der nordwestlichen Seite erstreckt sich die Lützner Straße für die heute eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Sie verbindet Leipzig-Lindenau nach Osten mit der Stadtmitte und nach Westen mit Leipzig-Grünau.

Die Wiprechtstraße stellt heute eine auf 30 km/h reduzierte Nebenstraße dar, die zur Erschließung der angrenzenden Wohnquartiere dient.

Im Umfeld des Quartiers wird der ruhende Verkehr hauptsächlich im Straßenraum verortet. Im Bereich der Lützner Straße sind im Bereich des Plangebietes ca. 4 Stellplätze im Straßenraum vorhanden. Innerhalb der Wiprechtstraße ist eine ungeordnete Parksituation beidseitig des Straßenraumes vorhanden.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Die äußere Erschließung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Lützner Straße bzw. in der Wiprechtstraße der Leipziger Wasserwerke sowie der Stadtwerke Leipzig. Das Plangebiet ist grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Der sich in Nutzung befindende Gebäudebestand verfügt über Trink- und Schmutzwasseranschlüsse, jedoch muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Leitungsbestände innerhalb der Teilbereiche nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße, regelkonforme Erschließung entsprechen und für die geplante Bebauung bzw. Nutzung nicht in allen Bereichen verwendbar sind.

Die Leipziger Wasserwerke weisen darauf hin, dass bei einer öffentlichen Erschließung der Teilgebiete im B-Plangebiet auch öffentliche wasserwirtschaftliche Erschließungen nach dem Regelwerk der Leipziger Wasserwerke notwendig werden.

Trinkwasser, Löschwasser

Das Erschließungsgebiet kann grundsätzlich mit Trinkwasser versorgt werden. In der Lützner Straße (DN 120/ PE) und der Wiprechtstraße (DN 150 GG) liegen Trinkwasserversorgungsleitungen an. Über den Hydranten Nr. H22510 in der Lützner Straße ist die Löschwasserbereitstellung mit 96 m³/h gewährleistet.

Zur Sicherstellung der Versorgung der geplanten Wohneinheiten in der Wiprechtstraße und der Löschwasserbereitstellung ist eine Auswechslung der Trinkwasserleitung in der Wiprechtstraße in PE-HD 125 x 7,4 SDR 17 erforderlich. Die Auswechslung erfolgt in gleicher Dimension wie die vorhandene Leitung lediglich aufgrund des Alters und des Materials der vorhandenen Leitung.

Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Es befinden sich Mischwassersammler in der Lützner Straße (DN 400 STZ) und der Wiprechtstraße (DN 700/1050 MA).

Stromversorgung, Gas- und Fernwärmeversorgung

Das Gebiet befindet sich im Bereich der Netz Leipzig GmbH. Die Erschließung und Versorgung des Areals mit Strom und Wärme ist gemäß Stellungnahme der Netz Leipzig GmbH grundsätzlich möglich. Die Leitungsnetze für Strom und Gas befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Lützner Straße und Wiprechtstraße. Für die Stromversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung (möglichst) im öffentlichen Bereich z.B. an der Zufahrt Lützner Straße eine Ortsnetz-Trafostation vorzusehen. Für den Bereich Lindenau ist der Ausbau der Fernwärmeversorgung geplant. Nach aktuellem Kenntnisstand können die Flächen des Plangebietes netzhydraulisch und technisch mit einer Wärmeleistung von 800 kW versorgt werden.

Bestandstrasse der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)

Im Teilbaugebiet 2 befindet sich ein Grundstück der Leipziger Verkehrsbetriebe, auf dem sich ein Gleichrichterunterwerk (GUW) befindet. Dieses versorgt die Straßenbahntrassen der Linien 15 und 8 im gesamten Abschnitt von Lindenau bis Grünau mit Fahrstrom.

Vom GUW zu angrenzender Bebauung in der sich dauerhaft Personen aufhalten, sollte hinsichtlich elektromagnetischer Felder ein Sicherheitsabstand von 5,0 m eingehalten werden. Vom Gleichrichterunterwerk über die Flächen des Teilbereiches 2 verläuft eine Versorgungsleitung. Diese führt über den Gleisfinger und dann nach Nordosten zur Wiprechtstraße und von da weiter zur Groitzscher Straße.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann sowohl über die Lützner Straße als auch die Wiprechtstraße erfolgen.

5.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale. Das Fabrikgebäude einer Textilfabrik (04179 Leipzig, Lützner Straße 171, Flurstück 594/23) steht nach § 2 SächsDSchG vom 03. März 1993 (SächsGV Bl. 14/1993 S. 229, aktuelle Fassung) unter Denkmalschutz. Das Gebäude der Jutespinnerei und Weberei Tränkner & Würker Nachf. wurde 1896 erbaut und besteht aus einer Werkhalle mit verschiedenen Anbauten, die größtenteils durch eine rote Klinkerfassade mit gelber Klinkergliederung gekennzeichnet sind.

Weiterhin besteht für die ehemalige Gleisanlage (Flurstück 594/14 und 594/15) der Plagwitz-Lindener Industriebahn, die über das Vorhabengebiet verläuft, Denkmalschutz. Beide Kulturdenkmale sind technische Denkmale von bau- und ortsentwicklungsgeschichtlicher Bedeutung.

Ziel von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist der weitgehende Erhalt derjenigen geschichtlich wertvollen Gebäude und Anlagen, deren Bewahrung im öffentlichen Interesse liegt. Veränderungen in Substanz und Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals, die sich aus einer geänderten Nutzung ergeben werden, sind mit der Denkmalbehörde abgestimmt, damit das Kulturdenkmal auch weiterhin für die historisch interessierte Öffentlichkeit erhalten bleibt. Das genannte Kulturdenkmal muss somit denkmalgerecht saniert werden, in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege der Stadt Leipzig und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen.

Die Bewahrung der Industrieanlage bei der geplanten Umnutzung zu einem Wohngebäude und die Freihaltung der alten Gleisanlage von einer Überbauung ist das denkmalpflegerische Ziel bei diesem Vorhaben.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

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

Im seit dem 31.08.2013 verbindlichen **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)** sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen festgelegt. Im **Regionalplan Leipzig-West Sachsen**, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Leipzig-West Sachsen festgelegt. 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.

Landesentwicklungsplan Sachsen

Raumordnerisch von Bedeutung sind für diese Planung zunächst die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig und die den Oberzentren zugeordneten Entwicklungsfunktionen und Handlungsfelder im Freistaat Sachsen (Z 1.3.1 i. V. m. Z 1.3.6 LEP 2013). Die diese Bauleitplanung betreffenden Grundsätze, wurden in die planerische Entscheidung im Rahmen der Erstellung des B-Planes einbezogen.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

Gemäß dem Grundsatz G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Revitalisierung eines brachliegenden Areals wird auf einer Fehlstelle im Verdichtungsraum Leipzigs eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht. Mit der Entwicklung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbebrachen (...) sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. (...)
- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. (...)
- Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.
- Z 3.8.4 Zur Integration von Menschen mit Behinderung und mobilitätseingeschränkter Personen soll gewährleistet werden, dass sie die öffentlichen Verkehrsräume weitgehend ohne fremde Hilfe erreichen.
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Das Plangebiet wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt und befindet sich in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet. Als prioritäre Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

- G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.
- Z 1.3.3 In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.
- Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.
- Z 2.2.2.5 In den Städten und Dörfern soll leerstehende oder leer fallende Bausubstanz bei Bedarf und Eignung wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen Wohnraum für junge Menschen und Familien, barrierefreier Wohnraum, Angebote für gewerbliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen geschaffen werden.
- G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.
- G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbau vorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.
- G 5.1.4.1 Die Nutzung solarer Strahlungsenergie soll bevorzugt innerhalb bebauter Bereiche erfolgen.

Die mit dem B-Plan verfolgte Absicht, ein brachgefallenes Gelände zu entwickeln und eine Wohnnutzung zu ermöglichen, entspricht den raumordnerischen Erfordernissen und Grundsätzen und passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund des B-Planes ist eine **Anpassung des Flächennutzungsplanes** erforderlich. Der B-Plan weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) ab.

Für das Plangebiet des B-Planes ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung im Norden und Osten eine „Gemischte Baufläche“ (kein Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich) und im Süden des Plangebietes, für das ungenutzte Grundstück der ehemaligen Jute-Spinnerei, eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Abweichend davon ist im B-Plan die besondere Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- für die Bebauung entlang der Lützner Straße (Teilbereich 1) als Mischgebiet,

- für die Flächen der ehem. Jutespinnerei (Teilbereich 1) zwischen ehem. Gleisfinger und Karl-Heine-Kanal als Allgemeines Wohngebiet
- und für die Flächen des Garagenhofes an der Wiprechtstraße bis zum ehem. Gleisfinger (Teilbereich 2) als Allgemeines Wohngebiet.

Die Darstellung des FNP wird im Wege der **Berichtigung** (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) in „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ angepasst.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zu den für diesen B-Plan relevanten Inhalten siehe Kap. 7 dieser Begründung.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ liegt innerhalb des in den 90er Jahren aufgestellten, rechtskräftigen B-Planes Nr. 022.2 „Am Kanal“. Ziel dieses B-Planes war es, in Fortsetzung der früheren Nutzungen zum einen auch weiterhin eine gewerbliche Entwicklung der Flächen am Karl-Heine-Kanal zu ermöglichen und andererseits geordnete städtebauliche Verhältnisse durch gemischte Nutzungen im Bereich entlang der Wiprechtstraße zu schaffen.

Für die hier relevanten, zu überplanenden Flächen wird im rechtskräftigen B-Plan Nr. 022.2 eine zulässige Nutzung für den westlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet und für den östlichen Teil als eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung weist der B-Plan eine öffentliche Verkehrsfläche aus, die bis heute nicht umgesetzt wurde. Für die einzelnen Teilbereiche trifft dieser B-Plan die nachfolgenden Regelungen:

Teilbereich 1	<ul style="list-style-type: none">• eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) / GRZ 0,8 / max. 3 Geschosse / Traufhöhe max. 10 m, entlang der Lützner Straße Traufhöhe max. 12 m
Teilbereich 2	<ul style="list-style-type: none">• eingeschränktes Mischgebiet (Mie2) / GRZ 0,5 / max. 4 Geschosse / Traufhöhe max. 10 m; entlang der Lützner Straße Traufhöhe max. 12 m• öffentliche Straßenverkehrsfläche
Teilbereich 3	<ul style="list-style-type: none">• eingeschränktes Mischgebiet (Mie2) / GRZ 0,5 / max. 4 Geschosse / Traufhöhe max. 10 m• Flächenanteil nördlich des Wegerechtes: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) / GRZ 0,8 / max. 3 Geschosse / Traufhöhe max. 10 m

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen B-Plan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadt-räumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den B-Plan-Entwurf sind insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des Zielbildes relevant (INSEK, Teil A, S. A-11 und A 16):

- Bezahlbares Wohnen
Ziel ist, auch in der wachsenden Stadt Wohnen vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen.
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
Ziel ist, die Qualität des Leipziger Stadtbildes zu bewahren und weiterzuentwickeln und die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume zu erhöhen.
- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
Ziel ist, das Wachstum durch Ausnutzung vorhandener Flächenreserven flächensparend zu gestalten und die Grün- und Freiraumqualitäten zu erhalten.

Das Vorhaben liegt im Ortsteil Neulindenau und damit in keinem fachübergreifenden Schwerpunktgebiet des INSEK. Neulindenau ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie „Wachstum vorausschauend planen“ zugeordnet. Diese Gebiete bedürfen frühzeitig einer fachübergreifenden Strategie, für welche Zielgruppen und Nutzungen und mit welchen Instrumenten neue Potenzialflächen erschlossen werden sollen. Bei Neubebauung sind die dadurch entstehenden Bedarfe für die soziale Infrastruktur, den Freiraum, die technischen und verkehrlichen Infrastrukturen sowie die Auswirkungen auf den ÖPNV, die Nahversorgung und die ökologischen Auswirkungen zu beachten. Die Prinzipien einer integrierten Quartiersentwicklung sind zu Grunde zu legen (INSEK, Teil B S. B-22).

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes - Leipzig 2020 (INSEK).

6.2.2 Klimanotstand, Energie- und Klimaschutzprogramm, Klimaanpassung

Die Ratsversammlung hat am 30. Oktober 2019 den Klimanotstand (Stadtratsbeschluss WA-07961) für Leipzig ausgerufen. Mit einem umfassenden Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand (VI-A-07961—DS-10) setzt die Stadt erste wichtige Schritte zum Klimaschutz auf lokaler Ebene um. Die Zielvorgaben (Ziel- und Prüfwerte) der Maßnahme 1 Klimasofortprogramm werden im Zuge des Planverfahrens dem B-Plan zugrunde gelegt.

Im weiteren Planverfahren ist gemäß Maßnahmenkatalog des Energie- und Klimaschutzprogramms der Stadt Leipzig zu prüfen, ob bzw. welche sinnvollen Möglichkeiten zur solaroptimierten städtebaulichen Planung und/oder zur Festsetzung von Solaranlagen sowie für eine nachhaltige Mobilität bestehen. Soweit dies der Fall ist, werden die bestehenden Möglichkeiten auf Grundlage von Konzepten z.B. zur Energie oder Mobilität in den Planverfahren berücksichtigt.

Ziel der Planung sollte zudem eine im Vergleich gegenüber dem heutigen Bestand geringere Versiegelung mit höheren stadtoökologisch wirksamen Begrünungsmaßnahmen sein. Hierdurch können eine größere Hitzeresistenz, ein höherer Versickerungsgrad des anfallenden Niederschlagswassers und eine bessere Durchlüftung im Sinne der Klimaanpassung ermöglicht werden. Dies kann jedoch oftmals nicht ohne Eingriffe in den Bestand erreicht werden. Die Planung wird auf eine Verbesserung der heutigen Verhältnisse (Verbesserungsgebot) abzielen, ohne Planungsstandards einer Flächenneuinanspruchnahme zu erreichen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Der fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Damit fördert die Stadt bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich mit 500 m Entfernung in Randlage zum Einzugsbereich des Versorgungsbereiches Neulindenau (D-Zentrum).

Durch die neue Wohnnutzung im Umfeld entsteht ein zusätzliches Nachfragepotenzial für den Versorgungsbereich. Im Plangebiet werden keinerlei Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Der B-Plan ist daher mit den Aussagen des STEP Zentren vereinbar.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept (WoPoKo), Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28. Oktober 2015 durch den Stadtrat beschlossen. Das Wohnungspolitische Konzept definiert vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums und der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt die langfristigen Leitlinien, die Ziele und Strategien sowie die kurz- bis mittelfristig einzusetzenden Instrumente für den Leipziger Wohnungsmarkt. Handlungsbedarfe und -schwerpunkte werden sowohl für die Wohnungseigentümer als auch für die öffentliche Hand formuliert. Die mit dem Wohnungspolitischen Konzept beschlossenen Instrumente zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt werden angesichts sich wandelnder Anforderungen und Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und fortgeschrieben.

2018 wurde die Fortschreibung der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen beschlossen. 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.

Die Ziele und Inhalte des B-Planes entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Wohnungspolitischen Konzeptes.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat überdies den Beschluss, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsneubau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden sollen. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei der vorliegenden Planung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Dieses Thema, einhergehend mit einer umfassenden Untersuchung zu den Möglichkeiten der Umsetzung dieses Beschlusses, war bereits expliziter Bestandteil der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss und wurde vom Stadtrat bestätigt (VI-DS-06156). Die vorangegangene Untersuchung hierzu ergab folgendes Ergebnis:

- Die Umsetzung dieser Zielstellung unter Beteiligung des privaten Eigentümers in Teilbereich 1 ist schwer möglich. Der Grund dafür ist die Höhe der Bau- und Sanierungskosten für das Areal unter den Gesichtspunkten der Revitalisierung eines alten Industriestandortes und der Priorität der Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz. Für die Herstellung der in das Denkmalensemble integrierten neuen Wohnungen werden hohe gestalterische Ansprüche gestellt, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Die Höhe der notwendigen Sanierungskosten und die durch das Denkmal und dessen Baustruktur vorgegebenen Grundrisse sind zudem nicht förderfähig und nicht mit dem Förderprogramm vereinbar.
- Auch die Förderfähigkeit der vorgesehenen Neubauten im Teilbereich 1 lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen, da der Neubau keine selbständige Einheit darstellt, sondern immanenter Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Äquivalent für die ehemalige Produktionshalle)

ist. Das zeigt sich auch dadurch, dass die notwendigen Funktionsflächen, wie z.B. die Innenhofanlage und Tiefgarage gemeinsam genutzt und wesentlich durch den Neubau finanziert werden. Die geometrische Gebäudestruktur ist wesentlich durch die Denkmalbestandteile geprägt. Die räumliche Sachgesamtheit von Denkmal und Neubau lässt es ferner nicht zu, dass innerhalb des Bereichs eine Realteilung und damit die Herausnahme einzelner Grundstücke möglich ist. Im Ergebnis kann daher über die Frage der Finanzierung hinaus kein separater Bereich mit förderfähiger Ausführung eingeordnet werden.

- In Teilbereich 2 (Flurstück Nr. 594/5) soll eine Neubebauung mit mehrgeschossigen Wohnungsbau umgesetzt werden. Es besteht zudem die Option, bei entstehendem Bedarf eine gebäudeintegrierte Kita anzuordnen. Denkmalvorgaben bestehen nicht. In diesem Bereich wird der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau im Plangebiet i.H.v. insges. 30% realisiert, um die angestrebte Mischung unterschiedlicher Wohnraumangebote im Stadtquartier umzusetzen.

Das Prüfungsergebnis floss letztendlich maßgeblich in die Entscheidung zur Entwicklung dieser Fläche auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Machbarkeit ein. Die Realisierung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums soll resultierend aus den benannten Gründen nicht in Teilbereich 1, sondern in Teilbereich 2 erfolgen (nähere Ausführungen siehe Kap. 9.2).

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP Gewerbliche Bauflächen (RB IV–330/05) bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Gegenwärtig befindet sich der STEP Gewerbliche Bauflächen in der Fortschreibung als STEP Wirtschaftsflächen.

Das Areal liegt gemäß Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen getrennt durch den Karl-Heine-Kanal in Randlage des Gewerbe- und Industriegebiets Saarländer Straße. Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen.

Der Karl-Heine-Kanal stellt eine Zäsur innerhalb des Gewerbegebietes „Saarländer Straße“ dar, so dass das hier zu beplanende Areal der nördlich angrenzenden Misch- und Wohngebietsstruktur zugeordnet werden kann.

6.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan 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 B-Plans ist mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, den motorisierten Individualverkehr langfristig weiter zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren, vereinbar.

Zur Förderung des Fußverkehrs soll im Plangebiet ein Fußweg straßenbegleitend zur Wiprechtstraße sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich des denkmalgeschützten Gleisfingers als Ost-West-Verbindung zwischen Lützner Straße und Wiprechtstraße/Groitzscher Straße sowie von dort nach Süden direkt zum Fuß- und Radweg am Karl-Heine-Kanal planungsrechtlich gesichert werden.

Insgesamt ist der B-Plan mit den Zielen des STEP Verkehr und öffentlicher Raum vereinbar. Die Ausrichtung der Mobilitätsbetrachtungen in dieser Planung entspricht zudem dem Sinne der Mobilitätsstrategie Leipzig 2030 (2018) und den Zielen des INSEK-Fachkonzeptes Nachhaltige Mobilität (2018).

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan (B-Plan) wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Der nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannte Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach dem B-Plan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 17.835 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem B-Plan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum B-Plan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (siehe Kap. 7.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Die für die Umweltbelange relevanten Ziele und Inhalte des Planes werden umfangreich in Kapitel 3 und 11 der Begründung zum B-Plan dargestellt.

Planungsziel ist es, die Plangebietsflächen entlang der Lützner Straße und im Süden im Bereich des Gesundheitssportzentrums, wie bisher, als Mischgebietsflächen zu entwickeln. Die Flächen zwischen Wiprechtstraße und Karl-Heine-Kanal sollen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dies alles unter der Maßgabe, dass die neue schutzbedürftige Nutzung „Wohnen“ die umgebende gemischte wie gewerbliche Nutzung nicht einschränkt und keine Konflikte hieraus entstehen.

Mit der Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche wird zukünftig v.a. in den Teilbereichen 1 und 2 die vorhandene versiegelte Fläche reduziert.

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Arten/Biotope zu vermeiden bzw. zu reduzieren sollen drei vorhandene Bäume erhalten und neue Bäume und Sträucher, auch straßenbegleitende Bäume, angepflanzt sowie eine Fassaden- und Dachbegrünung umgesetzt werden.

Um diese Ziele erreichen zu können, sind im B-Plan insbesondere festgesetzt:

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ) → gibt den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und somit auch die von Bebauung freibleibenden Flächenanteile vor;
- überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) → definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind;
- kompakte Baustrukturen → die sowohl die Themen Bedarfssicherung, natürliche Belichtung und Belüftung als auch Verschattung angemessen beachten;
- Maßnahmen zur Entwicklung eines gemischten Quartiers um rein homogene Strukturen zu vermeiden → so dass sowohl gewerbliche als auch wohngenutzte Bereiche angeordnet werden und zudem das Ziel verfolgt wird, gemeinschaftlich-mehrfachgenutzte Innenbereiche umzusetzen;
- Lärmschutzmaßnahmen → an die Gebäude werden Anforderungen an das erforderliche Schall-dämm-Maß gestellt;
- Maßnahmen zur Förderung der Aktiven Mobilität (Fuß-/Radverkehr) durch Erhöhung der Flächen für Radabstellanlagen, Begrenzung von Flächen für ruhenden PKW-Verkehr, Vorhalten von Flächen für Angebote der Gemeinschaftsmobilität und gemeinschaftliche Mehrfachnutzungen;
- Berücksichtigung von Fuß-/Radwegverbindungen und öffentlichen Wegerechten zur Querung und Vernetzung des Quartiers (Stadt der kurzen Wege);
- Berücksichtigung der Optionen zur solarenergetischen Nutzung von Dächern;
- Begrünung von Dächern und Fassaden → auch in Kombination mit solarenergetischen Nutzung von Dächern möglich;
- Pflanzqualitäten → Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen;
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen → hoher ökologischer Wert für das Gebiet;
- Anpflanzflächen → Regelung der Bepflanzung der quartiersinternen Anpflanzflächen;
- Begrünung von nicht überbauten Untergeschossen;
- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen;
- Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft → Reduzierung von Oberflächenversiegelung, Förderung von Versickerung/Verwendung von Regenwasser im Gebiet soweit sinnvoll möglich, insektenfreundliche Lichtquellen, Anbringen von Nistkästen.

7.1.2 Ziele und fachliche Grundlagen des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen B-Plan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Fläche

Vorbemerkung:

Der Begriff „**Fläche**“ wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL¹ umzusetzen.

In der UVP-ÄndRL erfolgte die Aufnahme des Begriffes in Erwägung insbesondere nachstehender Gründe:

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden;

¹ Richtlinie 2014/52/EU zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten

- dazu sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und begrenzt werden

(siehe UVP-ÄndRL, dort S. 2, Erwägungsgrund 9).

Im BauGB erfolgte die Aufnahme des Begriffes, obwohl das Thema „Flächeninanspruchnahme“ schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen war (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017²). Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung³ sachgerecht erschien.

Maßgebliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie sind in diesem Zusammenhang insbesondere (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 155 ff):

- das „30-Hektar-Ziel“, nach dem die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll, sowie
- das Ziel, dass Freiräume für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben sollen und daher der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden soll.

Aufgabe der Umweltprüfung zum Belang „Fläche“ ist vor diesem Hintergrund:

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

- auf die Ausweitung von Siedlungsflächen
- in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke

sollen ermittelt, im Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden.

Als **Maßstab** wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie verwendet. Diese lautet (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 159 und 160):

- „Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbau- und Verkehrsfläche, Erholungsfläche und Friedhöfe. Der Indikator stellt dabei nicht auf die versiegelte Fläche ab, sondern erfasst auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen wie Gärten, Hofflächen und Verkehrsbegleitgrün sowie Freiflächen wie Parks und Grünanlagen, Kleingärten, Gartenland innerhalb von Ortslagen, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze sowie Friedhöfe.“
- „Als Freiraumflächen werden die Landwirtschafts-, Wald-, Abbau- und Haldenflächen sowie Wasserflächen in Form von fließenden und stehenden Gewässern bezeichnet. Es sind somit alle Flächen, die nicht zur Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsflächen zählen. Freiraumflächen sind abzugrenzen von Freiflächen und Siedlungsfreiflächen, wie beispielsweise Friedhöfen, Gärten, Parks, Grünanlagen oder Wildgehegen, die zwar unbebaut sind, aber zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen.“

Primär zu beantwortende Frage ist: „Ist bei Durchführung der Planung die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne zu erwarten?“

Ziele des Umweltschutzes:

- a) Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden (UVP-ÄndRL, Erwägungsgrund 9).
- b) Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll begrenzt werden (Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, S. 155 ff).
- c) Freiräume sollen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben. Der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner soll reduziert werden. (ebenda)
- d) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von

² Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, S. 41.

³ Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016*, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159.

Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. (1a Abs. 2 BauGB)

- e) Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (ebenda)

Art der Berücksichtigung:

Es wurde zunächst geprüft, ob die Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall. Die Ziele wurden aber bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Bei Durchführung der Planung ist keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne zu erwarten.

7.1.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Plangebiet berührt kein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) oder Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet). Auch nationale Schutzgebiete (Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Flächennaturdenkmäler (FND) u. a.) befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Die nächstgelegenen Schutzgebiete, LSG „Schönauer Lachen“ sowie das Naturdenkmal „Sumpfgebiet Schönauer Lachen“ beginnen ca. 1 km östlich des Plangebietes. In Richtung Westen ist das LSG „Leipziger Auwald“ in ca. 2,3 km Entfernung am nächsten.

Es existieren keine Hinweise, die auf eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete hindeuten. Es sind aufgrund der räumlichen Entfernung der dazwischen befindlichen Bebauung und der Verkehrseinrichtungen keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet zu erwarten.

7.1.2.3 Artenschutz

Für den B-Plan von Bedeutung sind vor allem die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, namentlich die darin genannten artenschutzrechtlichen Verbote.

Es handelt sich dabei um Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote, die allein auf die Verwirklichungshandlung selbst bezogen sind. Für die Planung haben sie nur mittelbare Bedeutung. Nicht der B-Plan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung kann den verbotenen Eingriff darstellen.

Für die Bauleitplanung ist aber von Bedeutung, ob bei seiner Verwirklichung ein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, der die Vollzugsunfähigkeit dieses B-Planes zur Folge hätte, vorliegen würde. Ein B-Plan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote entgegenstehen würden, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (siehe auch die dazu ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes⁴ [6]).

Art der Berücksichtigung:

Ausgehend von den vorstehenden Grundlagen wurde geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von der Verwirklichung der Planung berührt werden können und ob diese einen unüberwindlichen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände darstellen können. Ergebnis dessen ist:

Es liegt **kein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände**, der die Vollzugsunfähigkeit dieses B-Planes zur Folge hätte, vor.

Die Grundlage des Artenschutzfachbeitrages bilden, faunistische Erfassungen im Teilbereich 1, sowie eine artenschutzfachliche Potentialanalyse für die Teilbereiche 2 und 3. Zusätzlich wurde die Fläche auf potenzielle, zeitlich bedingte, Veränderungen der Habitatstrukturen kontrolliert. Zur Abschät-

⁴Vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.08.1997 – 4 NB 12.97 –

zung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten und ihre Lebensräume sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit überschlägig ermittelt und bewertet.

Wesentliche Ergebnisse sind:

Die Planung bereitet Handlungen vor, die zum Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen können. Um den Eintritt dieser Verbote zu vermeiden, sieht der Artenschutzfachbeitrag die folgenden Maßnahmen vor.

Fledermäuse:

- VAS 01 Bauzeitenreglung (Jahresverlauf)
- VAS 02 Bauzeitenreglung (Tagesverlauf)
- VAS 03 Ökologische Baubegleitung – Kontrolle Baufeld vor / während Bauzeit
- VAS 04 Ökologische Baubegleitung – Kontrolle Bauwerke vor Beginn Abriss / Entkernung

Vögel:

- VAS 01 Bauzeitenreglung (Jahresverlauf)
- VAS 03 ökologische Baubegleitung – Kontrolle Baufeld vor/während Bauzeit
- VAS 04 ökologische Baubegleitung – Kontrolle Bauwerke vor Beginn Abriss / Entkernung
- EM 01 Ersatznistkästen für Brutvögel
Blaumeise 12 Stück, Kohlmeise 21 Stück, Star 3 Stück, Hausrotschwanz 18 Stück

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (VAS 01 bis VAS 04) sowie der Ersatzmaßnahme (EM 01), werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung des B-Planes nicht erfüllt.

Die Möglichkeit, dass auf der Zulassungsebene bzw. im Zusammenhang mit Verwirklichungshandlungen ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen sind, bleibt davon unberührt.

7.1.2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan [4]⁵ werden die für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Sie sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und, soweit geeignet, als Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG⁶).

Art der Berücksichtigung:

Es wurde geprüft, ob die o.g. Darstellungen des Landschaftsplanes von der Planung berührt werden. Dies ist der Fall.

Deshalb wurde weiter geprüft, welche der Darstellungen des Landschaftsplanes für den B-Plan von Bedeutung sind. Im Ergebnis dessen sind folgende im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes dargestellte:

- Integrierte landschaftsräumliche Leitbilder (LB) und
- Vorschläge (für die Flächennutzung, für die verschiedenen Umweltbelange, für die Beurteilung bedeutender Raumnutzungen und für Räume für Kompensationsmaßnahmen) für den B-Plan von Bedeutung.

⁵ Stadt Leipzig, Landschaftsplan, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).

⁶ Sächsisches Naturschutzgesetz

Der **Teilbereich 1** des Geltungsbereiches des B-Planes entspricht dem teilträumlichen Leitbild LB 12 Industrie- und Gewerbestandorte.

Für das teilträumliche Leitbild LB 12 Industrie- und Gewerbestandort werden im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2013, S. 180) u.a. die folgenden Planungsziele formuliert:

- Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für „große Industriebrachen“ unter Beachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten/Biotope, Erholungsvorsorge/Landschaftsbild;
- Teilentsiegelung bei Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Nutzungsbeschränkung;
- Verringerung des Versiegelungsgrads bei Neuanlagen, Herstellung eines Biotopverbundes;
- Ausweisung von Retentionsflächen (Regenrückhaltung);
- Erhöhung des Durchgrünungsgrades / Schaffung zusammenhängendes Grünflächen, Erhöhung des Baumbestandes;
- Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (Kleinstrukturen);
- stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades und Schaffung zusammenhängender Grünflächen, Erhöhung des Baumbestandes sowie
- Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

Die **Teilbereiche 2 und 3** entsprechen im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2013, S. 175) dem teilträumlichen Leitbild LB 6 Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung.

Folgende Planungsziele werden formuliert:

- Verbesserung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes durch Verhinderung bzw. Verminderung von Versiegelungen;
- Schaffung von Vorgärten im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünung;
- Entkernung und Entsiegelung der Innenhofbereiche zugunsten von Grünflächen;
- Gezielte Beibehaltung eines Teils der vorhandenen Baulücken (auch in Brachestadien) bei maßvoller Bebauung ehemals bebauter Flurstücke mit dem Ziel der Schaffung eines funktionsfähigen Grünflächen- und Biotopverbundes;
- Straßenbaumpflanzung sowie
- Umbau der Innenhofbereiche zu vielfältig nutzbaren, gemeinschaftlichen Frei-/Grünräumen bei Verlagerung der Funktionen Verkehr und Gewerbe aus diesen Freiräumen heraus, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit zu Förderprogrammen und Gestaltungsmaßnahmen.

Zudem wird auf die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten und den Erhalt einer Grünverbindung im Hauptwegenetz entlang des Karl-Heine-Kanals hingewiesen.

Die Planung steht den großräumlichen Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

Durch die im B-Plan geplanten Maßnahmen werden die Planungsziele des Landschaftsplanes berücksichtigt. Konkret wird das Wohnumfeld durch die Nachnutzung und Gestaltung der denkmalgeschützten Ruine (Teilbereich 1) verbessert. Durch die Umsetzung der verkehrsflächenbegleitenden Gehölzpflanzungen und der Pflanzbereiche (P1 bis P7) wird die Durchbegrünung des Gebietes erhöht. Für Neubauten ist eine extensive Dach- bzw. Fassadenbegrünung festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken positiv auf das Wohnumfeld und ausgleichend auf stadtklimatische Effekte. Das Anlegen von Gehölzstrukturen und Nistkästen verwirklicht das Ziel Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten. Die geplante Durchwegung des Gebietes wie der direkte Anschluss an den Fuß- und Radweg entlang des Karl-Heine-Kanals binden den Geltungsbereich für den nichtmotorisierten Individualverkehr in das städtische Umfeld ein. Mit der Aufwertung der an den Uferbereich des Karl-Heine-Kanals grenzenden Flächen entspricht die Entwicklung des brachgefallenen Geländes den Zielen des Landschaftsplanes.

7.1.2.5 Grünordnungsplan

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt werden. (§ 11 Abs. 1 und 6 BNatSchG).

Für diesen B-Plan wurde **kein Grünordnungsplan** erstellt.

Stattdessen wurde für den Teilbereich 1 ein Freiflächengestaltungsplan erstellt. Aus dem Freiflächengestaltungsplan wurden mehrere grünordnerische Festsetzungen abgeleitet, die die landschaftsplanerischen Zielstellungen für das Plangebiet hinreichend abbilden. Dazu gehören u.a. die Festsetzung von sieben Anpflanzflächen, die Begrünung von Stellplätzen, der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

7.1.2.6 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte in vorliegenden Falle aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1.2.7 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Gutachten zum Vorhaben:

- Gehölzkartierung des gesamten Plangebiets mit Fotodokumentation, Lageplan und Gehölzliste, seecon Ingenieure, 07.07.2020 (ges. Plangebiet);
- Geländebegehung zur faunistischen Entwicklung (TB 1), seecon Ingenieure, 26.08.2019;
- Begehung zur Potentialabschätzung – Teilbereiche 2 und 3, seecon Ingenieure, 11.03.2020;
- Faunistische Kartierungen und Fotodokumentation, Myotis – Büro für Landschaftsökologie vom 28.09.2015 (Teilbereich 1);
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Teilbereich 1), seecon Ingenieure, 04.08.2020 mit Lageplan Fauna 08.07.2020;
- Zusammenstellung des Untersuchungsumfanges zum Thema Artenschutz mit Übersichtslageplan „Fauna“, seecon Ingenieure vom 11.06.2020 (ges. Plangebiet);
- Geotechnischer Bericht zum Baugrund und den Gründungsverhältnissen, Geotechnisches Ing.büro Dr.-Ing. H. Weber – Sachverständiger für Geotechnik vom 05.12.2014 (Teilbereich 1);
- Bericht zur geotechnischen Hauptuntersuchung, „Hafenwerk“ Lützner Straße 171, GuD Geotechnik und Umweltgeologie GmbH vom 07.12.2018 (Teilbereich 1);
- Geotechnische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, „Hafenwerk“ Lützner Straße 171, GuD Geotechnik und Umweltgeologie GmbH vom 19.09.2019 (Teilbereich 1);
- Kurzbericht zu Untersuchungen des Oberbodens nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung GuD Geotechnik und Umweltgeologie GmbH vom 02.09.2020 (Teilbereich 1);
- Stellungnahme zur Versickerung, FS 594/5 Gemarkung Lindebau, Wiprechtstraße, 04179 Leipzig, ARGOLON GmbH Elsteraue vom 02.11.2021;
- Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 22.02.2021 mit Hinweisen zu Altlasten und Boden sowie dem Auszug aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA);
- Altlastenauskunft vom Amt für Umweltschutz vom 10.06.2020 und Historische Erkundungen (HE) von Altlastenverdachtsstandorten Industriegebiet Plagwitz-West (Teilbereich 2);
- Erschließungskonzept TW, SW, RW – mit Erläuterung und zwei Erschließungsplänen (Blatt 1/1 vom 17.09.2018 und Blatt 6/1 vom 26.06.2019), fugmann + fugmann architekten und ingenieure gmbh vom 01.07.2019 (Teilbereich 1);
- Verkehrsuntersuchung, brenner BERNARD ingenieure GmbH vom 07.10.2021;
- Schalltechnische Untersuchung, Immissionsschutz / Verkehrslärm – Schallimmissionsprognose, goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik vom 09.08.2021;

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der B-Plan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
Boden / Altlasten	Bei dem Standort handelt es sich um einen ehemaligen Industriestandort mit Altlastverdachtsflächen (SALKA), der nun zum großen Teil für Wohnnutzung entwickelt werden soll. Alle 3 Teilbereiche gelten als Trümmergrundstücke, was zur Folge hat, dass eine flächendeckende Schadstoffbelastung mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht auszuschließen ist. Von den Altlasten dürfen keine Gefahren für eine zukünftige Wohnnutzung ausgehen.	Im Plangebiet befinden sich 3 Altstandorte mit Altlastverdachtsflächen (SALKA). Sämtliche Erdarbeiten und der Rückbau der oberirdischen Bausubstanz sind fachgutachterlich durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Es ist ein abschließender Bericht vorzulegen, der die abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange ausreichend würdigt. Unter Bezugnahme auf die vorhandenen, altlastenverdächtigen Flächen wird darauf hingewiesen, dass bereits bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen ist, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden. Hierzu ist eine Nachweisführung für die zur Versickerung vorgesehenen Flächen zu erbringen. Das mit der Baubegleitung beauftragte Ingenieurbüro ist der Bodenschutzbehörde mind. 14 Tage vor Beginn der Bodenarbeiten bekannt zu geben. (siehe Ausführungen Kap. 7.2.1)
Pflanzen	Verlust von Bäumen und Großsträuchern	Kartierung und Bestandserfassung zur Ermittlung des Verlustes und Vorbereitung planerischen Umgang
Tiere	Beeinträchtigung von Nist- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten	Zustandsbewertung von Brutvögeln, Fledermäusen und Blauflügelige Ödlandschrecke, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
Biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von Nist- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten	Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
Mensch	Gewerbelärm auf das Plangebiet einwirkend. In der Umgebung auf der gegenüberliegenden Kanalseite befinden sich mehrere Emissionsquellen, die zu Belästigungen und Störungen einer zukünftigen Wohnbebauung führen können.	Erarbeitung eines Schallgutachtens, Maßnahmen werden über Festsetzungen im B-Plan gesichert

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

Belang/Teilaspekt	
Fläche	Bei Durchführung der Planung ist keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche zu erwarten. Näheres siehe Kap. 7.1.2.1
Boden	Bisher versiegelte Flächen werden vorrangig in Teilbereich 1+2 in Teilen entsiegelt und als Grün-/Freiflächen angelegt. Für den Boden tritt eine Verbesserung ein. Nicht überbaute Untergeschosse und Tiefgaragen sind in Bereichen die keine Terrassen, Abfallbehälterstandorte, Fahrradabstellplätze, Zuwegungen, Platzflächen mit einer 80 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Es gibt keine weiteren Untersuchungen, da die Flächenbilanz im Ergebnis eine Verringerung der versiegelten Fläche aufzeigt. Die mögliche zu versiegelnde Fläche lt. rechtskräftigen B-Plan Nr. 022.2 beläuft sich auf 31.984,8 m ² , die versiegelte Fläche in der Planung zum B-Plan Nr. 410 auf 29.546,6 m ² . Daraus ergibt sich eine Reduzierung um 2.438,2 m ² .
Wasser	Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Versiegelungsgrad (Bebauung, Befestigung) wird reduziert (Teilbereich 1+2). Gemäß Baugrundgutachten für Teilbereich 1 wurde im Untersuchungsgebiet kein Grundwasser (Sondierungstiefe 5,00 bis 6,00 m) und mit Ausnahme von Bohrsondierung 6/14 (Geschiebemergel – sehr gering durchlässig) wurden überall stark durchlässige Sande vorgetroffen. Grundsätzlich wäre der anstehende Flusskies im Hinblick auf seine Durchlässigkeit sowie der Mächtigkeit des sickerfähigen Raums für die Versickerung von gefasstem und gesammeltem Oberflächen- und Regenwasser geeignet. Es gibt jedoch deutliche Einschränkungen der Bodennutzung für Versickerungen durch die Beschaffenheit des Bodens durch die Vornutzungen. Insbesondere im Teilbereich 1 ist durch die fast vollständige frühere Gewerbenutzung

	<p>wenig Mutterboden, nur in den Randbereichen, vorhanden. Alle Bereiche sind in den LAGA-Klassen Z 1.2 und Z 2 einzuordnen. In diesem Bereich sind durch Bauwerke, ehemalige befestigte Verkehrsflächen und frühere Geländeänderungen durch die Vornutzungen nur bedingt nutzbare Versickerungsflächen vorhanden. Im Teilbereich 2 im Teil der Wiprechtstraße des heutigen Garagenhofes sind auch frühere Bodenveränderungen bekannt, welche bei den späteren Planungen noch genauer untersucht werden müssen.</p> <p>Aufgrund der vorbeschriebenen unterschiedlichen Untersuchungsstände und der geplant unterschiedlichen Bearbeitungstiefe in den Teilbereichen werden die folgenden Festsetzungen getroffen.</p> <p>Das, auf den versiegelten Flächen einschließlich der Tiefgaragenflächen, anfallende Niederschlagswasser wird folgendermaßen behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none">• In Teilbereich 1 wird vorgesehen das Niederschlagswasser der Gebäude und der Flächen der Tiefgarage technisch zu sammeln, bei Bedarf bzw. technischer Notwendigkeit zu reinigen, zurückzuhalten und anschließend in den Karl-Heine-Kanal einzuleiten. Die gedrosselte Einleitmenge soll dem natürlichen Abfluss des Geländes ohne Bebauung entsprechen.• Das Regenwasser der Wegeflächen um das Gebäude soll dezentral im Grünbereich versickern.• In Teilbereich 2 wurden bereits Bodenproben entnommen und untersucht. Der Untergrund ist für eine Versickerung teilweise nicht oder nur bedingt geeignet. Altlasten und Auffüllböden wurden dort nachgewiesen. Hinweise auf eine nicht mögliche oder nur sehr eingeschränkte Versickerung liegen vor.• In Teilbereich 2 ist bei baulicher Umsetzung im Rahmen der Baugenehmigung der Untergrund detaillierter zu untersuchen und durch geeignete Prüfaufgaben zu untersuchen, in deren Ergebnis wie folgt zu verfahren ist:• Bei versickerungsfähigen Böden in Bezug auf und der Freiheit von schädlichen Bodenveränderungen ist das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.• Bei Beeinträchtigung der Versickerung durch Baugrund und Bodenveränderung ist entsprechend der Vorgaben des vorbeschriebenen Teilbereiches 1 zu verfahren, das heißt sammeln, bei Notwendigkeit reinigen, Rückhalten und gedrosselt in den Karl-Heine-Kanal abführen.
Klima/Luft	<p>Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung auf den Umweltbelang Klima zu erwarten, da im Bestand versiegelte Flächen z.T. entsiegelt und der Vegetationsbestand durch zusätzliche und vermehrte Begrünung der nicht be-/überbauten Flächen, Tiefgaragen sowie der Begrünung von Dachflächen erhöht wird und positive Effekte für das Klima erwartet werden.</p> <p>Eine geringfügige Erhöhung der Luftbelastung durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs (Bewohner) ist zu erwarten, diese ist jedoch so gering, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p>

	<p>Zudem wird diese durch die verstärkte Begrünung der Freiflächen, Entsiegelung und Neustrukturierung des Gebietes in Kombination mit Dachbegrünung und Maßnahmen zur Förderung der aktiven Mobilität positiv beeinflusst.</p> <p>Die Wahl des/der Energieträger(s) wurde für Teilbereich 1 im Rahmen eines Energiekonzeptes untersucht. Im Ergebnis dessen sollen Energieträger zum Einsatz kommen, durch die keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Für andere Teilbereiche ist bei Entwicklungen im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls ein Energiekonzept mit oben genannten Zielen zu erarbeiten. Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung auf den Umweltbelang Luft zu erwarten.</p>
Landschaft	<p>Die Umsetzung der Planung wird eine brachliegende, z.T. versiegelte innerstädtische Fläche neugestaltet und aufgewertet. Die Neuversiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung ist gering. Demgegenüber werden Entsiegelungen von Befestigungen im größeren Umfang erfolgen und umfangreiche neue Anpflanzungen durchgeführt. Wegen der Beseitigung der Verbrachung, der Herstellung der Zugänglichkeit und der Anpflanzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Landschaft zu erwarten.</p>
Erholungspotential	<p>Durch die Beseitigung des derzeitigen Erscheinungsbildes als z.T. verwahrloste Brache, der Herstellung der Zugänglichkeit und der Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen sind positive Auswirkungen auf den Belang Erholungspotential zu erwarten.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Durch die Umgestaltung des Gebietes sind keine nachteiligen Umweltwirkungen auf die Kultur und Sachgüter zu erwarten. Die Aspekte des Denkmalschutzes werden bei der Wiedernutzbarmachung berücksichtigt. Die Gebäude der ehem. "Leipziger Jute-Spinnerei & -Weberei" stehen unter Denkmalschutz.</p>

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Boden / Altlasten

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Boden und Grundwasserverhältnisse wurden in einem Baugrundgutachten untersucht. Für alle Teilbereiche konnte das Vorkommen von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgte daher eine Erkundung der Kontaminationssituation des Bodens im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung (OU) in Teilbereich 1. Hier sind Bodenveränderungen durch vier Untersuchungen bereits erkannt worden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Vorhabengebietes konnte eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten lediglich an der am östlichen Rand von TB 1 verlaufenden Böschung durchgeführt werden. Hier wurden insgesamt 15 Handschürfe angelegt. Es wurde jeweils aus den Beprobungstiefen 0,00 m bis 0,10 m sowie 0,10 bis 0,35 m eine Einzelprobe entnommen.

Für Teilbereich 2 wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (Stand 05.11.2021) durch die Argolon GmbH erstellt. Darin enthalten sind auch Ergebnisse der Untersuchung von zwei Bodenmischproben (KRB 1/21 und KRB 2/21). Dazu wird auf Punkt 3 des Berichtes i.V.m. Anlage 5 verwiesen. Nach Prüfung des Gesamtsachverhalts und der Ergebnisse der vorliegenden Bodenmischproben kann aus Sicht der Landesdirektion Sachsen und des Amtes für Umweltschutz auf eine fachgutachterliche, baubegleitende Untersuchung zurückgegriffen werden.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestands

Aus den gewonnenen Proben der Handschürfe wurden für die Beprobungstiefen 0,00 m bis 0,10 m sowie 0,10 bis 0,35 m jeweils eine Mischprobe (LP 1 und LP 2) gebildet. Die untersuchte Mischprobe LP 1 des Oberbodens hält alle Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielplätze nach BBodSchV ein. Die Mischprobe LP 2 weist einen erhöhten Benzo(a)pyren-Wert auf.

Das Baugrundgutachten stellte im Teilbereich 1 (Sondierungstiefe 5,00 bis 6,00 m) kein Grundwasser fest. Mit Ausnahme von Bohrsondierung 6/14 (Geschiebemergel – sehr gering durchlässig) wurden überall stark durchlässige Sande angetroffen. Grundsätzlich wäre der anstehende Flusskies im Hinblick auf seine Durchlässigkeit sowie der Mächtigkeit des sicherfähigen Raumes für die Versickerung von gefasstem und gesammeltem Oberflächen- und Regenwasser geeignet. Aufgrund der historischen Bodennutzung gibt es am Standort Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser. Insbesondere im Teilbereich 1 ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung nur wenig Mutterboden vorhanden. Das Vorkommen von Mutterboden beschränkt sich auf die Randbereiche. Alle Bereiche sind in den LAGA – Klassen Z1.2 und Z 2 zuzuordnen. In diesem Bereich sind durch Bauwerke, ehemalige befestigte Verkehrsflächen und frühere Geländeänderungen durch die Vornutzungen nur bedingt nutzbare Versickerungsflächen vorhanden. Im Teilbereich 2 im Teil der Wiprechtstraße des heutigen Garagenhofes sind auch frühere Bodenveränderungen bekannt, welche baubegleitend genauer untersucht werden müssen.

Für Teilbereich 2 wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (Stand 05.11.2021) durch die Argolon GmbH erstellt. Der Untergrund ist für eine Versickerung teilweise nicht oder nur bedingt geeignet. Altlasten und Auffüllböden wurden dort nachgewiesen. Hinweise auf eine nicht mögliche oder nur sehr eingeschränkte Versickerung liegen vor. Im Rahmen der baulichen Umsetzung sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Teilbereich 1:

Bei dem untersuchten Bereich handelt es sich gem. der vorliegenden Planung auch zukünftig um einen begrünten Böschungstreifen, welcher nicht als Kinderspielfläche genutzt werden soll. Es sind somit die Prüfwerte für Wohngebiete maßgebend. Diese werden durch die untersuchten Mischproben eingehalten.

Bei einem Verbleib des Oberbodens ist dieser für das Schutzgut Mensch in Wohngebieten als unbedenklich einzustufen.

Für die Herstellung der Grünflächen in den Aufenthaltsbereichen mit Kinderspielflächen auf dem übrigen Gelände des Grundstücks ist ein Oberbodenmaterial zu verwenden, welches die Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV einhält.

Im Bereich der geplanten Grünflächen, die aktuell noch versiegelt sind bzw. keine Oberbodendeckung aufweisen, sollte beim Oberbodenauftrag eine Mächtigkeit von 35 cm vorgesehen werden, um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch zu unterbinden. Ansonsten ist die entsiegelte Fläche gem. BBodSchV zu beproben und zu untersuchen.

Teilbereich 2:

Für Teilbereich 2 wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (Stand 05.11.2021) durch die Argolon GmbH erstellt. Der Untergrund ist für eine Versickerung teilweise nicht oder nur bedingt geeignet. Altlasten und Auffüllböden wurden nachgewiesen. Hinweise auf eine nicht mögliche oder nur sehr eingeschränkte Versickerung liegen vor. Im Rahmen der baulichen Umsetzung sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Teilbereich 3:

Für Teilbereich 3 wird eine baubegleitende Untersuchung empfohlen.

Wie beschrieben, liegt eine Betroffenheit des Grundwassers durch das Vorhaben nicht vor. Die vorliegende Planung sieht, u.a. aufgrund des aktuellen Versiegelungsgrades, keine weitere Flächenversiegelung vor. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens ist daher nicht zu erwarten. Bei Durchführung der Planung sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene örtliche Situation würde verbleiben und sich durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad charakterisieren. Somit würden sich auch die Bodenqualität und Grünstrukturen nicht grundsätzlich ändern. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im heutigen Zustand verbleiben und weiterhin brachfallen. Die natürliche Sukzession der Grünstrukturen würde weiter voranschreiten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Auswirkungen auf den Boden sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen und erhebliche Umweltauswirkungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen auf die Bodenfunktionen. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt können vielfältig sein, sind aber, da diese sich z.B. nach der Art und Menge der Emissionen bemessen, für das vorliegende Planverfahren in Bezug auf den Boden nicht relevant.

Hinsichtlich **Altlasten** gibt es im Bereich des Plangebietes eine Reihe von Verdachtsflächen. Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) sind Flächen des Plangebietes wie folgt im Sächsischen Altlastenkataster geführt:

- In Teilbereich 1 und 2 ist die ehem. Textilfolienherstellung unter der AKZ 65721273 erfasst.
- In Teilbereich 2 sind Werkstätten, Lagerflächen, Garagenhof unter der AKZ 65723013 erfasst.
- In Teilbereich 2 sind Werkstätten, Fa. Thoß: Zimmerei unter der AKZ 65721272 erfasst.

Gemäß SALKA liegen für alle drei Standorte Historische Untersuchungen (HU) vor. Auf dem Gelände gibt es eine Reihe von Verdachtsflächen.

Alle 3 Teilbereiche gelten als Trümmergrundstücke, was zur Folge hat, dass eine flächendeckende Schadstoffbelastung mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht auszuschließen ist.

Für das Gelände des Teilbereiches 1 wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Für Teilbereich 2 wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit erstellt. Darin enthalten sind auch Ergebnisse der Untersuchung von zwei Bodenmischproben.

Weitere Untersuchungen zur Gefahrenerkundung sind in der Planungsphase nicht erforderlich. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen der Rückbau der Gebäude, der Bodenaushub für die Tiefgaragen, die Gebäude und die Freiflächen baubegleitend durch einen Fachgutachter (Abfall, Altlasten) zu überwachen und zu untersuchen. Der Umfang der baubegleitenden Untersuchungen ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das mit der Baubegleitung beauftragte Ingenieurbüro ist der Bodenschutzbehörde mind. 14 Tage vor Beginn der Bodenarbeiten bekannt zu geben.

c) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Mit dem B-Plan wird die Entwicklung eines Wohnquartieres mit gemischt genutzten Randbereichen und nicht störendem Gewerbe vorbereitet. Diese Nutzungen sind nicht mit Wirkungen verbunden, die betriebsbedingt hervorgerufen werden und zudem auf den Boden wirken.

Baubedingte Wirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass in Vorbereitung der Umsetzung die Berräumung von Ablagerungen mit sowie der Rückbau von nicht erhaltenswerter Bausubstanz und Verkehrsflächen notwendig sind. Das ist mit positiven Wirkungen auf den Boden verbunden.

Mit der Umsetzung der Planung wird das Plangebiet in Baugebiete und Verkehrsflächen sowie Grünflächen gegliedert. Die freigestellten Flächen können aber Standorte für Pflanzen sein sowie Funktionen im Hinblick auf den Wasserhaushalt (tlw. Versickerung, Verdunstung, Puffer- und Filterfunktion) erfüllen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist wie folgt geplant:

In Teilbereich 1 und 2 wird vorgesehen, Teile des Niederschlagswassers der Gebäude und der Flächen der Tiefgarage technisch zu sammeln, wenn erforderlich zu reinigen, zurückzuhalten, vorzugsweise zu versickern. Nur wenn dies nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser bei nachgewiesener Erforderlichkeit anschließend in den Karl-Heine-Kanal eingeleitet. Die gedrosselte Einleitmenge soll dem natürlichen Abfluss des Geländes ohne Bebauung entsprechen.

Für Teilbereich 1 liegt bereits ein Entwässerungsgutachten, eine Entwurfsplanung für Entwässerung und Niederschlagswasser sowie eine Wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Karl-Heine-Kanal vor.

Das Regenwasser der Wegeflächen und der Gebäude soll dezentral, sofern umsetzbar, in den Grünbereichen versickern. Nähere Ausführungen können Kapitel 9.4.1 der Begründung entnommen werden.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind aufgrund der früheren Nutzungen, der hohen Versiegelung und des Altlastenverdachts für eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers weniger geeignet. Vor diesem Hintergrund wurde sich für eine Ableitung in den westlich des Plangebietes verlaufenden Karl-Heine-Kanal entschieden. Das Niederschlagswasser der Teilbereiche 1 und 2 wird zunächst zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Karl-Heine-Kanal geleitet.

Aufgrund der vorbeschriebenen unterschiedlichen Untersuchungsstände und der geplanten unterschiedlichen Bearbeitungstiefen in den Teilbereichen werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

Das auf den versiegelten Flächen, einschließlich der Tiefgaragenflächen, anfallende Niederschlagswasser wird folgendermaßen behandelt:

- in Teilbereich 1 wird vorgesehen große Teile des Niederschlagswassers der Gebäude und der Flächen der Tiefgarage technisch zu sammeln, bei Bedarf bzw. technischer Notwendigkeit zu reinigen, zurückzuhalten und anschließend in den Karl-Heine-Kanal einzuleiten. Die gedrosselte Einleitmenge soll dem natürlichen Abfluss des Geländes ohne Bebauung entsprechen. Hierzu liegt bereits die Wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Karl-Heine-Kanal vor.
Das Regenwasser der Wegeflächen um das Gebäude soll dezentral im Grünbereich versickern um die natürliche Funktion des Bodens (Filterfunktion) in diesen Bereichen zu erhalten und zu stärken.
- In Teilbereich 2 ist bei baulicher Umsetzung im Rahmen der Baugenehmigung der Untergrund detaillierter zu untersuchen und durch geeignete Prüfaufgaben zu untersuchen, in deren Ergebnis wie folgt zu verfahren ist:
 - Bei versickerungsfähigen Boden in Bezug auf Bodenbeschaffenheit /Versickerungsfähigkeit und der Freiheit von schädlichen Bodenveränderungen ist das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.
 - Bei Beeinträchtigung der Versickerung durch Baugrund und Bodenveränderung ist entsprechend der Vorgaben des vorbeschriebenen Teilbereiches 1 zu verfahren, das heißt sammeln, bei Notwendigkeit reinigen, Rückhalten und gedrosselt in den Karl-Heine-Kanal abführen.

7.2.2 Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Tiere

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf den Teilaspekt Tiere wurden folgende bereits vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet:

- Begehungen, Stellungnahmen der Fachbehörden, Auswertung von Fachliteratur
- Faunistische Kartierungen im Geltungsbereich des B-Plan – Gebietes „Hafenwerk“ Leipzig-Lindenau (Teilbereich 1), Myotis, Sept. 2015
- Begehung zur Einschätzung der Zustandsentwicklung seit der faunistischen Kartierung im Jahr 2015, seecon Ingenieure 2019
- Faunistische Potentialanalyse für die Teilbereiche 2 und 3 des Geltungsbereichs, seecon Ingenieure 2020

Das Thema Artenschutz wird detailliert im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das gesamte B-Plan-Gebiet betrachtet, welcher als wesentliche Grundlage für die Bearbeitung des Belanges Tiere dient. Folgende Tiergruppen wurden kartiert und bewertet: Vögel, Fledermäuse und Heuschrecken.

Pflanzen

Die Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Pflanzen bildet die artenschutzfachliche Prüfung, die sich auf faunistische Erfassungen im Teilbereich 1, sowie einer artenschutzfachlichen Potentialanalyse für die Teilbereiche 2 und 3 stützt. Zusätzlich wurde die Fläche auf potenzielle, zeitlich bedingte, Veränderungen der Habitatstrukturen kontrolliert. Außerdem erfolgte eine Bestandskartierung der vorhandenen Gehölze. Erfasst wurden alle Sträucher und Klettergehölze sowie alle Bäume.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestands

Tiere

Teilbereich 1:

- Fledermäuse:

Aus den Erfassungen 2015 liegen konkrete Belege von sieben Fledermausarten vor. Aufgrund von Nachweisen zur Artgruppe Braunes/ Graues Langohr ist mit dem aktuellen Vorkommen mindestens einer weiteren Spezies zu rechnen.

Im Hinblick auf das vorkommende Artspektrum ist zunächst das Auftreten des Mausohrs als Art des Anhanges II der FFH-Richtlinie als bedeutsam zu beachten.

Das durchgängige Auftreten der Breitflügelfledermaus, der Zwergfledermaus, der Mückenfledermaus sowie des Abendseglers rechtfertigt die Annahme, dass sich im Umfeld des Untersuchungsraumes (Teilbereich 1) Wochenstuben dieser Arten befinden. Aufgrund der weiten Verbreitung aller vier genannten Arten muss in fachgutachterlicher Einschätzung von einer für Sachsen bzw. Leipzig durchschnittlichen Bedeutung der Flächen ausgegangen werden. Bemerkenswert hingegen ist die jahreszeitlich durchgängige Präsenz der Rauhautfledermaus, die auf die Existenz von Wochenstuben oder aber der für die Spezies typischen solitär übersommernden Männchen im Umfeld hindeutet. Bei Abendsegler und Rauhautfledermaus ist auch von einem lokalen Durchzug, d.h. vor allem von einem verstärkten Auftreten ab Juli, auszugehen, wobei beide Spezies auch im Juni und damit zur Wochenstubenzeit nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus frequentiert die Wasserfledermaus das Untersuchungsgebiet unregelmäßig. Mehrfach ergaben sich des Weiteren Hinweise auf eine Nutzung der Flächen des Untersuchungsgebietes durch Langohren, wobei es sich vermutlich um das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) handelt.

Die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdhabitat wird anhand der nachgewiesenen, insgesamt geringen Kontaktzahlen als wenig bedeutsam eingestuft. Auch wenn in einigen Gebäuden teilweise Potenzial in Form von Spalten oder Höhlungen vorhanden ist, lässt sich die fehlende Quartiernutzung vor allem durch die Zugigkeit und Offenheit der Gebäude erklären. Die generelle Eignung der Gebäudestrukturen für eine Besiedlung durch Fledermäuse ist aufgrund des jeweiligen Zustandes in den meisten Fällen nicht gegeben. Eine Nutzung durch Einzeltiere, z.B. solitäre Männchen, ist jedoch in allen Jahreszeiten nicht gänzlich auszuschließen. Hingegen ist das Quartierpotenzial aufgrund des überwiegend sehr geringen Bestandsalters minimal. Nachweise für eine Nutzung konnten im Rahmen der Untersuchungen auch bei den etwas älteren Einzelgehölzen im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsraumes nicht erbracht werden.

Art	Wissenschaftlicher Artnamen	Schutz		Gefährdung	
		FFH -RL	BNatSchG	RL D	RL SN
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	IV	b, s	-	-
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	II; IV	b, s	V	Kat. 2
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	IV	b, s	V	Kat. 3
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	b, s	-	-

Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	IV	b, s	D	*
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	IV	b, s	-	R
Breiflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	IV	b, s	G	Kat. 3
Braunes / Graues Langohr	Plecotus auritus/ austriacus	IV	b, s	V/ Kat .2	V / Kat. 2

Schutz: FFH-RL (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie): II – Art des Anhangs II (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen), IV – Art des Anhangs IV (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse); BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz): b – besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 13, s – streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 14. Gefährdung (Gefährdungsgrad nach den Roten Listen Deutschlands (RL D) bzw. des Freistaates Sachsen (RL SN)): Kat.2 – stark gefährdet, Kat. 3 – gefährdet, D – Datenlage unzureichend, G – Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, R – extrem selten, V – Art der Vorwarnliste, * - Artvorkommen im Bezugsraum zum Erarbeitungszeitpunkt der Roten Liste nicht bekannt.

• Brutvögel

Insgesamt konnten bei den Kartierungen 18 Vogelarten nachgewiesen werden. In folgender Tabelle wird das nachgewiesene Arteninventar innerhalb des Untersuchungsraumes dargestellt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Art-name	Status	Bestand	Gefährdung		
				BNatSchG	RL D	RL SN
Amsel	Turdus merula	B	6 BP	b		
Blaumeise	Parus caeruleus	B	4 BP	b		
Elster	Pica pica	NG	1 Ind.	b		V
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	NG	1 Ind.	b		
Girlitz	Serinus serinus	B	1 BP	b		
Grünfink	Carduelis chloris	B	3 BP	b		
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	B	6 BP	b		
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	NG	1 Ind.	b		V
Kohlmeise	Parus major	B	7 BP	b		
Mauersegler	Apus apus	NG	17 Ind.	b		
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	B	4 BP	b		
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	NG	1 Ind.	b		
Rabenkrähe	Corvus [corone] corone	NG	5 Ind.	b		
Ringeltaube	Columba palumbus	B	1 BP	b		
Star	Sturnus vulgaris	B	1 BP	b		
Stieglitz	Carduelis carduelis	NG	1 Ind.	b		
Turmfalke	Falco tinnunculus	RS, NG	1 Ind.	b, s		

Status: B – wahrscheinlicher oder sicherer Brutvogel, NG – Nahrungsgast; RS – Ruhestätte, Bestand: BP – Brutpaar(e). Ind. – Individuum/ Individuen (s=streng geschützt; b= besonders geschützt)

Alle auskartierten Spezies sind als europäische Vogelarten im Sinne des Art. 1 der VSRL einzuordnen. Sie unterliegen damit einem allgemeinen Schutzerfordernis nach den Art. 2 und 3 der genannten

Richtlinie. Arten den Anhangs I der VSRL oder gem. § 1 Satz der BArtSchV geschützt sind, wurden nicht nachgewiesen.

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Baulichkeiten ermöglichen das Vorkommen charakteristischer Gebäudebrüter in teilweise erhöhter Dichte. Brutvögel mit einer erhöhten Störempfindlichkeit und einem erhöhten Schutzbedürfnis bzw. einem erhöhten Gefährdungsgrad wurden nicht festgestellt. Das Brutplatzpotenzial für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Bereich der Gehölze ist aufgrund des überwiegend sehr geringen Bestandsalters begrenzt. Konkrete Nachweise für eine Nutzung konnten im Rahmen der Untersuchungen nicht erbracht werden.

- Reptilien:

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen.

- Heuschrecken:

Im Untersuchungsgebiet wurden die folgenden Heuschreckenarten nachgewiesen.

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Schutz		Gefährdung	
		FFH-RL	BNatSchG	RL D	RL SN
Langfühlerschrecken – Ensifera					
Gemeine Sichelschrecke	Phaneroptera falcata	-	-	-	-
Grünes Heupferd	Tettigonia viridissima	-	-	-	-
Gewöhnliche Strauchschrecke	Pholidoptera griseoptera	-	-	-	-
Kurzfühlerschrecken – Caelifera					
Blauflüglige Ödlandschrecke	Oedipoda caerulea	-	b	V	-
Nachtigall-Grashüpfer	Chorthippus biguttulus	-	-	-	-
Brauner Grashüpfer	Chorthippus brunneus	-	-	-	-

Schutz: FFH-RL (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie): II – Art des Anhangs II (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen), IV – Art des Anhangs IV (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse); BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz): b – besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 13, s – streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 14; Gefährdung (Gefährdungsgrad nach den Roten Listen Deutschlands (RL D) bzw. des Freistaates Sachsen (RL SN)): Kat.2 – stark gefährdet, Kat. 3 – gefährdet, D – Datenlage unzureichend, G – Gefährdung unbekanntem Ausmaßes, R – extrem selten, V – Art der Vorwarnliste, * – Artvorkommen im Bezugsraum zum Erarbeitungszeitpunkt der Roten Liste nicht bekannt.

Die einzelnen im Untersuchungsraum vorkommenden Heuschreckenarten unterliegen keinen Schutzbestimmungen nach der FFH-Richtlinie (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Die Blauflüglige Ödlandschrecke ist jedoch nationalrechtlich nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) bzw. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils besonders geschützt. Keine der im Untersuchungsraum nachgewiesenen Arten werden in der Rote Liste für die Bundesrepublik (RL D) noch in der Rote Liste für Sachsen (RL SN) einer Gefährungskategorie zugeordnet. Die Blauflüglige Ödlandschrecke wird deutschlandweit in der Vorwarnstufe geführt.

Teilbereiche 2 und 3:

- Fledermäuse:

Der südöstliche Bereich von Teilbereich 2 wird durch die vorhandenen Garagenreihen dominiert. Die Garagen werden aktuell noch genutzt. Eine Quartiersnutzung der Garagenanlagen durch Fledermäuse ist daher unwahrscheinlich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die an der Wiprechtstraße gelegene Brachfläche ist gänzlich mit Gehölzen zugewachsen. Auf der Fläche stehen mehrere größere Obstgehölze. Aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes kann hier ein Quartierspotenzial für Baumhöhlen bewohnende Arten nicht ausgeschlossen werden.

In denen zur Lützner Straße gerichteten Gebäudekomplexen ist eine Quartiersnutzung aufgrund der aktuellen Nutzung und des geringen Alters der Gebäude unwahrscheinlich. Im Teilbereich 3 konnten keine geeigneten Quartiersstrukturen festgestellt werden. Eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse in diesem Bereich wird daher ausgeschlossen. Alle in Teilbereich 1 kartierten Arten werden, aufgrund des vorhandenen Quartierspotenzials, auch für den Teilbereich 2 angenommen.

- Brutvögel:

Die Habitategenschaften des Teilbereich 2 sind weitestgehend mit denen von Teilbereich 1 vergleichbar. In Anlehnung an die vorhandene faunistische Kartierung von Teilbereich 1 wird hier daher ein vergleichbares Vorkommen von Vogelarten angenommen. In dem brach liegenden Gehölzbestand können Baumhöhlen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher werden in der Potenzialabschätzung Baumhöhlen bewohnende Arten in die weitere Prüfung mit einbezogen.

Neben dem Potenzial für Baumhöhlenbrüter, sind in dem Bereich in erster Linie Habitatstrukturen für Gehölz- und Gebäudebrüter vorhanden. Das Artenspektrum ist daher im Vergleich zum Teilbereich 1 um wenige Arten erweitert. Die aktuelle Nutzung eines Großteils von Teilbereich 2 verringert jedoch die Relevanz der Fläche als Habitat für Gebäudebrüter. Der Teilbereich 3 ist komplett versiegelt und wird aktuell noch genutzt. Das Artenspektrum durch die Potenzialabschätzung erweitert sich daher in erster Linie durch die potenziell vorhandenen Baumhöhlenbrüter.

Die in dem Teilbereich 1 kartierten Arten sind auch in dem gesamten Untersuchungsgebiet anzunehmen. Daher werden in folgender Tabelle lediglich die aufgrund der Potenzialabschätzung hinzugekommenen Arten aufgeführt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Artname	Gefährdung		
		BNatSchG	RL D	RL SN
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	b	-	-
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	b	-	-
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	b	-	-
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	b	-	V
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	b	-	-
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	b	-	-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	b	-	-

- Reptilien:

Die Potenzialabschätzung nach der Übersichtsbegehung für die Teilbereiche 2 und 3 ergab ein sehr geringes Potenzial der Fläche als Reptilienhabitat. Dies ist zum einen auf die fehlenden Quartiersstrukturen und zum anderen auf die Nutzungsform der Flächen zurückzuführen. Die aktuelle Nutzung macht die eventuell geeigneten Strukturen für die scheuen Arten unbrauchbar. Da in dem Teilbereich 1 keine Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechse) festgestellt werden konnten, obwohl die Habitategnung dort deutlich höher ist als in den Teilbereichen 2 und 3, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Teilbereiche 2 und 3 von Reptilien nicht als Lebensraum genutzt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte mit Reptilien können bei der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

- Heuschrecken:

Im Rahmen der Übersichtsbegehung konnte keine erhöhte Habitategnung für Heuschrecken festgestellt werden.

Pflanzen

Im Teilbereich 1 entlang der Lützner Straße befinden sich einige Gehölze. Weiterhin sind durch die fortgeschrittene Sukzession in einigen Bereichen flächige Gehölzaufwüchse vorhanden. Im Teilbereich 2 wird der Geltungsbereich entlang der Wiprechtstraße von einem breiten Gehölzriegel mit z.T. älterem Baumbestand gesäumt. Weiterhin gibt es entlang der Grenze zwischen TB 1 und TB 2 eine Gehölzreihe, welche hauptsächlich durch Pappeln dominiert wird. Im Teilbereich 3 im Südosten des Plangebietes ist kaum Vegetation vorhanden.

Bei der Gehölzkartierung im Jahr 2020 wurden insgesamt 56 Einzelbäume, 10 Sträucher sowie 6 Klettergehölze mit einer Rankhöhe > 3 Meter festgestellt. Weiterhin wurden insgesamt 9 flächige Gehölzaufwüchse dokumentiert.

Folgende Gehölzarten wurden kartiert:

- Einzelbäume:

Europäische Lärche (*Larix decidua*), Blaufichte (*Picea pungens*), Weißtanne (*Abies alba*), Hänge Birke (*Betula pendula*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Apfel (*Malus domestica*)

- Sträucher:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus spec.*), Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*), Europäische Eibe (*Taxus baccata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldahorn (*Acer campestre*)

- Klettergehölze:

Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*)

Neben den Klettergehölzen wurden innerhalb des Geltungsbereichs zwei weitere Klettergehölze sowie ein Baum kartiert, welche gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt sind. Höhlenreiche Einzelbäume (gem. § 21 SächsNatSchG geschützte Biotope) wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Tiere

Unter Berücksichtigung von CEF – Maßnahmen (Continuous ecological function), die auf den durchgehenden / dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion des Lebensraumes der betroffenen Art ausgerichtet sind, werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung nicht erfüllt.

Pflanzen

Im Teilbereich 1 werden drei ortsbildprägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Weitere im Bestand vorhanden Vegetationsstrukturen in den Teilbereichen 1 und 2 werden durch die Planung überplant. Unter Berücksichtigung der fachlichen Ziele und Grundlagen des Umweltschutzes (z.B. Landschaftsplan, Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig) Rechnung zu tragen, wurden in den grünordnerischen Festsetzungen 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung der von Bebauung frei bleibenden Grundstücksflächen in den Teil-/Baugebieten MI 1.2 und WA 2, die Begrünung der oberirdischen Stellplätze, verkehrsflächenbegleitende Gehölzpflanzungen und anteilig Dach-/ Fassadenbegrünung festgesetzt.

Für den Teilbereich 3, im südöstlichen Teil des Plangebietes sieht die Planung keine Veränderung des Bestandes vor. Teilbereich 3 liegt am südwestlichen Ende des Geltungsbereichs. Die Planung sieht hier keine Veränderung des Bestandes vor. Vegetation ist in diesem Bereich kaum vorhanden.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der vorhandene Vegetationsbestand würde bestehen bleiben bzw. sich weiter durch natürliche Sukzession entwickeln. Mit fortschreitender Sukzession würde sich die Artenzusammensetzung verändern und sich in den gegebenen Umweltbedingungen anpassen. Eine zunehmende Sukzession, die mit einer weiteren Ausbreitung von Gehölzstrukturen einhergehen würde, führt zu einer Entwertung der Habitataignung für Heuschreckenarten. Andererseits können andere Heuschreckenarten einwandern, die an Gehölzstrukturen gebunden sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brachfallen. Die Sukzession würde weiter voranschreiten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des B-Planes sind temporäre Störungen auf Tiere während der Bauphase z.B. durch Baulärm (akustisch) und die allgemeine Bautätigkeit (visuell) zu verzeichnen. Durch Flächenbeanspruchungen sind weiterhin auch Verluste von Lebensräumen zu erwarten. So gehen beispielsweise potenzielle Brut- und Fortpflanzungsstätten mit Gehölzrückschnitt verloren.

Verluste sind bei Durchführung der Planung insbesondere hinsichtlich der potenziellen Quartiere für Fledermäuse zu erwarten. Eine dadurch begründete Ausgleichsmaßnahme wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan festgesetzt. Ein dazugehöriges Maßnahmenkonzept wird im Städtebaulichen Vertrag zum B-Plan gesichert. Des Weiteren wird baubedingt der Lebensraum der Heuschrecken in Anspruch genommen. Baubedingte Wirkungen sind zunächst in Bezug auf ein Beräumen der Ablagerungen sowie einen Rückbau der Verkehrsflächen zurückzuführen. Bestandsmindernd wirken zudem Beunruhigungen (Lärm, Bewegung) und Schadstofffreisetzungen durch Baufahrzeuge.

Darüber hinaus gehende anlage- und betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Die mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Auswirkungen auf Pflanzen sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen sind mit einer Inanspruchnahme von Bodenfläche verbunden. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt können vielfältig sein, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen für das Schutzgut Pflanzen zu vernachlässigen.

Im Zuge bauvorbereitenden Arbeiten (Beräumung, Abbruch) werden im Bereich aller künftigen Baugebiete und Verkehrsflächen Ruderalfluren sowie Gehölzbestände vollständig beseitigt. Diese baubedingten Wirkungen sind dauerhaft.

Die Vegetationsstruktur wird sich mit Umsetzung des B-Planes ändern. Die derzeit ruderalgeprägten Flächen werden beseitigt. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete werden dem Charakter eines städtischen Wohngebietes entsprechend durch Rasenflächen, Ziergehölze und ggf. Beete ausgefüllt. Weiterführende Festlegungen dazu werden im Rahmen der Freianlagenplanung im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Entlang der Wiprechtstraße und des neuen öffentliche Fuß-/Radweges im Bereich des ehem. Gleisfingers werden die verkehrlichen Erschließungsanlagen mit den vorgesehenen Baumpflanzungen städtebaulich aufgewertet und die Aufenthaltsqualität erhöht.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen resultieren aus der Planung bzw. werden ergriffen:

- mittel- und langfristige Entwicklung eines prägenden Baumbestands durch Festsetzung zur Pflanzung und zum Erhalt von Einzelgehölzen und Gehölzflächen;
- Entsiegelung von Flächen, die zu Vegetationsflächen entwickelt werden;
- Begrünung von Stellplatzanlagen;
- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste;
- Minderung von Schadstoffemissionen durch Einsatz neuester Technik;
- Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen;
- Vermeidung Artenschutz (VAS) – 01 Bauzeitenregelung (Jahresverlauf):

Gehölzfällungen und Beginn der Abrissarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar. Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes sind die Gehölzfällungen und die Beräumung außerhalb der Hauptbrutzeit der vorhandenen Vögel sowie der Wochenstuben von Fledermäusen zwischen Oktober und März durchzuführen bzw. zu beginnen.

Baumfällungen und Gehölzrückschnitte sind gem. § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Anschließend sind die Bauarbeiten weiterzuführen. Durch die andauernden Arbeiten in die Brutzeit und Aufzuchtzeiten hinein ist eine Vergrämungswirkung zu erwarten. Eine bauzeitliche Besiedelung der Flächen durch Vögel oder Fledermäuse wird dadurch vermieden.

Der räumlich funktionelle Zusammenhang bleibt erhalten.

VAS – 02 Bauzeitenregelung (Tagesverlauf)

Die Baustelle wird ausschließlich als Tagesbaustelle, zwischen 7:00 und 18:00 Uhr, betrieben. Zur Gewährleistung des dauerhaften räumlichen funktionellen Zusammenhangs der Lebensräume und zur Vermeidung bauzeitlicher Störungen und Kollisionen mit Fledermäusen sind Bauarbeiten und Beleuchtung des Baufeldes während der Dämmerung und den Nachtstunden zu unterlassen.

VAS – 03 Ökologische Baubegleitung – Kontrolle Baufeld

Es erfolgt eine Kontrolle der Baubereiche und des Untersuchungsraumes vor Baubeginn und permanent während der Bauzeit auf Individuen durch eine ökologische Baubegleitung. Durch die ökologische Baubegleitung sind bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung der Störung und Tötung von anwesenden Individuen in Absprache mit der UNB einzuleiten (angepasstes Bauzeitenmanagement, Aufstellen von Schutzzäunen, Vergrämuungsmaßnahmen von Vögeln, Umsiedlungen).

VAS – 04 Ökologische Baubegleitung – Kontrolle Bauwerke

Kontrolle der Bestandsgebäude vor Beginn der Abriss- und Entkernungsarbeiten auf den Besatz von Gebäudebrütern und Fledermäusen. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen mit der UNB abgestimmt.

Die ökologische Baubegleitung kontrolliert die Bestandsgebäude vor Beginn der Arbeiten auf einen möglichen Besatz von Gebäudebrütern und Fledermäusen. Da nicht alle Bereiche zugänglich sind bzw. diese erst im Verlauf der Arbeiten zugänglich werden, ist eine regelmäßige Präsenz der ökologischen Baubegleitung auch im weiteren Verlauf der Abrissarbeiten zu sichern. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und bei Bedarf sofort zu unterbrechen.

Ersatzmaßnahme (EM) 01 Ersatznistkästen für Brutvögel

Für die vorkommenden Höhlenbrüter in den Bestandsgebäuden - Blaumeise (4 Brutpaare), Kohlmeise (7 Brutpaare), Star (1 Brutpaar), Hausrotschwanz (6 Brutpaare) - werden Ersatznistkästen

im Vorhabenbereich angebracht. Aufgrund von Annahmeunsicherheiten der Nistkästen durch Vögel sind die Brutstätten mit einem Faktor $\times 3$ zu ersetzen. Die exakten Standorte für die Nistkästen der Baumhöhlen bewohnenden Arten (Blaumeise, Kohlmeise und Star) sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Die Nistkästen für den Hausrotschwanz sind in die Fassaden der neu geplanten Gebäude zu integrieren. Im Rahmen der Freianlagenplanung ist zu berücksichtigen, dass für die vorgesehenen Nistkästen der Arten Blaumeise, Kohlmeise und Star (insg. 36 Nistkästen) entsprechend viele Bestandsbäume erhalten werden müssen, um diese auch anbringen zu können. Alternativ sind entsprechend große Gehölze zu pflanzen, welche das Anbringen von Nistkästen in einer Höhe von mindestens 2,5 m ermöglichen.

Für die vorhandenen Brutvögel sind folgende Anzahl an Ersatzniststätten vorgesehen:

- Blaumeise: 12 Stück
- Kohlmeise: 21 Stück
- Star: 3 Stück
- Hausrotschwanz: 18 Stück

Die Standorte der Nistkästen sind unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche zu bestimmen.

7.2.3 Mensch

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Schallschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die prognostizierte Verkehrs- und Gewerbelärmsituation wurde mit dem Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Goritzka vom August 2021 aufgenommen und bewertet.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestands

Zur Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde ein dreidimensionales schalltechnisches Berechnungsmodell erstellt. Dieses besteht aus einem:

- Ausbreitungsmodell (Gelände und Bebauung) und einem
- Emissionsmodell (Emittent: Gewerbeflächen)

Nachfolgend wurde die sich ergebende Schallimmissionsbelastung berechnet. Auf den, dem Schallgutachten beiliegenden, Isophonenkarten werden die Lärmsituationen für den Tag- (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) graphisch dargestellt.

Aus dem Schallschutzgutachten geht hervor, dass für den Geltungsbereich Maßnahmen erforderlich sind, welche im B-Plan festgesetzt werden.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sollen auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Dazu gehören im städtischen Bereich u.a. die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowie die ausreichende Versorgung mit wohnungsnahen Grün zur Sicherung der Erholungsfunktion.

Es wurde geprüft, ob auf den Menschen, hervorgerufen durch Gewerbe- und Verkehrslärm, bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall. Ziel ist die Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG auf schutzbedürftige Nutzungen.

Das Ziel wurde bei der Erstellung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung des Zieles bei:

- Aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms werden im B-Plan Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden getroffen.
- Im B-Plan werden Festsetzungen zur Ausführung der Fenster mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen getroffen, für schutzbedürftige Räume die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen.

In Verbindung mit dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig wurde geprüft, welche Auswirkungen die Planung auf die Gesundheit des Menschen mit Blick auf Grünversorgung zu Erholungszwecken und Anpassung an den Klimawandel hat.

Das Ziel wurde bei der Erstellung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung des Zieles bei. Es werden Festsetzungen getroffen zu:

- Grün- und Freiflächen sowie zur straßen- und wegebegleitenden Eingrünung und Aufwertung;
- wohnortnahen Grün- und Freiflächen die dem Aufenthalt und der Erholung dienen;
- zur Schaffung von öffentlichen Fuß-/Radwegen als Anbindungen zu Erholungsräumen und zum Stadtgebiet;
- zum Erhalt von Bäumen;
- straßen- und wegebegleitenden Gehölzen;
- Anpflanzflächen mit Pflanzbindungen;
- zur gärtnerischen Gestaltung von Bebauung freibleibenden Bereichen;
- Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Eingrünung von Anlagen der Abfallentsorgung;
- zum Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser und
- zur Nutzung erneuerbarer Energien.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene örtliche Situation würde verbleiben und der Verfall der Bausubstanz würde fortschreiten. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brachfallen. Es würde keine Verbesserung für den Menschen eintreten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch die Revitalisierung der Flächen würden vorhandenen Nutzungspotentiale aktiviert werden. Der Standort wird als neues städtisches Quartier mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen mit qualitativ hochwertigen Grün-, Frei- und Erholungsflächen entwickelt und entsprechend aufgewertet.

c) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Mit dem B-Plan wird die Entwicklung eines neuen städtischen Quartieres mit Wohn- und Mischgebietsnutzungen vorbereitet.

Es kann festgestellt werden, dass die Durchführung des Bauleitplanes mit erheblichen positiven Umweltauswirkungen auch auf das Erholungspotential im Plangebiet sowie durch Vernetzungen mit dem Umfeld verbunden sind. Es liegen keine Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen vor

Bei der Durchführung der Planung sind Umweltauswirkungen durch Lärm zu erwarten. Wie bereits beschrieben, wurden schalltechnische Untersuchungen im Vorfeld durchgeführt und in der Planung auch durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Insofern ist geprüft worden, inwieweit die Auswirkungen durch passiven Lärmschutz bewältigt werden können. Zum Schutz von Umweltauswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sind Maßnahmen an den Gebäuden möglich.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die nachteiligen Auswirkungen durch den Verlust von klimawirksamer Vegetationsfläche durch Neuversiegelung und Tiefgaragen werden durch Flächenentsiegelungen und durch Begrünung u.a. der nicht bebauten Tiefgaragen sowie der Begrünung von Dachflächen deutlich gemindert. Es sind daher keine, nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung auf den Umweltbelang Klima zu erwarten. Im Ergebnis erfolgt eine Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas durch eine deutlich verstärkte Begrünung im Vergleich zum Ist-Zustand mit einer Reduzierung von versiegelten Flächen, vor allem im Teilbereich 1.

Mit der Änderung der Nutzung von Gewerbe hin zu Wohnen und nicht störender Mischgebietsnutzung geht einher, dass in diesem Bereich keine erheblichen Luftemissionen auftreten können. Lediglich in Verbindung mit dem Pkw-Verkehr sind Emissionen zu erwarten. Dem jedoch stehen der Mobilitätsansatz und die Begrünungsmaßnahmen als Äquivalent gegenüber. Eine ggf. geringfügige Erhöhung der Luftbelastung durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs (induzierter Verkehr) wird durch die verstärkte Begrünung der Freiflächen, Entsiegelung und Neustrukturierung des Gebietes in Kombination mit Dachbegrünung kompensiert.

Die Wahl des/der Energieträger(s) wurde für den Teilbereich 1 im Rahmen eines Energiekonzeptes untersucht. Im Ergebnis sollen Energieträger zum Einsatz kommen, durch die keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Für weitere Planungen ist ein Energiekonzept begleitend zu den Bauanträgen der Teilbereiche zu erstellen, Bestandsobjekte sind nicht davon betroffen.

Es sind keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung auf den Umweltbelang Luft zu erwarten.

7.2.4 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Maßgebliche Wechselwirkungen zwischen Belangen wurden jeweils bereits zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Im Bestand ist das Plangebiet durch eine hoch versiegelte und über Jahrzehnte in Teilen brach gefallene altindustrielle Fläche gekennzeichnet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind die natürlichen Bodenfunktionen nur eingeschränkt vorhanden, der Abfluss des Oberflächenwassers findet ungesteuert statt. Die Artenausstattung ist angepasst an die Bedingungen der weitgehend trockenen und versiegelten Oberflächen und stark beschädigter Bausubstanz. Älterer Baumbestand befindet sich im Bereich Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal.

In der Fläche des Teilgebietes 1 sind infolge der Sukzession aufwachsende Pioniergehölze zu finden. Aufgrund der markanten baulichen Vorprägung und unter Berücksichtigung des jahrzehntelangen Leerstandes geht vom Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Luftqualität seiner Umgebung aus. Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen begünstigen jedoch die Ausbildung von Wärmeinseln insbesondere in den Sommermonaten. Hinsichtlich der Lärmbelastung besteht eine erhebliche Vorbelastung durch den Straßen- bzw. Schienenverkehr der Lützner Straße sowie das ansässige Gewerbe südlich bzw. südöstlich des Karl-Heine-Kanals.

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Areals existieren keine Fuß-/Radwege, die Verbindungen der verschiedenen Siedlungsbereiche im Stadtteil ermöglichen. Ebenso werden dadurch die potenziellen Qualitäten einer Erholungsfunktion für die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil bislang ausgeschlossen.

Mit Umsetzung der Planung ist eine anteilige Rücknahme der versiegelten Flächen verbunden. Somit werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt und zu ihrer nachhaltigen Sicherung beigetragen. Gleichzeitig werden die Bedingungen zur lokalen Grundwasserneubildung verbessert und ein regulierter Abfluss des Oberflächenwassers in Teilen gewährleistet. Die beschriebenen Veränderungen führen zu einer Änderung bzw. Anpassung der Standortverhältnisse und nehmen dadurch Einfluss auf die potenzielle Besiedlung durch Tierarten und Vegetation. Durch Anpflanzungen von heimischen Baum- und Straucharten, Fassaden- sowie Dachbegrünungen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen. Durch die Maßnahmen werden zudem das Mikroklima verbessert und die Auswirkungen extremer Wetterbelastungen reduziert.

Die mit einem neuen Wohnquartier verbundenen Lärmbelastungen durch zunehmenden Straßenverkehr werden vermindert, indem die Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner ausschließlich unterirdisch angeordnet werden und deren Erschließung von der Wiprechtstraße aus erfolgt. Die geplanten öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen durch das Wohnquartier sollen barrierefrei aber auch für Radfahrende nutzbar sein und so neue Verbindungen im Stadtteil sichern. Die künftigen Platz- und Freiflächen im Quartier dienen der lokalen Erholung. Es haben sich im Rahmen der Analyse keine Anhaltspunkte ergeben, wonach über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus weitere Wechselwirkungen zu betrachten wären. Weiterer Darlegungen bedarf es daher nicht.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund des öffentlichen Interesses, der Größe der zu entwickelnden Flächen und der verschiedenen Projektbeteiligten wurde entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit den Planungsunterlagen zum Aufstellungsbeschluss durchgeführt.

Die Bekanntmachung zur Unterrichtung nach §13a BauGB erfolgte mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.06.2019 im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2019. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde in den Räumlichkeiten des Stadtbüros im Stadthaus am 11.06.2019 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage erörtert und damit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf anderer Grundlage nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergänzend durchgeführt.

Ein Bürger wies auf die Bestandnutzung auf den Flurstücken 594/11 und 594/4 und deren Erhalt hin. Im weiteren Verfahren wird die Bestandsnutzung im Sinne des Eigentümers im B-Plan gesichert. Eine Nutzungsänderung auf den benannten Flurstücken wird nicht mehr verfolgt.

8.2 Ergänzende Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.01.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Es wurden insgesamt 36 TöB beteiligt.

Von den 30 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 3/10 abwägungsrelevante Stellungnahmen zu prüfende oder zu berücksichtigende Belange. Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden für die einzelnen Träger dargestellt. Mit den gegebenen Anregungen und Hinweisen wurde mit der aktuellen Planung wie folgt umgegangen:

Inhalt der Stellungnahme Behörde/TÖB	Umgang/Abwägung
Landesamt für Denkmalpflege	
Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale nach §2 SächsDSchG.	Die im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmale werden grundsätzlich erhalten. Die Eigentümer stehen in engen Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege.
Landesdirektion Sachsen	
Im Bereich des B-Planes befinden sich mehrere im Sächsischen Altlastenkataster erfasste altlastverdächtige Flächen. Zuständige Behörden für diese Flächen ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig sowie die Landesdirektion Sachsen gemäß nachfolgender Übersicht. In der Regel erfolgte die Bewertung des weiteren Handlungsbedarfes aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung. Im Hinblick des Umweltberichtes zum B-Plan ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Handlungsbedarf zu die-	Die Auseinandersetzung und planerische Bewältigung mit dem Thema der Altlasten wurde im Rahmen des Verfahrens erbracht. Die erforderlichen Untersuchungen und Gutachten wurden erstellt. Das Thema Altlasten wurden im Rahmen der Umweltbelange dargestellt.

<p>sen Flächen unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen (Wohnfläche: gemischte Baufläche) gemäß § 4 Abs. 4 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) neu zu bewerten.</p> <p>In Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen sollte ggf. für die AKZ 65723013 – im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes die empfohlene orientierende Untersuchung erfolgen. Eine analoge Empfehlung gilt auch für den Bereich der Teilflächen 1 und 3. Hierzu sind zukünftige Freiflächen für die geplante Kindertagesstätte bzw. Spielbereiche gemäß Anlagen zum Vorentwurf vorgesehen.</p> <p>-> Der Sachverhalt ist im Umweltbericht zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wurde die Kennzeichnung der betroffenen Flächen in der Planzeichnung sowie die Aufnahme relevanter Sachverhalte unter den Hinweisen vorgenommen.</p>
<p>Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH</p>	
<p>Im Plangebiet befindet sich an der Lützner Straße ein Grundstück der Leipziger Verkehrsbetriebe, auf dem sich ein Bahnstromunterwerk (Gleichrichterunterwerk) befindet.</p>	<p>Die Planung wird entsprechend angepasst. Das Bahnstromunterwerk (Gleichrichterunterwerk) wird planungsrechtlich gesichert.</p>
<p>Polizeidirektion Leipzig</p>	
<p>Eine Trennung zwischen Wohn- und Gewerbeverkehr hat dauerhaft zu funktionieren. Das Ein- als auch das Ausfahren von Wohnverkehr an der Lützner Straße ist wirksam zu unterbinden.</p>	<p>Mit Errichtung eines den Anforderungen gerechten Pollersystems im Plangebiet wird der Forderung entsprochen.</p>
<p>Bei der Grundstückszufahrt sollte zudem auf die notwendigen Sichtdreiecke geachtet werden.</p>	<p>Die der Planung zu Grunde liegende Erschließungsplanung berücksichtigt die Forderung. Der B-Plan übernimmt die Ergebnisse für die Lage und Dimensionierung der Zufahrten.</p>

9. Städtebauliches Konzept

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet soll zu großen Teilen zu einem neuen Wohnquartier mit mischgenutzten Randbereichen, Wohnfreiflächen sowie neuen öffentlichen Wegeverbindungen entwickelt werden.

9.1 Gliederung des Gebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes gliedert sich in drei Teilbereiche:

- **Teilbereich 1** umfasst mit ca. 19.220 m² die Fläche der heute denkmalgeschützten Produktionshallen der ehemaligen "Leipziger Jute-Spinnerei & -Weberei", zuletzt "VEB Texafol". Anlass für die Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens ist die geplante Umnutzung von Gewerbe- in Mischgebiets- und Wohnnutzung. Der Teilbereich 1 enthält zusätzlich eine Teilfläche der Flurstücke 594/5 und 594/14, welche als zweite verkehrliche Erschließung bis zur Wiprechtstraße reicht und Teil des Baugrundstückes des Teilbereiches 1 ist.
- **Teilbereich 2** umfasst mit einer Größe von ca. 17.890 m² die straßenbegleitenden Grundstücke an der Lützner Straße und Wiprechtstraße. Die Teilfläche 2 besteht aus den vorrangig gewerblich genutzten, privaten Flächen entlang der Lützner Straße, dem Garagenhof in städtischen Eigentum entlang der Wiprechtstraße sowie dem Flurstück Nr. 594/19 dem ehem. Gleisfänger der ehemaligen Eisenbahnanlage der Plagwitz-Lindenauer-Industriebahn. Geplant ist die Umnutzung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet.
- **Teilbereich 3** umfasst mit ca. 6.850 m² Fläche einen Bereich mit Mischgebietsnutzung. Hier befindet sich ein Gesundheitssportzentrum mit Hausarztpraxis und Rudersportverein sowie untergeordneter Wohnnutzung. Die zulässige Nutzung, Bebaubarkeit sowie die Erschließung sind hier zu planungsrechtlich abzusichern.

(Flächenangaben nach Kataster der Stadt Leipzig)

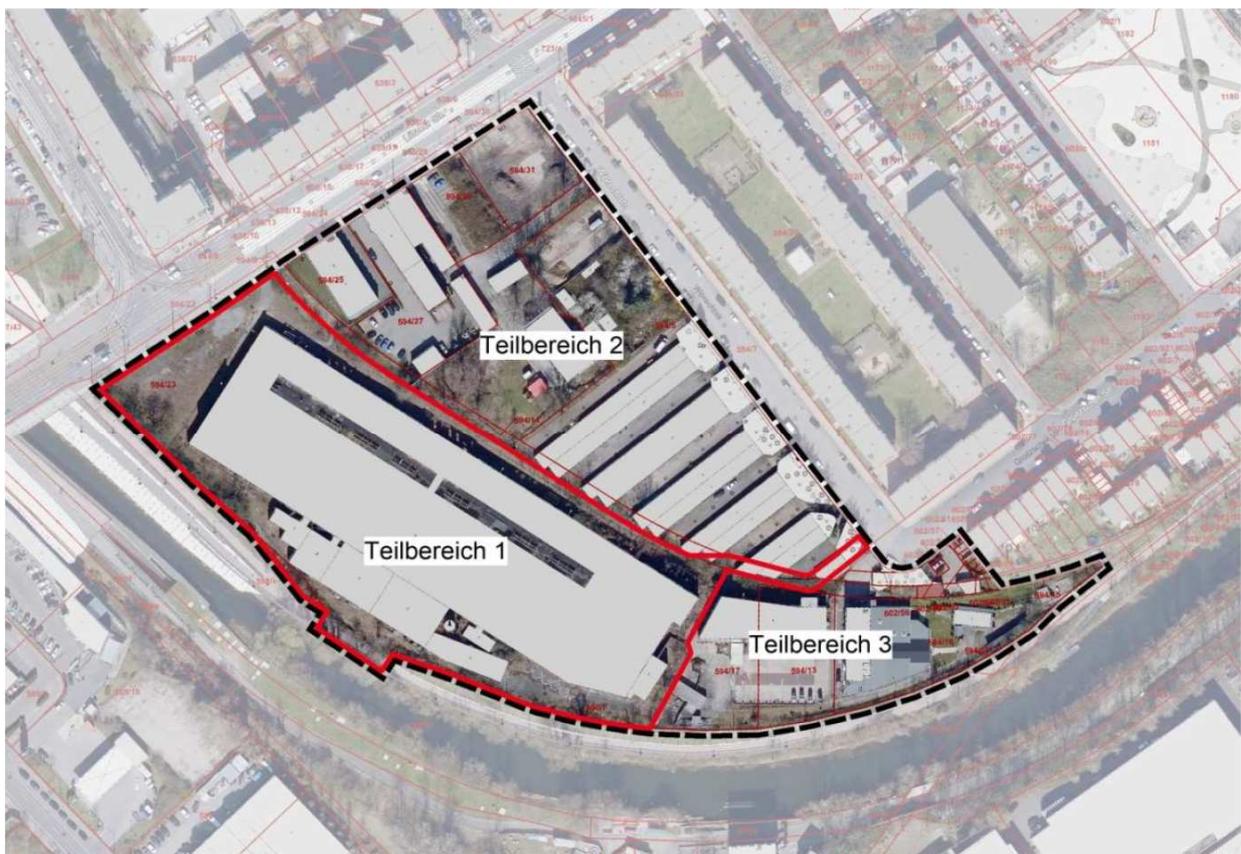


Abb.2 Übersicht Teilbereiche

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Teilbereich 1 (MI 1.1 und WA 1)

Teilbereich 1 beinhaltet die Flächen der ehemaligen Leipziger Jute-Spinnerei & -Weberei, zuletzt VEB Texafol. Hier ist eine denkmalgerechte Sanierung bzw. Teilerhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz mit ergänzender Neubebauung und Schaffung von insgesamt ca. 120 Wohneinheiten (WE) unterschiedlicher Größe und Ausstattung für die südöstlichen Bereiche des Teilbereiches 1 als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) geplant. Ca. 2/3 der Wohneinheiten sollen im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz und ca. 1/3 im Neubau realisiert werden.

Entlang der Lützner Straße sind 7 Gewerbeeinheiten (GE) mit jeweils ca. 100 m² Größe für sogenanntes nicht störendes Gewerbe im Bereich des Mischgebietes (MI 1.1) geplant. Zu Erhalt und Umbau der denkmalgeschützten Bausubstanz wurden bereits planungsbegleitend die erforderlichen Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt.

Umnutzung Bestandsbauten:

Die Konzeption für die Sanierung und den anteiligen Neu- bzw. Umbau der baulichen Anlagen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Nebengebäude sowie die ehemalige, parallel zum Kanal stehende Außenwand der Stahlfachwerkhalle sollen so weit wie möglich erhalten, saniert und teilweise mittels neuem Staffelgeschoss aufgestockt werden. Die Fassaden werden denkmalgerecht aufgearbeitet.

Die zukünftige Hofsituation ist derzeit geprägt durch das dreischiffige Hallenbauwerk mit seinen markanten Stahlfachwerkträgern im Mittelschiff. Die Stahlfachwerkhalle wird bis auf zwei Binder (vier Fensterachsen) hinter der Straßenfassade der Lützner Straße abgebrochen und schafft somit Platz für eine Tiefgarage. Die dadurch entstehende zukünftige Hofanlage generiert den Raum für die innere Erschließung und dient als Erweiterungsfläche für zwei 4-geschossige Neubauten. Fünf Achsen des historischen Tragwerks der Halle werden wieder als Spalier in den entstehenden Hofraum zwischen den beiden Neubauten platziert.

Die beiden zum Kanal hin gelegenen Bestandsgebäude sollen ebenfalls saniert und umgenutzt werden. Dabei muss das ehemalige Kesselhaus zur Umsetzung der neuen Grundrisse entkernt werden. In vier Vollgeschossen werden Wohnungen generiert, die über die Hofanlage und das 1. Obergeschoss erschlossen werden.

Im zweiten, zum Karl-Heine-Kanal orientierten Gebäude, sollen Maisonette-Wohnungen entstehen.

Im Gebäudeteil entlang der Lützner Straße werden Büro- bzw. Gewerberäume geschaffen. Dabei wurden Einheiten sowohl auf einer Ebene als auch auf zwei Ebenen berücksichtigt. Hier sind kleinteilige, nicht störende Gewerbe wie Dienstleistungen vorgesehen. Mittels eines Durchbruchs in der Fassade soll ein direkter Zugang für Fuß- und Radverkehr zum Innenhof ermöglicht werden.

Am Nordriegel wird die Fassade vereinheitlicht und bauzeitliche Änderungen zurückgebaut. Durch eine Aufstockung der Wohnflächen mittels eines Staffelgeschosses entsteht hier die Typologie von 21 Reihenhäusern. Die Reihenhäuser werden vom Innenhof aus erschlossen und besitzen einen Freisitz im 1. Obergeschoss.

Am Ende des Nordriegels befindet sich ein 2-geschossiger Gebäudeteil über sieben Achsen der zukünftig auch Wohnungen vorhalten soll. In der ehemaligen Osthalle sollen Loftwohnungen entstehen, die über einen innenliegenden Flur erschlossen werden können. Durch den vorhandenen Dachversatz sollen die Wohneinheiten zusätzlich großzügig belichtet werden können.

Im Bestand können somit Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung geschaffen werden. Neben familiengerechten Wohnungen sind auch barrierefrei erreichbare Wohneinheiten in der Planung. Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt ca. 14.400 m².

Neubauten:

Ein kompletter Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz ist leider nicht möglich. Es wurde der größtmögliche Erhalt der Substanz präferiert. Eine entsprechende Ergänzung durch Neubauten ist vorgesehen. Die geplante Gebäudehöhe der Neubauten übersteigt die Höhe der Bestandsbebauung um ein verträgliches Maß zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit.

Die Neubauten sollen der Unterbringung von vorrangig 2- bis 4-Raum-Wohnungen dienen. In jedem Geschoss werden wasserseitig (Südausrichtung) Freisitze angeordnet. Im Erdgeschoss sollen diese als Terrasse mit Gartenanteil und in den Obergeschossen in Form von Loggien an die Wohneinheiten angegliedert werden. Die historische Hallenaußenwand soll in die Gartengestaltung und teilweise Neubebauung integriert werden. Im Rahmen der Planung werden für die Flachdachbereiche eine Kombination von Gründach und Photovoltaikanlage vorgesehen.

Teilbereich 2 (MI 1.2 und WA 2)

Teilbereich 2 umfasst die Bereiche nördlich des denkmalgeschützten ehemaligen Gleisfingers zwischen Lützner Straße und Wiprechtstraße. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine ergänzende Blockrandbebauung entlang der Lützner Straße mit einer Mischgebietsnutzung (MI 1.2), die Umsetzung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung (WA 2) entlang der Wiprechtstraße sowie die Bebauung in rückwärtiger Lage in Richtung des ehemaligen Gleisfingers vor. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung.

Im Bereich der Mischgebietsnutzung (MI 1.2) an der Lützner Straße können ca. 3-5 Gewerbeeinheiten in den beiden unteren Geschossen mit einer überlagerten Wohnnutzung in den Obergeschossen entstehen. Entlang der Wiprechtstraße kann mehrgeschossige Wohnbebauung mit vorgelagerten Grünzonen analog der gegenüberliegenden Bebauung an der Wiprechtstraße entstehen. Im Zuge der Neuentwicklung ist es erforderlich den angrenzenden Straßenraum neu zu ordnen und einen Fußweg sowie straßenbegleitenden Gehölz- und Parkstreifen anzuordnen.

Sowohl im MI 1.2 als auch im WA 2 ist in Teilen eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche mit Wohnbebauung möglich. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich soll in offener Bauweise erfolgen und niedriger als die straßenbegleitende Bebauung mit einem Staffelgeschoss realisiert werden. Eine Grundstücksteilung des heutigen Garagenhofes entlang der Wiprechtstraße ist nicht vorgesehen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m² können unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete ca. 120-129 Wohnungen untergebracht werden. Die BGF für die Wohngebäude im WA 2 liegt bei geschätzt 9.700 m².

Der mehrgeschossige Wohnungsbau könnte hier bei entsprechendem Bedarf ggf. sogar in Verbindung mit einer gebäudeintegrierten Kita mit 90 Plätzen entstehen. Das Segment des geförderten Wohnungsbaus soll in Teilbereich 2 umgesetzt werden. Die Grundrissplanungen für diesen Bereich müssen den Vorgaben des Förderprogrammes entsprechen (siehe Beschluss Nr. VI-DS-06156).

Teilbereich 3 (MI 2)

In Teilbereich 3 wird die Möglichkeit eröffnet, eine bauliche Entwicklung zu erleichtern. Durch die Verlagerung des bisher festgesetzten Wegerechtes kann ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt werden. Aufgrund des neuen Erschließungskonzeptes und der Anlage eines barrierefreien Fuß-/Radweges im Teilbereich 1 entfällt das im B-Plan Nr. 022.2 festgesetzte öffentliche Wegerecht für diesen Bereich. Ziel ist hier das Beibehalten des bestehenden Festsetzungsrahmens und die damit verbundene Möglichkeit der Bestandssicherung bzw. eine davon ausgehende Folgeentwicklung.

Im Ergebnis der Planung soll das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des Teilbereiches 1 größtenteils erhalten und im Inneren durch mehrgeschossige Neubauten ergänzt werden. Mit der Wiedernutzung der Gebäudesubstanz ist eine integrierte Neuordnung und Aufwertung des Geländes verbunden. Teilbereich 2 wird perspektivisch städtebaulich neu geordnet. Teilbereich 3 soll durch die

Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung entsprechend B-Plan 022.2 in seinem Bestand gesichert werden.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden folgende Punkte planerisch qualifiziert:

- Gesamtheitliches Entwicklungsziel für ein Quartier mit unterschiedlichen Teilbereichen

Entsprechend Kap. 2 besteht der Geltungsbereich des B-Planes aus 3 Teilbereichen, für die unterschiedliche Ausgangssituationen, Planungsstände, zeitliche Abfolgen und Teil-Entwicklungsziele vorliegen. In Anbetracht der zu erwartenden unterschiedlichen Entwicklungsdynamik und zeitlichen Entwicklungsabfolge wurden im Rahmen der Planung beachtet, dass die erforderlichen, jeweils teilräumlichen Untersuchungsumfänge sachgerecht und konkret definiert wurden.

- Umgang mit Immissionen/Emissionen:

Schwerpunkt der Entwicklung ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der hohen Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm aus Richtung Lützner Straße zu gewährleisten. Zugleich wird die gewerbliche Nutzung westlich und südlich des Karl-Heine-Kanals in ihrem nach B-Plan 022.2 zulässigen Rahmen berücksichtigt. Entsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungsänderung in direkter Umgebung zu Gewerbebetrieben gewährleisten. Durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik - goritzka akustik wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Flächen des Plangebietes durchgeführt und eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die hier erlangten Ergebnisse und getroffenen Aussagen werden in der Planung berücksichtigt, so dass einerseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden, andererseits keine beeinträchtigenden, emissionsseitigen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen Emissionswerte der gegenüberliegenden Gewerbeflächen erfolgen.

- Sicherung einer öffentlichen Zuwegung

Im Rahmen der Planung soll eine öffentliche Zuwegung (Fuß-/Radweg) überwiegend im Bereich des ehem. Gleisfingers als öffentlicher Fuß-/Radweg in Ost-West-Richtung von der Lützner Straße zur Wiprechtstraße und eine weitere Verbindung nach Süden entlang der östlichen und südlichen Grenze des Teilbereiches 1 zum bestehenden öffentlichen Fuß-/Radweges am Karl-Heine-Kanal als barrierefreie Zuwegung mittels eines öffentlichen Geh- und Fahrrechtes gesichert werden. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes von ca. 4 m ist eine Rampe mit maximal 6 % Steigung und zusätzlich eine Treppenanlage geplant.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Der vorliegenden Planung wurden die Ergebnisse der **Verkehrsuntersuchung** von brenner BERNARD ingenieure GmbH (Stand 15.07.2021) zugrunde gelegt. Anhand des Entwurfes bzw. städtebaulichen Konzeptes wurde der induzierte Neuverkehr mit Hilfe des Verfahrens nach Bosserhoff berechnet. Diese Berechnung ergab einen durchschnittlichen Tagesverkehr von rund 760 Kfz-Fahrten/Tag (je 380 Kfz-Fahrten/Tag im Ziel- wie auch Quellverkehr).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Es wurden die Leistungsfähigkeit der Anbindung Lützner Straße und der Einmündung Lützner Straße/ Wiprechtstraße ermittelt. Beide Knotenpunkte sind leistungsfähig. Die geplanten Grundstücksanbindungen an der Wiprechtstraße sind ebenfalls leistungsfähig.
- Die Befahrbarkeit der Anbindungen wurde anhand von Schleppkurven geprüft. Die Zufahrt vom Gelände zur Lützner Straße ist mit der vorgesehenen Verbreiterung von 6,50 m für den Begegnungsfall Transporter/ Transporter ausreichend dimensioniert. Es erfolgt zudem über ein Geh-,

Fahr- und Leitungsrecht eine Sicherung der max. möglichen Breite von 8,0 m für die einseitige Nutzung durch den Fuß- und Radverkehr.

- Die Wiprechtstraße wird im Zuge der Neubebauung des Teilbereiches 2 (städtisches Flurstück) auf der Westseite um einen Gehweg und einen Baumstreifen ergänzt. Ein möglicher angepasster Querschnitt wurde definiert.
- Die Zufahrten für die Feuerwehr wurden geprüft und entsprechend der Absprachen mit der Branddirektion in die Erschließungsplanung eingestellt.

Im Ergebnis ist die Grundstückserschließung der nördlichen Mischgebietsfläche ausgehend von der Lützner Straße beschränkt im Einrichtungsverkehr möglich. Aufgrund der Nähe zum Verkehrsknoten sind im MI 1.1 die Feuerwehr- und Grundstückszufahrt i. V.m. einem Abschnitt ohne Ein-/Ausfahrt dezidiert festzulegen. Die Erschließung der Wohnbauflächen in Teilfläche 1 hat ausgehend von der Wiprechtstraße in Form einer privaten Zufahrt zu erfolgen. Die übrigen Grundstücke können über straßenbegleitende Zufahrten – im Einzelfall ergänzt durch Grunddienstbarkeiten - erschlossen werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben/den B-Plan. Ebenfalls berücksichtigt wurde der Auftrag des Stadtrates zum Aufstellungsbeschluss, eine barrierefreie, öffentliche Wegeverbindung zum Karl-Heine-Kanal zu sichern.

Mobilitätsangebote

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde auch das Thema Mobilität betrachtet und Maßnahmen erarbeitet. Diese wurden zusammenfassend unter dem Titel „**Erarbeitung von Mobilitätsangeboten**“ (seecon Ingenieure GmbH, Stand 16.9.2021) dargestellt. Ziel war es, durch einen ganzheitlichen Ansatz die Mobilität für die Bewohner und Besucher des neuen Quartiers autoreduziert, komfortabel und wirtschaftlich attraktiv zu gestalten. Die Schwerpunkte bilden dabei die Steigerung der Attraktivität des ÖPNV, die Förderung des Fuß-/Radverkehrs bzw. der aktiven Mobilität, Angebote der Elektromobilität, Bike- und Carsharing sowie ein Mobilitätsmanagement. Durch Anreize und Unterstützungsangebote soll der freiwillige und bewusste Verzicht auf das eigene Auto bequem und ökonomisch attraktiv möglich sein und ein alternatives Verkehrsverhalten im Plangebiet unterstützt werden. Die Möglichkeit zur Nutzung alternativer und innovativer Mobilitätsformen soll über eine entsprechende Flächensicherung Berücksichtigung finden. Ergebnisse und Maßnahmen der Erarbeitung von Mobilitätsangeboten als Ganzes sollen soweit möglich über die Bauleitplanung gesichert werden.

Die Betrachtung von Mobilitätsangeboten berücksichtigt ausgehend von der Fuß-, Radwege- und ÖPNV-Anbindung konkret nachfolgende Elemente:

- Das Quartier soll optimal und barrierefrei an die angrenzenden Quartiere und somit auch das vorhandene Fuß- und Radwegenetz der Lützner Straße, der Wiprechtstraße als auch an den Karl-Heine-Kanal angebunden werden. Hierfür wird ein neuer öffentlicher Fuß-/Radweg im Bereich des ehem. Gleisfingers realisiert, der die Anbindung in die angrenzenden Bereiche darstellt und über einen - der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden - barrierefreien Fuß-/Radwege durch Teilbereich 1 die Anbindung direkt zum Karl-Heine-Kanal gewährleistet.
→ Somit können kurze Wege angeboten und private, halböffentliche und öffentliche Bereiche ausgebildet werden.
- Es sollen komfortable Stell-/Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und deren Zubehör in Verbindung mit der Bereitstellung einer guten Zuwegung realisiert werden. Wettergeschützte Abstellmöglichkeiten sollen in einer - über dem notwendigen Maß liegenden - Anzahl vorrangig im Bereich der zentralen Tiefgaragen in den Teilbereichen 1 und 2 vorgesehen werden.
→ Durch Schaffung der Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr wird die Attraktivität des Wohnstandortes im Ganzen erhöht und ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz geleistet.

- Die für die Wohnnutzung vorzuhaltenden Pkw-Stellplätze sollen auf das erforderliche Maß unter Ansatz des Nachhaltigkeitsszenarios und der Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig begrenzt und gebündelt in einer zentralen Tiefgarage angeordnet werden.
→ Dies ermöglicht, dass die oberirdischen Freiflächen vorrangig als Grün- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen und sich das Quartier durch eine sehr hohe Aufenthaltsqualität auszeichnet.
- Es werden vier Carsharing-Stellplätze im Bereich der gewerblichen Stellflächen (Teilbereich 1) an der Lützner Straße vorgehalten. Die Installation von E-Ladesäulen im Gebiet wird vorbereitet.
→ Durch die aktive Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs, des ÖPNV sowie der Sharing-Angebote können die Kosten bei der Wohnungsherstellung (z.B. durch den Verzicht auf eine zweite Tiefgaragenebene) und somit auch die Lebenshaltungskosten der künftigen Bewohner reduziert werden.

Es lässt sich feststellen, dass mit einem attraktiven Mix an Mobilitätsformen positive Möglichkeiten der Freiraumgestaltung einhergehen können. In Verbindung mit der Qualitätssteigerung in den Freiräumen und Begegnungsflächen wird zudem eine erhöhte Akzeptanz des Gesamtkonzeptes erwartet. Durch die Minimierung des Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs wird ein Beitrag zur Minimierung des CO₂-Aufkommens erreicht sowie negative Begleiterscheinungen, wie z.B. Immissionen, Flächeninanspruchnahme und teilweise stark ausgelastete Infrastruktur, reduziert.

9.3.2 Technische Infrastruktur: Erschließung der Plangebietsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt vorrangig für den Gewerbeverkehr von Nordwesten über die angrenzende, in West-Ost-Richtung verlaufende Lützner Straße, die in diesem Bereich als zweispurige Straße mit einem gesonderten Straßenbahnkörper in Mittellage ausgestattet ist. Hier und somit in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Das Plangebiet wird zudem im Osten über die angrenzende Wiprechtstraße für den Wohnverkehr erschlossen.

Von Süden, von der Kanalseite her, ist die fuß- und radseitige Erschließung über einen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Fuß-/Radweg gegeben. Aufgrund der Bestandssituation kann die Erschließung der einzelnen Teilbereiche unabhängig voneinander erfolgen.

Teilbereich 1 (MI 1.1 und WA 1)

Dieser Bereich wird im Nordwesten von der Lützner Straße und im Nordosten über die Wiprechtstraße erschlossen.

Die bestehende Zufahrt zum Gelände der ehemaligen Jutespinnerei befindet sich an der Lützner Straße. Die Bestandsregelung und auch zukünftige Regelung für diese Grundstückszufahrt ermöglicht: die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück in Fahrtrichtung (rechts rein/rechts raus). Mit der Entwicklung des Areals soll diese Zufahrt weiter genutzt werden, wobei hierüber nur der **Gewerbeverkehr** mit 7 Gewerbeeinheiten, die Besucherparkplätze und die Ausfahrt für die Müllabfuhr stattfinden werden. Zur Gewährleistung der Befahrung durch LKW's oder 3-achsige Müllfahrzeuge, ist die Zufahrt von der Lützner Straße 6,50 m breit. So soll zukünftig das Befahren im Nahbereich der signalisierten Einmündung ermöglicht werden. Bei der Anbindung des Plangebietes an die Lützner Straße wurde die bestehende technische Verkehrsinfrastruktur, wie Masten oder Signalanlagen berücksichtigt. Ein Eingriff ist nicht erforderlich.

Die notwendigen Stellplätze für die Gewerbeeinheiten werden in einer Stellplatzanlage, direkt an der Lützner Straße angeordnet. Hier soll auch der Carsharing-Standort als gewerbliche Nutzung platziert werden. Es wird ein Fußweg von der Lützner Straße auf den Parkplatz bzw. aufs Gelände führen. So können auch die Carsharing-Stellplätze auf dem Parkplatz sicher erreicht werden.

Eine zweite Einfahrt als Haupteinfahrt für die Bewohner zur Tiefgarage also für den **Wohnverkehr** führt vom südöstlichen Ende der Wiprechtstraße über eine private Verkehrsfläche als Zufahrt entlang des Gebäuderiegels nach Westen. Die Wiprechtstraße stellt eine wenig befahrene Wohnstraße dar.

Durch eine Polleranlage im Bereich der privaten Verkehrsfläche erfolgt im Gebiet eine Trennung zwischen Wohn- und Gewerbeverkehr. Diese Erschließungslösung bietet den Vorteil, dass auf die Errichtung einer Wendeanlage innerhalb des Plangebietes unter Inanspruchnahme externer Flächen verzichtet werden kann.

Aufgrund des Neuverkehrs durch die Wohnnutzung wurde im weiteren Verlauf der Wiprechtstraße der Knotenpunkt Wiprechtstraße/Lützner Straße bezüglich der Leistungsfähigkeit geprüft. Auch hier sollte künftig lediglich ein Rechtsein- und Rechtsausbiegen zulässig sein. Entsprechend Verkehrsuntersuchung sind bei dieser Lösung keine Konflikte hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zu erwarten.

Auch wenn der Gewerbe- und Wohnverkehr über eine Polleranlage getrennt werden soll, so bleibt für die **Feuerwehr** die Durchfahrt generell gewährleistet. Die Befahrung des Grundstücks durch Rettungsfahrzeuge ist aus beiden Richtungen sowohl von der Lützner als auch von der Wiprechtstraße abgesichert. Das gilt auch für die Umfahrung der Gebäude.

Unabhängig von der bestehenden Grundstückszufahrt Lützner Straße wird seitens des Projektentwicklers eine eigenständige, alternative Feuerwehrezufahrt von der Lützner Straße, in der Nähe der Brücke über den Kanal vorgeschlagen. Die Feuerwehr erhält somit die Möglichkeit, von Südwesten kommend, schon vor der Einmündung Plautstraße auf das Gelände einzufahren. Die dafür notwendige Rampe erfordert eine Einfahrtsbreite von 5,0 m, die bis zur regulären südlichen Feuerwehrumfahrt auf 3,50 m Breite verzogen werden kann. Die Länge dieser Rampe beträgt ca. 30 m. Die Feuerwehrezufahrt soll über ein eigenes Tor mit Feuerwehrdreikantschloß von der Lützner Straße her gesichert werden.

Zur **Abfallentsorgung** fahren die Fahrzeuge der Stadtreinigung über die Wiprechtstraße auf das Gelände und verlassen es rechts abbiegend über die Lützner Straße. Die Aufstellflächen für die Müllbehälter befinden sich in zwei Bereichen entlang der Privatstraße mit je einer Aufstellfläche östlich und westlich zum Haupteingangsbereich. Diese Stellflächen können perspektivisch auch für ein Vollunterflursystem genutzt werden. Im Rahmen der Planung wurde die Anordnung von Unterflursystemen mit dem Ergebnis geprüft, dass diese zukünftig am Standort der heutigen oberirdischen Abfallbehälterstandorte an der privaten Verkehrsfläche angeordnet und von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.

Für die **Unterbringung des ruhenden Verkehrs** der Wohnnutzung ist eine Tiefgarage unterhalb des Hofbereiches vorgesehen. Ziel ist es, das Grundstück weitestgehend von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten. An der Lützner Straße sind 34 Stellplätze vorgesehen wovon ca. 10 Stellplätze dem Gewerbe und 4 Carsharing-Plätze für allgemeine Nutzung (Anmietung) vorbehalten sind.

Es soll weiterhin eine Tiefgarage mit ca. 87 Stellplätzen errichtet werden, die an das Kellergeschoß der Bestandsgebäude angelagert wird. Die Tiefgarage erstreckt sich über die komplette Grundfläche der zwei Neubauten. Die Tiefgarage beherbergt nicht nur Pkw-Stellplätze, sondern auch in ausreichender Anzahl die Stellplätze für Fahrräder samt Zubehör. Insgesamt werden im Teilbereich 1 404 Fahrradstellplätze vorgesehen wovon 139 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und 136 Fahrradstellplätze + 24 Stellplätze für Lastenräder im Kellergeschoß der Osthalle und 97 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden können. Ziel ist ein Fahrradstellplatzschlüssel von 4 pro Wohneinheit. Das Kellergeschoß der Osthalle soll mit der Tiefgarage verbunden werden, um eine optimale Erreichbarkeit und kurze Wege zu gewährleisten.

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich nordöstlich des Komplexes und kann über die Wiprechtstraße erschlossen werden. Eine weitere Zufahrt für Fahrradfahrer bzw. Zuwegung als Fußgänger befindet sich auf der Kanalseite. Hier wird ein direkter Zugang von der Kanalseite zu den Fahrrad- und Kellerräumen ermöglicht.

Eine **fußläufige Erschließung** der Flächen ist über separate Fußwege geplant. Die innere, vorrangig nicht motorisierte Erschließung der Einheiten erfolgt über neue Hofzugänge, die den Bewohner/-innen vorbehalten sind.

Ein öffentlicher, barrierefreier Zugang von der Wiprecht- und Lützner Straße hin zum öffentlichen Fuß-/Radweg des Karl-Heine-Kanals soll entlang der südöstlichen und fortfolgend der südwestlichen

Grenze des Teilbereiches 1 angeordnet und gesichert werden. Die barrierefreie Verbindung deckt sich abschnittsweise mit der Lage der notwendigen Feuerwehrumfahrt. Der daran anschließende, öffentliche, kanalbegleitende Fuß- und Radweg entlang des Karl-Heine-Kanals stellt eine sehr gute Anbindung zu anderen Stadtteilen dar.

Der Entwicklungsstandort zeichnet sich generell durch seine **gute Anbindung für den Radverkehr** aus. So grenzen die straßenbegleitenden Radwege entlang der Lützner Straße und die Tempo-30-Zone der Wiprechtstraße direkt ans Plangebiet an. Dieses Potential soll durch ergänzende Angebote zu Fahrradabstellanlagen, Aufenthaltsbereichen etc. unterstützt werden.

Teilbereich 2 (MI 1.2 und WA 2)

Die Flächen des Teilbereiches 2 sind über die Lützner Straße und über die Wiprechtstraße erschlossen. Die anliegende Wiprechtstraße ist heute in ihrer Straßenverkehrsfläche nicht eindeutig hinsichtlich der einzelnen Funktionen ablesbar. Im an sich großzügigen Straßenraum mit angrenzender Wohnnutzung fehlen entlang der Plangebietsgrenze ein Fußweg sowie die Ergänzung des straßenbegleitenden Grüns, Parkplätze sowie Grundstücks- und Feuerwehzufahrten. Im Rahmen der Quartiersentwicklung wird dieser Verkehrsraum planerisch mitbetrachtet und im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung des Teilbereiches 2 angepasst.

Die Flächen an der Lützner Straße stellen **Mischgebietsflächen** dar, die direkt über die Lützner Straße erschlossen werden.

Im Bereich der Wiprechtstraße wird vorrangig **Wohnnutzung** festgesetzt. Dieser Bereich wird über die direkt angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche der Wiprechtstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr für Pkw und Rad soll wie in Teilbereich 1 vorrangig in Tiefgaragen untergebracht werden. Auch hier sind die Stellplätze für Pkw verringert mit einer Mindestanzahl und die Stellplätze für Fahrräder erhöht mit einer Maximalanzahl umzusetzen. Die fuß- und radseitige Erschließung erfolgt über die Lützner Straße, die Wiprechtstraße bzw. den öffentlichen Fuß-/Radweg am Kanal und fortführend die öffentlichen Verbindungen im Quartier. Die innere Erschließung des Teilbereiches 2 bleibt den Bewohnern vorbehalten.

Im Bereich der Wohnbauflächen an der Wiprechtstraße bestünde die Möglichkeit, bei evtl. wieder steigendem Bedarf eine gebäudeintegrierte Kita mit ca. 90 Plätzen anzuordnen. Die hier im Zuge der nachfolgenden Entwicklung notwendigen Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht und grundstücksbezogen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Zufahrten für **Feuerwehr und Stadtreinigung** erfolgt über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die **Abfallbehälterstandorte** werden auf den eigenen Grundstücksflächen so angeordnet, dass zukünftig eine Umstellung auf Unterflursysteme möglich ist.

Teilbereich 3 (MI 2)

Die Flächen des Teilbereiches 3 werden derzeit über eine gepachtete Grundstückszufahrt von der Wiprechtstraße aus erschlossen. Zukünftig sollen diese Flächen über die neue private Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr, für Radfahrer und Fußgänger angebunden werden.

Dieser Standort hat ebenfalls einen direkten Zugang zum öffentlichen Fuß-/Radweg am Karl-Heine-Kanal und mittels Bootssteg zu den Wasserflächen des Kanals. Es handelt sich hier um eine Bestandsnutzung, die auch für die Zukunft gesichert werden soll.

9.3.3 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Es ist derzeit von der Errichtung von ca. 120 Wohneinheiten (WE) und 7 Gewerbeeinheiten (GE) im Teilbereich 1 und ca. 120-129 WE und 3-5 GE im Teilbereich 2 an der Wiprechtstraße auszugehen.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist grundsätzlich gesichert, da in der Lützner Straße (DN 120/ PE) bzw. Wiprechtstraße (DN 150 GG) Trinkwasserversorgungsleitungen anliegen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind neben Hausanschlüssen weitere Versorgungstrassen notwendig.

Löschwasser

Über den Hydranten Nr. H22510 in der Lützner Straße ist die Löschwasserbereitstellung mit 96 m³/h gewährleistet. Eine Anordnung von weiteren Unterflurhydranten zur Löschwasserbereitstellung im Gebiet ist zu untersuchen.

Zur Sicherstellung der Versorgung der geplanten Wohneinheiten in der Wiprechtstraße und der Löschwasserbereitstellung ist, im Zuge der Realisierung, eine Auswechslung der Trinkwasserleitung in der Wiprechtstraße in PE-HD 125 x 7,4 SDR 17 erforderlich.

Schmutzwasser

Es befinden sich Mischwassersammler in der Lützner Straße (DN 400 STZ) und der Wiprechtstraße (DN 700/1050 MA). Die abwasserseitige Entsorgung soll mehrheitlich über die vorhandenen Mischwassersammler in der Wiprechtstraße (DN 700/1050 MA) und im geringeren Umfang in der Lützner Straße erfolgen.

Für Trink- und Schmutzwasser besteht bei Bedarf die Möglichkeit, auf Flurstück Nr. 594/5 einen Trink- und Schmutzwasserhausanschluss bis zum Kontrollschacht max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze herzustellen.

Niederschlagswasser

Für den Teilbereich 1 liegt bereits ein Entwässerungsgutachten und eine Entwurfsplanung für Entwässerung und Regenwasser vor. Ebenso liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Karl-Heine-Kanal vor. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden die Boden- und Altlastenverhältnisse im Gebiet mit betrachtet und zugrunde gelegt.

Die Niederschlagswasserableitung soll in Teilen in den Karl-Heine-Kanal erfolgen. In Teilbereich 1 wird vorgesehen das Niederschlagswasser der Gebäude und der Flächen der Tiefgarage technisch zu sammeln, zu reinigen, zurückzuhalten und nur bei Notwendigkeit anschließend in den Karl-Heine-Kanal einzuleiten. Die gedrosselte Einleitmenge soll dem natürlichen Abfluss des Geländes ohne Bebauung entsprechen. Das Regenwasser der Wegeflächen und der Gebäude soll dezentral im Grünbereich versickern.

Die Drosselvorgabe für eine Höhenbemessung unbebautes Gebiet liegt bei 3 l/(s*ha), dies entspricht 5,81 l/s bei der vorliegenden Grundstücksgröße von ca. 19.000 m². Das notwendige Rückhaltevolumen beträgt nach aktuellen Berechnungen 480 m³. Nach derzeitigem Planstand kann dies mittels einer Füllkörperrigole ausgeführt werden. Diese ist am Tiefpunkt des Plangebietes südwestlich der ehemaligen Werkstatt vorgesehen und wird begehbar, mit Kontrollschächten und einem Notüberlauf ausgeführt. Unter Berücksichtigung der Einleitung von nicht verunreinigtem Wasser in den Karl-Heine-Kanal ist eine Abwasserbehandlung nach gültigem Regelwerk DVGW im Ausführungsfalle zu prüfen und ggf. zu errichten. Hierzu soll bei Bedarf je Entwässerungsstrang eine Sedimentationsanlage der Füllkörperrigole vorgeschaltet werden. Die Regenwasser-Entwässerung kann im Freispiegelgefälle ausgeführt werden. Alle Flächen und deren differenzierten Ausführungen und Materialien sind in die Berechnungen eingeflossen. Die Trassen werden in den geplanten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte untergebracht. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt direkt von der Füllkörperrigole in den Kanal. Ggf. leichte Abweichungen der Rigolenkubatur bzw. der Drosseleinstellung im Hinblick auf den erteilten Bescheid, können in der Ausführungsplanung auf den tatsächlichen Planstand angepasst werden.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Lage der Flächen in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet ist im Rahmen der Planung eine teilweise Versickerung und Rückhaltung zur Bewässerung der Grünflächen und der Gehölze unter Beachtung der Boden- und Versickerungsbedingungen, mit dem Ziel einer wassersensiblen Gebietsentwicklung, geprüft wurden. Im Ergebnis werden die Verkehrsflächen dezentral in Grünflächen versickert und zur Bewässerung werden 2 Zisternen im Teilbereich 1 errichtet. Zur Bewässerung der südlichen Grünflächen werden die beiden Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen. Die Zisternen haben ein Fassungsver-

mögen von je 10 m³. Das Brauchwasser wird über integrierte Tauchpumpen zu frostsicheren Gartenhydranten (Über- oder Unterflur) zu den Grünflächen gefördert und kann dort bspw. zur Schlauchbewässerung entnommen werden.

Die Niederschlagsentwässerung für Teilbereich 2 soll analog dem Teilbereich 1 erfolgen. Hier wurden bereits Bodenproben entnommen und untersucht. Der Untergrund ist für eine Versickerung teilweise nicht oder nur bedingt geeignet. Altlasten und Auffüllböden wurden dort nachgewiesen. Hinweise auf eine nicht mögliche oder nur sehr eingeschränkte Versickerung liegen vor. Im Rahmen der baulichen Umsetzung sind vertiefende Untersuchungen erforderlich. Für den Teilbereich 2 liegt aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer und Anforderungen noch kein ausführliches Entwässerungsgutachten vor.

Eine teilweise Versickerung, sofern umsetzbar, wird angestrebt. Vor dem Hintergrund der Bodenverhältnisse und der Altlastenproblematik soll aber zudem eine Anbindung an die Abflussleitung zum Kanal über Teilbereich 1 erfolgen.

Im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung ergibt sich aus der Planung keine ausschlaggebenden Änderungen für Teilbereich 3. Hier handelt es sich vorrangig um die Sicherung des Bestandes. Trotzdem ist auch in diesem Bereich, sofern möglich die natürliche Versickerung anzustreben.

Für die nicht versickerungsfähigen Teile des Regenwassers gilt:

Für den Teilbereich Wiprechtstraße (städtisches Flurstück) wurde bereits auf Grundlage der zukünftig möglichen Wohnbebauung die Rückhaltevolumina ermittelt. Demnach liegt die Drosselvorgabe bei 5,19 l/s bei einer abflusswirksamen Fläche von ca. 8.686 m² an. Das notwendige Rückhaltevolumen beträgt hier derzeit ca. 360 m³. Unter Bezugnahme auf die vorhandenen, altlastenverdächtigen Flächen ist sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden und dass die Versickerung des Niederschlagswassers im Teilbereich 2 tatsächlich möglich ist. Aus diesem Umstand heraus wird die Festsetzung einer Trasse zur Niederschlagswasserableitung für das Teilgebiet 2 zum Karl-Heine-Kanal als erforderlich angesehen, um das Niederschlagswasser gesichert entsorgen zu können. Ein Anschluss an die Einleitstelle für den Teilbereich 1 wurde geprüft. Die Wasserrechtliche Genehmigung liegt bisher nur für Teilbereich 1 vor.

Stromversorgung, Gas- und Fernwärmeversorgung

Das Gebiet befindet sich im Bereich der Netz Leipzig GmbH. Die Erschließung und Versorgung des Areals mit Strom und Wärme ist gemäß Stellungnahme der Netz Leipzig GmbH grundsätzlich möglich. Die Leitungsnetze für Strom und Gas befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Lützner Straße und Wiprechtstraße. Für die Stromversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung (möglichst) im öffentlichen Bereich z.B. an der Zufahrt Lützner Straße eine Ortsnetz-Trafostation vorzusehen.

Die Wärmeversorgung wurde anhand des Energiekonzeptes geprüft und ermittelt. Im Rahmen der Planung des neuen Quartieres wurde ein **Energiekonzept** (seecon Ingenieure GmbH, Stand 02.07.2021). erstellt. Da die baulichen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. ab 01. November 2020 durch das GebäudeEnergieGesetz 2020 (GEG) geregelt sind und die Wahl der Wärmeversorgung den größten Einfluss auf die resultierenden CO₂-Emissionen hat, konzentriert sich das Energiekonzept auf die Beschreibung möglicher Varianten in diesem Bereich. Hinzu kommt, dass qualifizierte und verbindliche Aussagen, aufgrund des Projektstandes, nur für Teilbereich 1 möglich sind. Für die Teilbereiche 2 und 3 konnten lediglich Zielentwicklungen für die nachfolgende Entwicklung formuliert werden. Auch ist klarzustellen, dass über das Bauplanungsrecht nur sehr begrenzt Maßnahmen aus Energiekonzepten geregelt werden können. Grundlage des Energiekonzeptes bildet die Versorgungsauskunft der Netz Leipzig GmbH und der Hinweis, dass für den Bereich Lindenau der Ausbau der Fernwärmeversorgung geplant ist. Nach aktuellem Kenntnisstand können die Flächen des Plangebietes netzhydraulisch und technisch mit einer Wärmeleistung von 800 kW versorgt werden.

Im Ergebnis wurde empfohlen, das Untersuchungsgebiet an das Fernwärmeverbundnetz der Leipziger Stadtwerke anzuschließen. Die Fernwärme der Stadtwerke Leipzig ist durch einen Primärenergiefaktor von 1,3 und den aktuell durch die Stadtwerke Leipzig in Umsetzung befindlichen Maßnahmen als auch den geplanten Maßnahmen besonders umweltfreundlich. Zudem steigt die Umweltfreundlichkeit und energetische Wirkung eines Fernwärmenetzes mit seiner Auslastung. Somit wird ein wesentlicher Beitrag zur klimaschonenden Quartiersentwicklung in Leipzig geleistet.

Bestandstrasse der Leipziger Verkehrsbetriebe

Um die Zugänglichkeit zu den Bestandsleitungen und eine sinnvolle Bebaubarkeit der Flächen in Teilbereich 2 zu gewährleisten, wird die Umverlegung dieser Leitungstrasse befürwortet. Beabsichtigt ist die Verlegung in den Bereich des ehem. Gleisfingers und zukünftigen öffentlichen Fuß-/Radweg.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann sowohl über die Lützner Straße als auch die Wiprechtstraße erfolgen (siehe auch Ausführungen in Kap. 9.3.2).

Die Aufstellflächen für die Müllbehälter befinden sich im Teilbereich 1 in zwei Bereichen entlang der Privatstraße mit je einer Aufstellfläche östlich und westlich zum Haupteingangsbereich. Diese Stellflächen können perspektivisch auch für ein Vollunterflursystem genutzt werden. Im Rahmen der Planung wurde die Anordnung von Unterflursystemen mit dem Ergebnis geprüft, dass diese zukünftig am Standort der heutigen oberirdischen Abfallbehälterstandorte an der privaten Verkehrsfläche angeordnet und von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.

Die Abfallbehälterstandorte in Teilbereich 2 werden künftig auf den eigenen Grundstücksflächen so angeordnet, dass zukünftig eine Umstellung auf Unterflursysteme möglich ist.

9.4 Freiraumkonzept

Im Bereich des Plangebietes werden grüne Leitstrukturen wie eine straßenbegleitende Gehölzreihe entlang der Wiprechtstraße, eine Gehölzreihe entlang des neuen, öffentlichen Fuß-/Radweges auf dem ehem. Gleisfinger und die Sicherung der grünen Böschungskante entlang des Karl-Heine-Kanals i. V.m. der städtebaulichen Neuordnung des Quartieres entwickelt.

Es werden verschiedene Freiräume entstehen, gesichert und aufgewertet. Diese unterscheiden sich nicht nur im Standort, sondern auch in ihrer Ausbildung je nach Nutzungszweck. Vor diesem Hintergrund wurden einzelne Freiflächen in Teilbereich 1, um die denkmalgeschützte Bebauung, unterschiedlichen Pflanzflächen zugeordnet. Diese zeichnen sich durch spezifische Bindungen und Festsetzungen aus.

Die von Bebauung freibleibenden Bereiche in den Teilbereichen 2 und 3 sind im Bezug des Standortes und der Nutzungsart entsprechend zu gestalten.

Im Ergebnis der Planung erhöht sich der Anteil der von Bebauung freibleibenden Flächen von 27,2% auf 32,8 %. Der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet nimmt insgesamt ab.

Der **Teilbereich 1** (MI 1.1 und WA 1) gliedert sich in unterschiedliche Freiräume:

- die Freiflächen mit Wohnfreiflächen entlang des Kanals, südlich der erhaltenen Klinkerfassade
- den Innenhof mit zentralem Aufenthaltsbereich als Wohnfreifläche,
- den Bereich entlang der inneren Erschließung und Feuerwehrumfahrt,
- und den von den gewerblichen Stellplätzen angrenzenden Bereich im Nordwesten entlang der Lützner Straße.

Freiflächen entlang des Kanals

Konzeptionell wichtig ist, dass die vorhandenen Gehölze entlang der Böschung des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang des Karl-Heine-Kanals in ihrem Bestand erhalten bleiben. Der Gehölzstreifen wird nur im Bereich des barrierefreien Zugangs zum Fuß- und Radweg über die neue Rampenanlage

sowie im Bereich der fußläufigen Verbindung von der Wiprechtstraße über die neue Treppenanlage zum Karl-Heine-Kanal am östlichen Rand unterbrochen.

Die südliche Umfahrt der Feuerwehr wird durch den Bau von Rampenanlagen ermöglicht, die das südliche Freigelände in zwei Ebenen gliedern. In den rückseitigen Grünflächen sind zudem Hecken- und Baumpflanzungen als Gestaltungselemente vorgesehen, die wesentlich den Freiraum strukturieren. Zudem sind Baumgruppen und verschiedene, altersgerechte Spielpunkte in diesem Bereich geplant.

Innenhof

Der Innenhofbereich wird hauptsächlich von drei Elementen bestimmt: den durch Hecken und Strauchpflanzungen gegliederten Eingangsbereichen, den privaten Grünflächen an den EG- Wohnungen der Neubauten, welche durch Heckenpflanzungen eingefasst werden und den zentralen Platz, der durch die markanten erhaltenen Stahlfachwerkträger geprägt wird. Auf diesem Stahlfachträger soll zum Teil eine Überdachung bzw. Pergolen angebracht werden. Sitzgelegenheiten und die Pflanzung kleinerer Gehölze komplettieren die Gestaltung des Innenhofs. Aufgrund der unter dem Hof geplanten Tiefgarage ist die Pflanzung von Großgehölzen nicht möglich, weshalb Pflanzungen in Trögen geplant sind. Eine Verbindung der Grünbereiche wird rückseitig über drei Durchgänge in der erhaltenen Klinkerfassade der Südseite des Innenhofs vorgehalten.

Innere Erschließung und Feuerwehrumfahrt

Der Bereich entlang der inneren Erschließung des Teilbereiches 1, nördlich des Gebäudekomplexes, wird von der Verkehrsfläche und einer begrünten Böschung nach Norden zum öffentlichen Fuß- und Radweg und zu Teilbereich 2 geprägt.

Von diesem öffentlichen Fuß- und Radweg besteht eine Verbindung nach Süden zum Kanal. Im nordwestlichen Bereich befinden sich die Flächen für gewerbliche, oberirdische Stellplätze, welche durch Baumreihen und Einzelbäume zwischen den Stellplätzen bzw. auf den Restflächen gegliedert und eingegrünt werden. In der südwestlichen Ecke befindet sich die Feuerwehruzufahrt. Im Bereich MI 1.1 bleiben die drei vorhandenen Großgehölze erhalten. Der Aufwuchs innerhalb des Geländes wird beseitigt, da dieser nicht in die Freiraumgestaltung einer hochwertigen Wohnanlage einbezogen werden kann.

Der **Teilbereich 2** (MI 1.2 und WA 2) gliedert sich in unterschiedliche Freiräume:

- die Freiflächen im Bereich der rückwärtigen Bebauung an der Lützner Straße,
- die Vorgartenzone vor der straßenbegleitenden Wohnbebauung an der Wiprechtstraße,
- die Wohnfreiflächen im Bereich der rückwärtigen Wohnbebauung der Wiprechtstraße.

Die Freiflächen im Teilbereich 2 (MI 1.2 und WA 2) bleiben der dort angedachten Mischgebietsnutzung entlang der Lützner Straße, der Wohnnutzung mit Wohnfreiflächen und den Frei-/ Spielflächen entlang der Wiprechtstraße zum ehem. Gleisfinger dem neuen öffentlichen Fuß-/Radweg vorbehalten. Der Anteil der umzusetzenden Freiflächen wird über die künftigen Festsetzungen des B-Planes geregelt. Die von Bebauung freibleibenden Bereiche sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten.

Der Bereich entlang der Wiprechtstraße ist so zu gestalten, dass straßenbegleitend 13 Gehölze zur Aufwertung des Straßenraumes angeordnet werden. Durch den vorherrschend hohen Versiegelungsgrad in Teilbereich 2 tritt durch die Planung eine wesentliche Verbesserung und eine Erhöhung der Frei- und Grünflächenanteile ein.

Entlang des neuen Fuß-/Radweges zwischen Wiprechtstraße und Lützner Straße im Bereich des ehem. Gleisfingers sollen wegebegleitend 26 Gehölze gepflanzt werden.

Im **Teilbereich 3** (MI 2) sind die Freiflächen der Mischgebietsnutzung bzw. der Nutzung durch das Gesundheitszentrum mit Ruderverein sowie der privaten Nutzung vorbehalten. Hier erfolgt vorrangig eine Absicherung der bestehenden Nutzung für zukünftige Entwicklungen. Der Versiegelungsgrad

des Grundstückes ist auch nutzungsbedingt sehr hoch. Hier gilt es, die von Bebauung freien Bereiche und eine qualitative Grüngestaltung zu sichern.

Grundsätzlich soll im gesamten Plangebiet die grünordnerische Grundstruktur in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung neu abgestimmt und planungsrechtlich gesichert werden. Dabei gilt der planerische Ansatz, dass mit der neuen Planung das Maß der zulässigen Versiegelung und Eingriffe nicht erhöht werden.

9.5 Klimaschutz und Klimavorsorge

Auf die großräumig-globalen Themen des Klimaschutzes und der Klimavorsorge können auf Ebene des vergleichsweise kleinräumlichen B-Plans nur sehr bedingt Einfluss genommen werden. Dem Grunde nach werden die Themen des Klimaschutzes und der Klimavorsorge im integrierten, fachübergreifenden Ansatz der Planung abgebildet:

Zunächst folgt die Planung mit der angestrebten Entwicklung innerstädtischer, brachgefallener Flächen dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der kompakten Stadtentwicklung unter Berücksichtigung von Vielfalt, Vernetzung und qualitativ hohen Grünangeboten. Beiträge zur stadtoökologischen Stabilisierung und Vielfalt im Quartier werden eingebracht.

Das Kleinklima wird durch die festgesetzte Begrünung von Dächern, Fassaden, unterbauten Flächen und von Freiflächen positiv beeinflusst. Soweit umsetzbar wird der anfallende Niederschlag im Gebiet belassen und zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet. Der Teil der nicht versickert werden kann, wird in den Karl-Heine-Kanal abgeleitet.

Möglichkeiten zur Förderung der aktiven Mobilität und Sicherung von Nutzungsmischung an diesem stadträumlich integrierten Standort werden auch mit Blick auf die Minimierung des CO₂-Aufkommens verfolgt.

Die Flächen des Plangebietes sollen an das Fernwärmeverbundnetz der Leipziger Stadtwerke angeschlossen werden. Somit wird ein wesentlicher Beitrag zur klimaschonenden Quartiersentwicklung in Leipzig geleistet. Damit wird der Empfehlung zur Umsetzung der Zielvariante aus dem vorliegenden Energiekonzept (Stand 02.07.2021) aus Perspektive der Klimarelevanz Folge geleistet (siehe Kap. 9.3.3). Der Vorteil für den vom Projektträger beabsichtigten Anschluss der Gebäudeheizungen im Gebiet an dieses Netz liegt darin, dass innerhalb des Plangebiets keine klimaschädlichen Stoffe durch die notwendigen Heizungen in die Atmosphäre gelangen.

Für weitere Ausführungen wird auf die Planungsziele in Kapitel 3 und den Umweltbericht in Kapitel 7 verwiesen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird auf Grundlage des § 9 Abs.7 Bau GB zeichnerisch festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). Diese verläuft innerhalb des Stadtbezirks Alt-West und dort im Ortsteil Neulindenau und wird durch nachfolgend aufgeführte Flurstücke der Gemarkung Lindenau wie folgt umgrenzt:

- a) im Nordosten in 3,5 m Entfernung zur Südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 594/7 (Wiprechtstraße),
- b) im Osten entlang des vorhandenen Anwohnerparkplatzes vom Flurstück Nr. 594/6 (Wiprechtstraße), dem Flurstück Nr. 602/66 (privates Wohngrundstück) und tlw. vom Flurstück Nr. 594/15 (private Grün-/ Gartenfläche),
- c) im Süden von den Flurstücken Nr.594/19, 593/5 und 590e (kanalbegleitender Geh- und Radweg mit Böschung und Karl-Heine-Kanal)
- d) im Nordwesten von den Flurstücken Nr.594/22, 594/24, 594/26, 594/28, 594/30 und tlw. 594/14 (jeweils Fußweg der Lützner Straße).

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) hat damit eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lindenau:

594/31, 594/29, 594/27, 594/25, 594/23, 590/k, 594/17, 594/13, 594/18, 594/15 tlw., 602/56 bis 602/65, 594/4, 594/5, 594/7 tlw., 594/14 und 594/15 tlw..

11. Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem B-Plan sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Mischgebietsstandortes unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Schaffung barrierefreier, öffentlich nutzbarer Fuß-/Radwegeverbindungen zum Kanal geschaffen und gesichert werden.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen gegliedert in:

- Baugebiete, festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet,
- von Bebauung frei zu haltende Bereiche und Grünflächen,
- öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- mit Gehrechten belastete Flächen,
- private Verkehrsflächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie
- Flächen für den ruhenden Verkehr und
- Flächen für Versorgungsanlagen.

Ausgehend vom heute wirksamen B-Plan Nr. 022.2 „Am Kanal“ werden im B-Plan Nr. 410 entsprechend § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen wesentliche Festsetzungen getroffen werden:

Teilbereich 1	<p>B-Plan Nr. 022.2</p> <ul style="list-style-type: none"> entlang der Lützner Straße: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) / GRZ 0,8 / max. 5 Vollgeschosse / OK Gebäude 12 bis 18 m südöstlich anschließende Flächen zum Kanal hin: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) / GRZ 0,8 / max. 3 Vollgeschosse / Traufhöhe max. 10 m
Inhalt Entwicklung neu	<p>B-Plan Nr. 410</p> <ul style="list-style-type: none"> Wechsel von GEE zu MI für Bereich des Gebäudetraktes an der Lützner Straße / GRZ 0,5 / max. 2 Vollgeschosse keine Neubebauung entlang der Lützner Straße / Festsetzung Stellplatzflächen Gewerbe und Carsharing Wechsel von GEE zu WA für die südöstlich anschließenden Flächen zum Kanal hin (Hauptflächenanteil) / GRZ 0,4 / max. Vollgeschosse 2 oder 4 je Standort im Denkmalschutzensemble Erhöhung auf max. 4 Vollgeschosse und max. 13 m Traufhöhe für die Neubauten in Abstimmung mit der Denkmalpflege im Einzelfall geringe Erhöhung der denkmalgeschützten Bereiche um ½ Geschoss soweit funktional notwendig (Absprache mit Denkmalpflege) Anordnung der Baufenster erfolgt anhand der vorhabenbezogenen Planung Errichtung/Festsetzung Tiefgarage (mit Fuß-/Radzugang zum Kanal) Sicherung eines öffentlichen Gehrechts zur Erreichbarkeit des Kanals Festsetzung Bestandsgehölze und Pflanzflächen
Teilbereich 2	<p>B-Plan Nr. 022.2</p> <ul style="list-style-type: none"> entlang der Lützner Straße: Mischgebiet (MIe2) / GRZ 0,5 / max. 4 Vollgeschosse / Traufhöhe max. 12 m südlich anschließende Flächen an der Wiprechtstraße: Mischgebiet (MIe2) / GRZ 0,5 / max. 4 Vollgeschosse / Traufhöhe max. 10 m; öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage im Bereich des ehem. Gleisfingers
Inhalt Entwicklung neu	<p>B-Plan Nr. 410</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhalt MI an der Lützner Straße / GRZ 0,5 / 4 bis 5 Vollgeschosse / Traufhöhe max. 15,25 m / Firsthöhe max. 21,25 m Wechsel von MIe zu WA südwestlich Wiprechtstraße (Hauptflächenanteil) Qualifizieren der überbaubaren Grundstücksflächen und Anordnung eines großen Baufensters zur Gewährleistung einer flexiblen Flächenausnutzung Erhöhung der zulässigen Firsthöhe entlang der Wiprechtstraße auf max. 16 m und der Traufhöhe auf max. 13 m / 3 bis 4 Vollgeschosse Erhöhung zulässige Traufhöhe im rückwärtigen Bereich auf max. 13 m Möglichkeit/Option der Unterbringung eines Kindergartenstandortes als gebäudeintegrierte Kita mit 90 Plätzen bei entsprechend nachgewiesenen Bedarf Integration von 30% geförderten Wohnungsbau für das Plangebiet, gesichert über einen Städtebaulichen Vertrag Entfall der festgesetzten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche stattdessen Festsetzung eines öffentlichen Fuß-/Radweges im Bereich des ehem. Gleisfingers mit begleitenden Bäumen

	<ul style="list-style-type: none">• Neuordnung der Wiprechtstraße unter Berücksichtigung neuer und vorhandener Zu- und Ausfahrten, Pkw-Stellplätzen und straßenbegleitenden Grün
Teilbereich 3	B-Plan Nr. 022.2 <ul style="list-style-type: none">• eingeschränktes Mischgebiet (MIe2) / GRZ 0,5 / max. 4 Vollgeschosse / Traufhöhe max. 10 m• Flächenanteil nordwestlich des Wegerechtes zum Kanal: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) /GRZ 0,8 / max. 3 Vollgeschosse / Traufhöhe max. 10 m
Inhalt Entwicklung neu	B-Plan Nr. 410 <ul style="list-style-type: none">• Anpassung MIe als MI auf den gesamten Bereich• GRZ 0,5 / max. 3 Vollgeschosse / Traufhöhe 10 m• Neuregelung / tlw. Wegfall Wegerechte• ein großes Baufenster im Bereich der Bestandsbauten

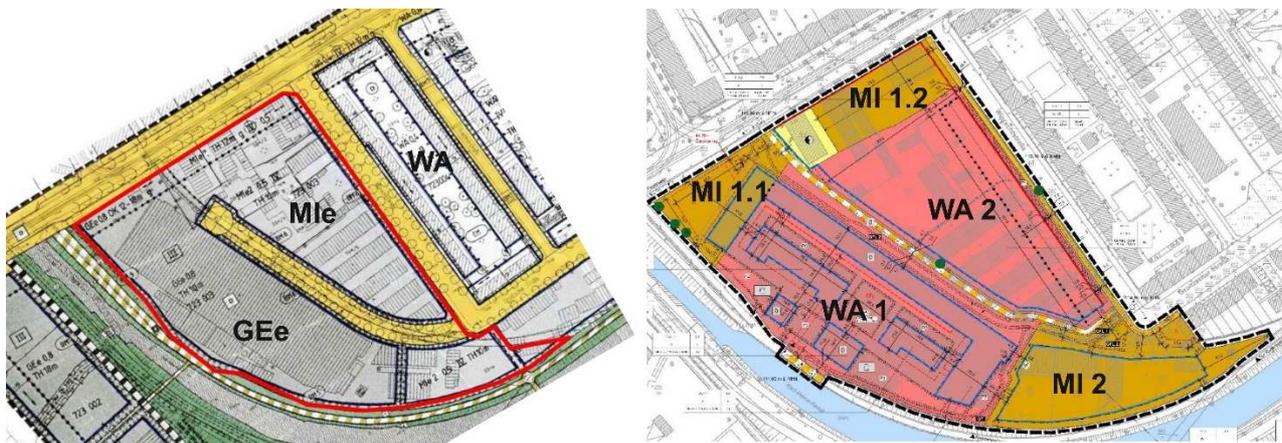


Abb.5 Auszug Planzeichnung: B-Plan Nr. 022.2 „Am Kanal“ und B-Plan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“
Quelle: Stadt Leipzig

Als **Auswirkungen der Planung** des B-Plans Nr. 410 im Vergleich zum vorliegenden Planungsrecht des B-Plans Nr. 022.2 werden erwartet:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter den neuen Entwicklungsabsichten und unter Einbeziehen aller Teilflächen als ein gemeinsames Quartier zwischen Lützner Straße, Wiprechtstraße und Karl-Heine-Kanal;
- Änderung der Art der zulässigen Nutzung vom eingeschränkten GE zum MI im nordwestlichen und im südlichen Teil des Plangebietes und Änderung vom eingeschränkten GE und MI zu einem WA für den mittleren Teil des Plangebietes (die Flächen zwischen Wiprechtstraße und Karl-Heine-Kanal) Schaffung von attraktiven neuen Wohnraumflächen;
- Beheben von planungsrechtlichen Konflikten und Schaffung der Grundlage für eine flexiblere Grundstücksnutzung vor allem in den Teilbereichen 2 und 3;
- Erhaltung und Entwicklung eines orts- und identitätsstiftenden Denkmalensembles;
- Aussicht auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände;
- Sicherung der Erschließungskonzeption unter den neuen Bedingungen mit einem, durch die Anzahl von Wohneinheiten, bedingt höheren Anteil an Stellplätzen für Pkw und Fahrräder sowie ergänzender Nebenflächen;
- Sicherung von Durchwegung für Fuß- und Radverkehr;

- Sicherung der Option einer gebäudeintegrierten Kindertagesstätte;
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen im und um das Quartier;
- Aktualisieren und soweit erforderlich Berücksichtigen der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie ergänzender ökologischer Planungsaspekte.
- Sicherung von 30% belegungsgebundenen Wohnraumes im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags.

Im Ergebnis des Planverfahrens wird durch die Sanierung der denkmalgeschützten Anlagen, der Ergänzung von Neubauten sowie einer ergänzten Begrünung der Teilflächen eine erhebliche Aufwertung und Stabilisierung dieses Quartieres im Stadtteil erwartet.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle weiteren im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in kursiver Formatierung wiedergegeben.

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Planzeichnung

*Im Teil A: Planzeichnung sind die Flächen der Teil-Baugebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt als:
Allgemeine Wohngebiete.*

[§ 4 BauNVO]

Im Teil B: Text, Nr. 1.1.1

Für WA 1 und WA 2 sind allgemein zulässig:

- a) Wohngebäude,*
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Im Teil B: Text, Nr. 1.1.2

Für WA 1 und WA 2 sind unzulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- c) Anlagen für Verwaltungen,*
- d) Gartenbaubetriebe,*
- e) Tankstellen,*
- d) Ferienwohnungen.*

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Begründung:

Planungsziel ist es, in Fortsetzung der Wohnnutzung östlich der Wiprechtstraße diese bis an den Karl-Heine-Kanal heranzuführen und damit ein Angebot zur Deckung des Wohnraumbedarfs innerhalb der wachsenden Stadt Leipzig in räumlich integrierter Lage zu sichern.

Entsprechend der Flächengliederung im städtebaulichen Konzept wird im Zuge dessen die bauliche Umnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Produktionsgebäude in der Teilfläche 1 zu Wohnzwecken planungsrechtlich begründet. Mit Bezug auf die städtebauliche Typologie, deren Fortsetzung im Plangebiet sowie Immissionsbelange sind die Wohngebiete als Allgemeine Wohngebiete (WA) in rückwärtiger Lage zur Lützner Straße, südlich der geplanten Mischgebiete angeordnet.

Mit der Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiete“ wird die planerische Absicht klargestellt, die Industriebranche der ehemaligen Jutespinnerei und Weberei zu revitalisieren und auch die östlichen Nachbarflächen des heutigen Garagenhofs für Wohnzwecke zu nutzen. Der bisherige, sich aus der

Eigenschaft als Gewerbefläche bzw. Mischgebiet ergebende Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben aus dem B-Plan 022.2 wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundlegend geändert. Damit kann die angestrebte Wohnnutzung dauerhaft gesichert werden. Mit der Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete werden darüber hinaus Nutzungskonflikte mit der Umgebung vermieden, insbesondere mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Wiprechtstraße sowie den nördlich und südlich angrenzenden Mischgebieten.

Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Diese werden gegliedert durch einen öffentlichen Fuß-/Radweg im Bereich des ehem. Gleisfingers der Plagwitz-Lindenauer Industriebahn. Baugebiet WA 1 umfasst die Flächen südwestlich des Gleisfingers, den Bereich mit den denkmalgeschützten Gebäuden und der Böschungsseite zum Kanal. Teil-Baugebiet WA 2 umfasst die Flächen südöstlich des Gleisfingers bis zur Wiprechtstraße.

Mit der Feinsteuerung wird darüber hinaus gesteuert, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein, ausnahmsweise oder unzulässig sind, wird der sich aus dem § 4 BauNVO ergebende Zulässigkeitskatalog den im vorliegenden Fall gegebenen Erfordernissen angepasst.

Zu den in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen neben dem Wohnen ist Folgendes auszuführen:

Es besteht das städtebauliche Ziel ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner stadträumlich integrierten Lage im Stadtteil als „neuer Stadtbaustein“ auch ein vorsorgendes Flächenangebot an ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, hat. Weiterhin bestehen hinsichtlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach Anzahl, Größe und Auswirkungen die Prägung des Baugebiets durch das Wohnen nicht beeinträchtigen, keine Beschränkungen, da diese Nutzungen konfliktfrei und dem Grunde nach für die Mischung im Gebiet durchaus förderlich umgesetzt werden können.

Zusammenführendes Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Zu den in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässigen Nutzungen ist Folgendes auszuführen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolgedessen einen zu großen Teil der für die Wohngebiete zur Verfügung stehenden Fläche benötigen. Das gilt analog auch für Tankstellen. Die zur Verfügung stehende Fläche soll hier überwiegend durch Wohnungen genutzt werden. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind für den Standort nicht praktikabel umsetzbar. Zudem lassen sich diese Nutzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes schwer in die angestrebte Quartiersentwicklung integrieren.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum im Leipziger Westen und darüber hinaus in der wachsenden Stadt Leipzig werden in Verbindung mit im Umfeld festgestellten Prozessen der Zweckentfremdung von dringend benötigten Wohnraum zugunsten von Ferienwohnungen in diesem Plangebiet Ferienwohnungen ebenfalls ausgeschlossen.

Im Teil B: Text, Nr. 1.1.3 ist weiterhin festgesetzt

Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.1.2 b) sind Solaranlagen auf Dachflächen als eigenständige Hauptnutzung zulässig. (zur Gestaltung siehe Textliche Festsetzung 8.1.3)

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Mit der Festsetzung wird dem Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig (siehe Kap. 6.2.2 der Begründung) Rechnung getragen und Maßnahmen aus dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog planungsrechtlich umgesetzt, konkret die Möglichkeit zur Installation von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) auf den geeigneten Dachflächen im Gebiet.

Solaranlagen sollen im Plangebiet im Sinne der energetischen (Mehrfach)Nutzung von Dachflächen als private Anlagen zur Deckung des Eigenbedarfs aber auch als gewerbliche Anlagen und damit als Hauptnutzung flexibel zulässig sein. Im Falle einer Solaranlage handelt es sich um eine nicht störende gewerbliche Anlage, die die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt und daher zulässig sein soll. In Bezug auf die Anpassungen an das äußere Erscheinungsbild wird auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung hingewiesen.

12.1.2 Mischgebiet

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung sind die aus den Baugebieten entlang der Lützner Straße festgesetzten Flächen sowie die Fläche nördlich des Karl-Heine-Kanals festgesetzt als

Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2 und MI 2.

[§ 6 BauNVO]

Im Teil B: Text, Nr. 1.2

Das Mischgebiet MI 1 wird nach der Art der Nutzungen in MI 1.1 und MI 1.2 gegliedert.

[§ 1 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass sich die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt. Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines nutzungsgemischten Stadtteiles Neulindenau.

Das Plangebiet leistet dazu sein Beitrag. Die Baugebiete MI 1 und MI 2 werden als Mischgebiete festgesetzt, da sie dem Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe dienen sollen.

Die Flächen entlang der Lützner Straße (MI 1.1 und MI 1.2) sind für die Unterbringung entsprechender gewerblicher Nutzungen geeignet. Aus der näheren Umgebung lassen sich vergleichbare Strukturen herleiten wie bspw. die gewerbliche Nutzung. Weiterhin hat die Lage an der Lützner Straße einen repräsentativen Charakter, welcher die Erreichbarkeit und Vermarktbarkeit verbessert. Die Lenkung von gewerblichen Nutzungen in die vorderen Bereiche des Plangebietes sorgt für eine Konfliktminimierung in den übrigen Flächen des Plangebietes. Für das MI 2 ist die Nutzungsart gewählt, um den Bestand zu sichern. Die derzeit zulässigen und ausgeübten Nutzungen sollen weiterhin erhalten bleiben und über Entwicklungspotentiale verfügen.

zur Gliederung des MI 1

Die Flächen südlich entlang der Lützner Straße werden unter Beachtung der genehmigten Nutzungen und passend zum Nutzungsmix im Straßenzug der Lützner Straße und dem typologischen Nutzungswechsel westlich und östlich der Karl-Heine-Brücke als ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses wird nachgeordnet in Bezug auf die Verteilung der zulässigen Nutzungen, hier insbesondere die Wohnnutzung, gegliedert.

Zunächst ist darzulegen, dass es sich bei dem Fuß-/Radweg und der Versorgungsfläche um Funktionsflächen handelt, die das Mischgebiet zwar räumlich gliedern, nicht jedoch den funktionalen und nutzungsseitigen Zusammenhang der beiden Teil-Baugebiete MI 1.1 und MI 1.2 unter dem Dach

eines Mischgebietes MI 1 auftrennen, so dass auf einen Nutzungsmix mit unterschiedlichen Schwerpunkten in beiden Teil-Baugebieten planungsrechtlich abgestellt werden kann.

Der Gesetzgeber strebt für Mischgebiete eine ausgewogene Verteilung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung an. In vorliegendem Fall ist das MI 1.1 mit den baulichen Vorgaben der denkmalgeschützten und in der Planzeichnung bestätigten 2-geschossigen Bebauung sowie seiner räumlich-belichtungsseitigen Orientierung zur Lützner Straße für gewerblichen Nutzungen gut geeignet, für das Einbringen von Wohnnutzung jedoch nicht prädestiniert.

Die 5-geschossige Bebauung im MI 1.2 straßenbegleitend zur Lützner Straße ist mit ihrer 5-geschossigen Bebauung und der für gewerbliche Nutzungen gut erschlossenen Erdgeschoss- und ggf. noch erste Obergeschosszone funktional gut geeignet. Die darüber liegenden Geschosse sind mit einer lärmabgeschirmten Südseite und Anbaupotential für ein anteilig größeres Wohnraumangebot geeignet. Im Ergebnis und mit Bezug auf den städtebaulich-funktionalen Zusammenhang wurde somit auf die Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Lützner Straße abgestellt, das nachgeordnet in seinen Nutzungen in den Teilbaugebieten gegliedert ist.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, das MI 1.1 als Gewerbegebiet mit einer Beschränkung auf nicht störendes Gewerbe festzusetzen. Dieser Ansatz wurde jedoch verworfen vor dem Hintergrund, dass die nach BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen nicht den Entwicklungszielen innerhalb der Nachbarschaften östlich des Karl-Heine-Kanal und den Planungszielen für den Stadtteil mit seiner Orientierung und Stärkung auf kleinkörnigerer gewerblicher Angebote, die die vorgeprägte Nutzungsmischung des Gebietes südlich der Lützner Straße bis an die räumliche Zäsur des Karl-Heine-Kanal und an die Stadtteilgrenze heran zu führen. Auch die Überlegung zur Entwicklung des Baugebietes als Sondergebiet wurde aufgrund der unzureichenden Nutzungsabgrenzung zu den Nutzungen des MI als nicht zielführend eingeordnet.

Im Teil B: Text, Nr. 1.2.1.1

Im MI 1.2 sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Für MI 1.1 und MI 1.2 sind allgemein zulässig:

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,*
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- c) sonstige Gewerbebetriebe,*
- d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Im Teil B: Text, Nr. 1.2.1.2

Im MI 1.1 sind Wohngebäude unzulässig.

Für MI 1.1 und MI 1.2 unzulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe,*
- b) Tankstellen,*
- c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,*
- d) Ferienwohnungen.*

[§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eine Feinsteuerung der allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet als auch auf die angrenzenden Wohngebiete, die zu Konflikten führen könnten, zu vermeiden. Die Teilbaugebiete MI 1.1 und MI 1.2 sollen für Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorbehalten sein. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist und ein ausgewogener Nutzungsmix angestrebt wird. Unterschied besteht in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und in der Zuordnung der Wohnnutzung im gegliederten Mischgebiet MI 1. Hier wird, aufgrund der Bindungen aus dem Denkmalschutz im MI 1.1 i.V.m. der für Wohnen gut geeigneten Mehrgeschossigkeit im MI 1.2, Wohnen im MI 1.2 konzentriert und dort allgemein zulässig sein.

Und schließlich werden in allen Mischgebieten Ferienwohnungen ausgeschlossen, um den dringend benötigten Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt Leipzig planerisch Vorrang und Vorsorge einzuräumen. Im Übrigen sind ausreichend und vielfältige Übernachtungsangebote im Stadtteil sowie der weiteren Stadt verfügbar, so dass innerhalb des Plangebietes kein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss.

Teil B: Text, Nr. 1.2.1.3

Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.2.1.1 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich bis 400 m² Verkaufsfläche (Convenience Stores) allgemein zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Es werden Einzelhandelsbetriebe bis maximal 400 m² in den Teil-Baugebieten MI 1.1 und MI 1.2 zugelassen. Kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² stärken die Angebotsvielfalt im Stadtteil und stehen nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch sie keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Start-up-Unternehmen und damit auch für die Entwicklungsmöglichkeiten neuer und mittelständischer Strukturen im Stadtteil und darüber hinaus für die gewerbliche Vielfalt in Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei) und leisten ihren Beitrag unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ mit identitätsstiftender Funktion.

Teil B: Text, Nr. 1.2.2.1

Für MI 2 allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,*
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,*
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- d) sonstige Gewerbebetriebe,*
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Textfestsetzung Nr. 1.2.2.2

Für MI 2 unzulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe*
- b) Gartenbaubetriebe,*
- c) Tankstellen,*
- d) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,*
- e) Ferienwohnungen.*

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eine Feinsteuerung der allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet als auch auf die angrenzenden Wohngebiete, die zu Konflikten führen könnten, zu vermeiden.

Das Baugebiet MI 2 bleibt Nutzungen vorbehalten, die dem Nutzungsspektrum wohngenutzter Stadtquartiere entsprechen. Dies dient auch der Vorsorge vor nachbarschaftlichen Konflikten. Zudem sollen die derzeit zulässigen und ausgeübten Nutzungen weiterhin gesichert bleiben und über Entwicklungspotentiale verfügen. Die Lage des MI 2 ist nicht für Einzelhandelsnutzungen aufgrund seiner Lage und Erschließungssituation prädestiniert.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes und seines näheren Umfeldes. Städtebauliche wie nachbarschaftliche Konflikte, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, stehen den planerischen Zielen der Entwicklung eines autoarmen/autoreduzierten, auf Nahmobilität hin orientierten gemischten Quartiers mit hohem Wohnanteil entgegen. Es wird eingeschätzt, dass die oben aufgezählten Nutzungen mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten Konflikte generieren würden. Vor diesem Hintergrund werden sie in den Baugebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2 ausgeschlossen.

Wegen stadtfunktionalen Gründen und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnnutzung sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Eine städtebauliche wie nutzungsseitige Integration von Vergnügungsstätten wird aufgrund des hohen Störungspotenzials der möglichen Nutzer in den Mischgebietenbereichen innerhalb der Nachbarschaft als nicht verträglich eingeschätzt. Im Hinblick auf Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sportwettbüros, Sexkinos gilt, dass diese regelmäßig zu sogenannten „Trading-down-Effekten“ führen, die eine sich tendenziell selbst verstärkende städtebauliche Abwertung des näheren und manchmal auch des weiteren Umfeldes zur Folge haben. Gleiches ist bei Bordellen und bordellähnlichen Betrieben der Fall. Vorrangiges Ziel des B-Planes ist aber die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers mit ergänzenden gemischten Nutzungsangeboten, vornehmlich der Nahversorgung.

Und schließlich werden in allen Mischgebieten Ferienwohnungen ausgeschlossen, um den dringend benötigten Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt Leipzig planerisch Vorrang einzuräumen. Im Übrigen sind ausreichend und vielfältige Übernachtungsangebote im Stadtteil sowie dem weiteren Stadtgebiet verfügbar, so dass innerhalb des Plangebietes kein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl

Planzeichnung

Es gelten die in Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

WA 1: GRZ 0,4

WA 2: GRZ 0,4

MI 1.1: GRZ 0,5

MI 1.2: GRZ 0,5

MI 2: GRZ 0,5

Teil B: Text, Nr. 2.1.1

Eine Überschreitung der GRZ ist in allen Baugebieten um maximal 50 v.H. zulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.1.2

Die gemäß Nr. 2.1.1 zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen um bis zu dem Flächeninhalt der jeweils zu diesem Zweck gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GTg) und Stellplätze (St) überschritten werden.

[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Begründung:

Das Maß der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Diese gibt den Rahmen für die zulässigen Grundflächen der Gebäude (baulichen Anlagen) sowie der festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen und Stellplätze und somit auch die von Bebauung freibleibenden Flächenanteile vor.

Trotz der stark bindenden Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen, als einer eng an den bestehenden oder geplanten Gebäudegrundflächen orientierten Festsetzung, erfordert die Systematik der Baunutzungsverordnung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben einer entsprechenden Geschoszahl- oder/und Höhenfestsetzung stets die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).

Insgesamt gewährleisten die gewählten Festsetzungen, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichte realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Regelungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches (WA 1 und MI 1.1)

Für das im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet MI 1.1 gelegene Grundstück wird eine maximal zulässige Grundfläche von 0,4 bzw. 0,5 (GRZ) festgesetzt.

Die Größe der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der bereits vorhandenen und zu erhaltenden Bebauung. Soweit die baulichen Anlagen noch nicht vorhanden sind orientiert sie sich an den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes. Dadurch wird sichergestellt, dass das historische Denkmalensemble in seiner Eigenart erhalten bleibt.

Eine geplante Tiefgarage geht über die durch Baugrenzen definierten Baufenster hinaus. Diese werden daher durch Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTg) definiert. Ebenfalls ist es erforderlich, im MI 1.1 auch einige oberirdische Gewerbestellplätze vorzuhalten. Mit dem städtebaulichen Konzept und der Entwicklung des Teilbereiches 1 wird der denkmalgerechte Bestand revitalisiert. Die

dafür notwendige Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ für Wohn- und Mischgebiete ist daher erforderlich. Dies begründet sich daraus, dass das Denkmal und die ehemals bereits dichte Gebäudestruktur erhalten bleiben soll. Mit der Revitalisierung auf Grundlage des B-Plans wird gegenüber dem Bestand dennoch eine Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht. Weiterhin wird die Tiefgarage, welche zur GRZ und zur Versiegelung planungsrechtlich angerechnet wird, mit 80 cm Substrat überdeckt und begrünt. Mit dem Projekt findet zudem eine Konzentration im Innenbereich statt. Durch das Vorhaben werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Regelungen außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches (WA 2, MI 1.2 und MI 2)

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 sowie die Mischgebiete MI 1.2 und MI 2 wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRZ) festgesetzt. Diese Bereiche liegen außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches. Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb dieser Baugebiete eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Das MI 1.2 an der Lützner Straße soll die prägende straßenbegleitende Bebauung aufnehmen und zukünftig umsetzen.

Für den Bereich des MI 2 soll die derzeitige Situation und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich Entwicklungspotential erhalten werden. Für den Bereich MI 2 soll die im B-Plan 022.2 festgesetzte GRZ beibehalten werden.

Eine Überschreitung der GRZ ist in allen Baugebieten gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO um maximal 50 v.H. zulässig, um eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen und gut erschlossenen Baugrundstücke zu ermöglichen.

12.2.2 Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung ist eine maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen, die Trauf- und Firsthöhen sowie die Geschossigkeit festgesetzt. Es gelten die in Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebenen Werte.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Als Bezugshöhe gilt der nächstgelegene Bezugspunkt gemäß Planzeichnung bzw. bei Geländegefälle die mittlere Höhe der anliegenden Bezugspunkte im angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen / privaten Verkehrsflächen oder mit Geh- bzw. Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen.

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Im Teil A: Planzeichnung werden unterschiedliche Bereiche zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters zeichnerisch mittels einer Abgrenzungslinie getrennt.

Teil B: Text, Nr. 2.2.1

Im Baugebiet WA 2 rückwärtig an die Wiprechtstraße angrenzend, ist über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses Geschoss als Staffelgeschoss errichtet wird.

[§ 16 Abs. 2 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.2.2

Für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte einschließlich dazugehöriger Treppenhäuser und für andere technische Aufbauten sind Überschreitungen als maximale Höhe der Gebäudeoberkante von den festgesetzten Höhen zulässig, wenn

- *die Grundfläche dieser Ausbauten insgesamt 10 % der Dachfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,*

- die Aufbauten eingehaust werden, sofern dies ohne unzumutbare Funktionseinschränkung möglich ist,
- die bauliche Höhe der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung 3,00 m über der Oberkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke nicht überschreitet und
- die Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der straßen- oder kanalseitigen Gebäudeteile unter ihnen befindlichen Geschossdecke abrücken.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 16 BauNVO]

Begründung:

Mit den Höhenvorgaben wird im WA 1 und MI 1.1 der Sicherung des Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Bausubstanz entsprochen und die Ergänzung durch Neubauten gemäß städtebaulichem Konzept in ihren Höhen geregelt. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit ein Einfügen in die denkmalgeschützte Anlage und das Ortsbild gewährleistet werden. Die Höhenfestsetzungen der Bestandsgebäude spiegeln die derzeitige Situation wieder und gewähren den notwendigen Spielraum für notwendige bauliche Sanierungsarbeiten im Zuge der Umnutzung. Analog dazu wurde zur Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes ebenfalls eine Mindesthöhe festgesetzt. Die Höhen im Gebäudeensemble des MI 1.1 und WA 1 bewegen sich zwischen mindestens 120 m über NHN und maximal 128 m über NHN. Aufgrund des Geländeversprungs zur Lützner Straße und des Geländeabfalls zum Kanal hin wurde für diese Festsetzungen auf diese Bezugshöhe abgestellt.

Mit der Regelung zur Höhenlage der Gemeinschaftstiefgarage im MI 1.1 und WA 1 (80 cm unter Gelände, gem. Planzeichnung) soll der heutige Geländeverlauf erhalten werden und eine unterirdische Unterbringung der Tiefgaragen gesichert werden. Ein Hochparterre oder künstliche Hügel bspw. sollen im Plangebiet aufgrund der denkmalseitigen Vorprägung mit ihren Höhen- und Gebäudeanschlüssen vermieden werden. Teile der Zu- und Ausfahrten sind als optisch untergeordnete Anlagen untergeordnet, können die Denkmaleigenschaften nicht maßgeblich beeinträchtigen und können somit von der Regelung als funktionsbedingt notwendig abweichen.

Die Neubauten innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches orientieren sich am städtebaulichen Entwurf, welcher mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt ist. Planerischer Grundgedanke ist dabei, die rahmengebenden, städtebaulich prägenden Backsteinbauten bzw. -fassaden zu erhalten. Die Flächen des Hallenbereichs werden dagegen städtebaulich neu zu interpretiert, wobei Teile der ehemaligen Rahmenkonstruktion als gestalterisches Zitat der früheren Hallenkonstruktion Teil dieser Neuordnung werden.

Die Neubauten außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- im MI 1.2 mit 4 bis 5 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 15,25 m und einer Firsthöhe von 21,25 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten im MI 1.2 orientiert sich an der Höhe der Traufhöhe des Bestandes an der Lützner Straße.

- im WA 2 entlang der Wiprechtstraße mit 3 bis 4 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Sattel-/Mansardendach bei einer Traufhöhe von maximal 12,00 m und einer Firsthöhe von maximal 16,00 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten soll die Errichtung von Geschosswohnungsbauten an der Wiprechtstraße ermöglichen. Die Bebauung orientiert sich am Gegenüber.

- Im WA 2 im rückwärtigen Bereich mit 3 bis 4 Vollgeschossen (3 Vollgeschosse und maximal ein zusätzliches Staffelgeschoss) bei einer Traufkante von maximal 10,00 m und einer Gebäudehöhe von maximal 13,00 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten soll die Errichtung von Geschosswohnungsbauten im rückwärtigen Bereich ermöglichen und sich der Bebauung an der Wiprechtstraße unterordnen.

- im MI 2 mit maximal 3 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 10,00 m

Damit wird der Bestand gesichert und der mit dem rechtskräftigen B-Plan 022.2 vorgegebene Festsetzungsrahmen zur Höhenentwicklung beibehalten (keine Änderung gegenüber dem bisher geltendem Planungsrecht). Städtebaulich werden damit die Höhen der östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang des Kanals höhenseitig fortgeführt.

Im Ergebnis wird - abgesehen von der Hallendachkonstruktion und den Garagen - im gesamten Geltungsbereich der erhaltenswerte Bestand im Baugebiet gesichert. Eine Ergänzung bzw. Überplanung der Flächen soll bis zu einem städtebaulich verträglichen Maß möglich sein.

Zu Nr. 2.2.2: Die festgesetzte Höhe der Oberkante bezieht sich auf alle flächigen Bestandteile des Dachs. Mit der textlichen Festsetzung werden zugunsten von Dachaufbauten auf dem Dach unter bestimmten Bedingungen höhenüberschreitende Ausnahmen gestattet. Durch die Bedingungen für die Erteilung von Ausnahmen wird sichergestellt, dass durch die Zulassung von Ausnahmen von Höhenfestsetzungen keine optischen Nachteile herbeigeführt werden können.

12.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

[§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.3.1

Im WA 1 und MI 1.1 ist ein Vortreten von Terrassen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.3.2

Im WA 1 und MI 1.1 ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens ½ der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden können. Innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles (MI 1.1 und WA 1) orientieren sich die festgesetzten Baufenster eng am historischen Gebäudebestand und bilden diesen in seinen Grundflächen ab bzw. definieren in ihren Abmessungen die dort beabsichtigten neuen Bauvorhaben. Bauliche Anlagen können hierbei sowohl unterhalb (Tiefgaragen, Nebenräume, Fuß-/Radzugang zum Kanalweg) wie auch oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden.

Die Abgrenzung mit Baulinien zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen trägt dazu bei, dass sich klare städtebauliche Kanten herausbilden und das Quartier fassen. Die Baugrenzen definieren vorrangig die rückwärtigen bzw. die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückten Bereiche.

Im MI 1.2, WA 2 und MI 2 werden die Baufenster großzügig gewählt, um auch künftig die bauliche Entwicklung flexibel gestalten zu können. Diese orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 022.2.

Im WA 1 und MI 1.1 wird abweichend geregelt, dass für Terrassen und Balkone die Möglichkeit besteht, die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im beschränkten Maß zu überschreiten. Die Terrassen und Balkone sollen in verträglicher Tiefe optisch zurückhaltend und offen gestaltet werden. Dies ergibt sich aus der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, aber auch aus dem Ziel, dass der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt werden soll.

12.2.4 Bauweise

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung sind gemäß Planeinschrieb für die Teil-/Baugebiete MI 1.2 und WA 2 die Bauweisen für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Begründung:

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Festsetzung der geschlossenen und offenen Bauweise in den Teil-/Baugebieten MI 1.2 und WA 2 als adäquates städtebauliches Mittel angesehen.

Für das MI 1.2 und für den an der Wiprechtstraße liegende Bereich des WA 2 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier soll entsprechend der gegenüberliegenden und angrenzenden Bebauung eine klare Bauflucht mit einer geschlossenen Bebauung entlang der Straßenräume ausgebildet werden, um ruhige Innenbereiche im Quartieres zu schaffen.

Für WA 1 und MI 1.1 sind die Vorgaben der überbaubaren Flächen vor dem Hintergrund der denkmalgeschützten Bausubstanz und des baulichen Konzeptes bereits eng gefasst, so dass Festsetzungen zur Bauweise an dieser Stelle als nicht erforderlich angesehen werden.

Für das MI 2 wird keine Bauweise festgesetzt, in diesem Baufeld soll dem Bestand eine hohe Flexibilität in den Bautypologien weiterhin ermöglicht werden.

12.2.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO]

Teil B: Text, Nr. 2.4.1

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, soweit nachfolgend nichts Anderes geregelt ist.

Teil B: Text, Nr. 2.4.2

Die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche beträgt entlang der mit B bezeichneten Gebäudeseite 3,00 m.

Begründung:

Laut § 6 Abs. 5 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in der Regel 0,4 H (Höhe), mindestens jedoch 3,00 m vor der Außenwand eines Gebäudes. Höhe in diesem Sinne ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Abweichung betrifft die westlich einzuhaltende Abstandsfläche der baulichen Anlage des MI 2 zum westlich angrenzenden Geh- und Radweg, welcher als Privatweg zum WA 1 gehört. Bei einer Gebäudehöhe von max. 9,00 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4*H) 3,60 m betragen.

Die erforderliche Abstandsfläche vor dem Bestandsgebäude des WA 1 (Höhe ca. 9,50 m) beträgt 3,80 m. Insgesamt wäre somit ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 7,40 m einzuhalten. Mit dem Abstand der Gebäude von 7,50 m entsteht kein bauordnungsrechtlicher Konflikt. Allein aufgrund des Verlaufs der Grundstücksgrenze der angrenzenden Baugebiete kann der Grenzabstand der Bebauung des MI 2 nicht eingehalten werden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie zur Sicherung der Zuwegung zum Karl-Heine-Kanal müssen daher vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Zur Sicherung des Bestandes im Baugebiet MI 2 sollen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Hierzu wird die entsprechende Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB genutzt: Bei der betreffenden baulichen Anlage handelt es sich um Gebäudebestand, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Eine gute und ausreichende Belichtung des Gebäudes ist gewährleistet. Der westliche Giebel des Bestandgebäudes des MI 2 ist und bleibt als Brandwand ausgeführt.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO sind derartig abweichende Maße der Abstandsflächentiefen zulässig, soweit dies u. a. zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Mit den festgesetzten Abstandsflächen ist dies gegeben. Die Gebäude sind für die Feuerwehr gut erreichbar.

Es ist weiterhin durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass in dem betroffenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden können. Da zusätzlich die Wand als Brandschutzwand ausgeführt ist, wird auch den Anforderungen an den Brandschutz entsprochen.

In Abwägung der privaten Eigentümerinteressen mit dem Abstandsflächenrecht der SächsBO ist ein Teilrückbau der Gebäude, um die regulären Abstandsflächen einzuhalten, nicht gerechtfertigt.

13. Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung sind oberirdische Stellplätze und die Tiefgaragen (als Gemeinschaftsanlagen) festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Begründung:

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zum Angebot von Carsharing werden oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen festgesetzt. Da die Tiefgaragen eine bestimmte Größenordnung erreichen und überwiegend mehreren Gebäuden dienlich sind, werden diese als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 3.1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen, als Unterbauung des Geländes, zulässig. Fahrradstellplätze sind vorrangig in Tiefgaragen anzuordnen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 3.2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1.1 sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 3.3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 3.4

Im Mischgebiet 1.2 und 2 sind oberirdische Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO]

Begründung:

Aufgrund der Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung zur Stellplatzpflicht werden Stellplätze notwendig - trotz Verringerung ihrer Anzahl durch Festsetzung in diesem B-Plan. Insofern sind planerisch entsprechende Flächen vorzuhalten. Planungsziel ist es, diese Stellplatznutzungen soweit möglich in Tiefgaragen (Kellergeschossen) zu realisieren, um die Freiflächen entsprechend ihren Funktion als Grünflächen, Innenhofflächen freizuhalten.

Grundsätzlich wurde bei der Flächenverteilung der Planungsansatz verfolgt, dass die Belange der Fuß-/Radmobilität besonders beachtet sind, die Anordnung der für den ruhenden Verkehr (Kfz wie Radabstellanlagen) erforderlichen Flächen sich an der denkmalgeschützten Bausubstanz, kurzen Wegen, der Begrenzung von überbaubarer Fläche und der Schaffung zusammenhängender Grünstrukturen richtet. Vor diesem Hintergrund wurden für die Baugebiete und Teilbaugebiete unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Die Unterbringung der Fahrradstellplätze soll vorrangig ebenfalls in den Tiefgaragen erfolgen. Da von einer erhöhten Anzahl der zu realisierenden Fahrradstellplätze ausgegangen wird, kann in Ausnahmefällen von deren Anordnung in den Tiefgaragen abgewichen werden. In den Mischgebieten ist aufgrund einer anderen baulichen Dichte, vorhandener Bebauung und Nutzungstypologien die Anlage oberirdischer Stellplätze zulässig.

Der ruhende Verkehr wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1.1 in Form von Stellplätzen und Tiefgaragen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung untergebracht. Die vorgesehenen Flächen beinhalten sowohl Flächen für Kfz als Radabstellanlagen (anteilig). Diese sind von der privaten Verkehrsfläche erreichbar. Die dafür erforderlichen Flächen werden zeichnerisch als Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Weitere Stellflächen, vor allem für den Besucherverkehr, werden oberirdisch vorgesehen. Damit wird das beabsichtigte Erschließungskonzept umgesetzt und die Unterbauung auf das notwendige Maß begrenzt.

Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind innerhalb des festgesetzten Baufensters zu planen, um eine flexible Gestaltung und Anordnung gewährleisten zu können. Es besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit zur Regelung der Zugänge und Zufahrten zu den Tiefgaragen in der Planzeichnung. Eine genaue Standortfestlegung erfolgt mit Erstellung der Hochbauplanung und wird bei Erforderlichkeit im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens abgestimmt.

Teil B: Text, Nr. 3.5

Die mindestens erforderliche Zahl der Fahrradstellplätze ergibt sich aus der für Wohnnutzungen um 150 % und für Gewerbenutzungen um 150 % erhöhten Zahl der notwendigen Fahrrad-Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung durch die zuständige Behörde ermittelt wurde.

[§ 12 Abs.6 BauNVO i.V.m. VwV SächsBO 49.1.2]

Begründung:

Es wird gegenüber den Regelungen der Stellplatzsatzung ein erhöhter Stellplatzschlüssel als Mindestgröße für die Fahrradmobilität festgesetzt. Eine Erhöhung bei evtl. zukünftig steigendem Bedarf ist vom Gesetzgeber her grundsätzlich zulässig. Das bedeutet, dass der zu realisierenden Mindestanzahl an Fahrradstellplätzen bereits eine erhöhte Anzahl an erforderlichen Fahrradstellplätze gemäß SächsBO und gemäß dem Konzept „Angebote für Mobilität“, als Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs, zugrunde gelegt ist.

Begründet ist dieser Ansatz wesentlich durch die integrierte, gut erschlossene Lage im Stadtgebiet, mit der Lage am Fuß-/Radweg entlang des Karl-Heine-Kanals, die Förderung der aktiven Mobilität entsprechend der Mobilitätsstrategie der Stadt Leipzig sowie der planerischen Zielstellung zur Entwicklung eines autoreduzierten Quartiers zugunsten der Erweiterung der Angebote für den Radverkehr und den Umweltverbund. Weitere Ausführungen siehe unten.

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung sind zwei Spielplätze im Baugebiet WA 1 festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Begründung:

Zur ausreichenden Versorgung der Wohnbauflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur, der denkmalgeschützten Gebäude und des Freiflächenkonzeptes werden zwei Bereiche zur Anordnung von Spielplätzen festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 3.6

Abstellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter sind im Baugebiet WA 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.1.2]

Teil B: Text, Nr. 3.7

Abstellplätze für Fahrräder, Abfallbehälter und Spielplätze sind im Baugebiet WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.1.2]

Begründung:

Nebenanlagen wie Abfallbehälterstandorte, und Fahrradstellplätze sind im Teil-Baugebiet WA 1 entsprechend der o.g. Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor dem Hintergrund der Entwicklung unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz, der örtlichen Gegebenheiten und der sehr konkreten Baufelder können Nebenanlagen nicht in Gänze innerhalb der Baufelder angeordnet werden. Entsprechend der künftigen Nutzungen, des Erschließungskonzeptes und einer guten Zugänglichkeit wird die Möglichkeit eröffnet, diese für die einzelnen Nutzungseinheiten optimal anzuordnen und im Gesamtkonzept zu integrieren.

Nebenanlagen wie Abfallbehälterstandorte, Fahrradstellplätze oder Spielplätze sind im Baugebiet WA 2 entsprechend der o.g. Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA 2 ist die überbaubare Grundstücksfläche großzügig gewählt, um eine optimale Anordnung zu ermöglichen. Außerhalb des Baufeldes sind diese unzulässig.

Aufgrund der unterschiedlichen Regelungstiefe bei den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist es erforderlich, die Unterbringung der Fahrradstellplätze mit zu regeln. Fahrradabstellanlagen (z.B. Fahrradbügel) sollen vorrangig in Tiefgaragen und nur in Einzelfällen oberirdisch angeordnet werden. Es sollen

insbesondere von ihnen ausgehende störende Effekte auf die angestrebte Freiflächengestaltung ausgeschlossen werden. Durch die baukörperbezogenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche im WA 1 kann davon ausgegangen werden, dass Fahrradabstellanlagen innerhalb der Gebäude, z.B. in Tiefgaragen oder Fahrradräumen im Erdgeschoss, untergebracht werden. Insbesondere der Bau von überdachten Fahrradabstellanlagen (Nebenanlagen) kann zu städtebaulichen Wirkungen führen, die den vorliegenden Planungen zur hochwertigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gestaltung entgegenstehen. Um den Nutzern des Quartiers eine attraktive Option auf einen niedrigschwiligen Zugang zu ihren Fahrrädern und zudem eine erhöhte Anzahl an Abstellplätzen anbieten zu können, wird festgesetzt, dass Fahrradstellplätze in Einzelfällen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch soll auch der Umstieg auf das Fahrrad als Fortbewegungsmittel erleichtert werden. Die Umsetzung der Ziele des Mobilitätskonzepts soll zudem derart unterstützt werden. Schlussendlich steht dahinter eine nutzerfreundliche, räumlich innerhalb der Gebäudekomplexe gut verteilte Gesamtlösung planerisch vorzuhalten.

Die Anordnung der Abfallbehälterstandorte soll entsprechend der Erschließungsplanung im Baugebiet WA 1 nordöstlich angrenzend an die private Grundstückerschließung erfolgen. Diese Stellflächen können perspektivisch auch für ein Vollunterflursystem genutzt werden. Im Rahmen der Planung wurde die Anordnung von Unterflursystemen mit dem Ergebnis geprüft, dass diese zukünftig am Standort der heutigen oberirdischen Abfallbehälterstandorte an der privaten Verkehrsfläche angeordnet und von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.

Die Abfallbehälterstandorte in Teilbereich 2 werden künftig auf den eigenen Grundstücksflächen so angeordnet, dass zukünftig eine Umstellung auf Unterflursysteme möglich ist (siehe auch Kap. 9.3.2, 9.3.3 der Begründung).

Spielplätze sind im Bereich der Wohnfreiflächen gemäß den Festsetzungen zu den Baugebieten WA 1 und WA 2 zulässig und in ausreichender Anzahl und Qualität herzustellen.

14. Verkehrsflächen

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung sind die erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Fuß-/Radweg) festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die südwestliche Seite der Wiprechtstraße besitzt derzeit keinen ausgebauten, begleitenden Gehweg, dem durch entsprechende planungsrechtliche Flächensicherung jedoch Vorsorge i.V.m. der Erschließung des WA 2 und MI 1.2 getragen werden soll. Die die erforderlichen Flächen werden mit dieser Festsetzung gesichert, die Herstellung des Gehwegs, Park-/Baumstreifens wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weiterhin soll in Übereinstimmung mit den mobilitätsseitigen Zielen der Planung und der Stadt Leipzig entlang des ehemaligen Gleisfingers zwischen WA 1 und WA 2 ein öffentlicher Fuß-/Radweg realisiert werden. Die verfolgte Festsetzung gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die Anbindung an die angrenzenden Ortsteile und Quartiere und kann zudem auch für die Entwicklung des WA 2 als rückseitige Fuß-/Raderschließung dienen. Der Fuß-/Radweg wird in einer Bruttobreite von mind. 3,50 m ausgeführt und die Herstellung ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 4

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

- GFL1 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger*
- GFL2 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger*
- GF mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer des Baugebietes WA 2*

Begründung:

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten (GFL 1 und GF) zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Damit ist das übergeordnete Ziel der öffentlichen Durchwegung von der Wiprechtstraße hinunter zum Karl-Heine-Kanal gesichert.

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten (GFL 2) hingegen ist allein den Anliegern dienlich.

Um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, werden die dafür notwendigen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die mit GFL-Rechten belegten Straßen erschließen die Baugebiete MI 1.1 und WA 1.1 und sollen als private Straßen ausgeführt werden. Die Bruttobreite der Straßen liegt bei 5,70 m. Die Abholung des Abfalls ist über die privaten Straßen und im MI 1.2, MI 2 und WA 1.2 über die Lützner Straße und Wiprechtstraße vorgesehen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen gewährleisten in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist somit Rechnung getragen. Eine Aufnahme von Rechten zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist nicht erforderlich, da durch § 55 Abs. 1 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKKG) die Rechte u. a. für das Betreten und Befahren durch Einsatzkräfte im Einsatzfall bereits ausreichend geregelt sind. Gemäß Kap. 9.3 der Begründung wird das Gebiet über diese Trassen ebenfalls für die Medien Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasser ver- und entsorgt.

16. Fläche für Versorgungsanlagen

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gleichrichterunterwerk festgesetzt.

Begründung:

An der Lützner Straße (Flurstück Nr. 594/25) befindet sich ein Gleichrichterunterwerk. Dieses versorgt die Straßenbahntrassen der Linien 15 und 8 im gesamten Abschnitt von Lindenau bis Grünau mit Fahrstrom. Zuständiger Versorgungsträger und Grundstückseigentümer sind die Leipziger Verkehrsbetriebe. Die Versorgungsanlage ist in der Planung zu berücksichtigen. Mit Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlage wird dies umgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht den Erhalt und eine eventuell notwendige Erweiterung der bestehenden Anlage innerhalb der festgesetzten Fläche.

17. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Planzeichnung

In einer Nebenzeichnung sind die ermittelten resultierenden Außenlärmpegel L_a dargestellt, auf deren Grundlage das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zu bestimmen ist.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 5

In den in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Bereichen, sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den anschließenden Gebäudefronten ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten: Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der o.g. Norm und unter Anwendung des in der Nebenzeichnung 1 für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen resultierenden Außenlärmpegels $L_{a,res}$ zu bestimmen. Die Anwendung eines geringeren Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Außenlärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung $> 50 \text{ dB(A)}$ nachts besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der o.g. Norm ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
III	65
IV	70
V	75
VI	80

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten zukünftigen Nutzung des Areals als Misch- und Wohngebiet ist die Verträglichkeit gegenüber dem Verkehrs- und Gewerbelärm nachzuweisen. Ziel ist es, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern. Zugleich war der Nachweis zu führen, dass ausgehend von der Nutzungsänderung im Plangebiet keine Beeinträchtigung gegenüber den gewerblichen Nutzungen der am Kanal gegenüberliegenden Gewerbegebiete im Zuge der Planung folgt.

Zum B-Plan wurde daher ein Schallgutachten erarbeitet, welches die jeweiligen vorhandenen Lärmquellen und Schutzansprüche untersuchte und im Ergebnis entsprechende Maßnahmen definiert, um eine Verträglichkeit gewährleisten zu können. Die Lärmpegelbereiche LPB wurden nach DIN 4109 ermittelt.

Verkehrslärm

Konflikt: Überschreitung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte

Lösung: Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Für konkrete Vorhaben wird ein Schallschutznachweis Außenlärm erforderlich. Die DIN 4109 mit den Mindestanforderungen an Schallschutz mit den max. Außenlärmpegeln ist maßgebend.

Planerische Zielsetzung ist die bestehende Konfliktlage, die im konkreten Fall aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Straße und den Wohngebieten resultiert, zu entschärfen. Dem entsprechend sieht das dem B-Plan zu Grunde liegende Bau- und Nutzungskonzept eine Abstufung des Nutzungsspektrums vor, in dem die lärmunempfindlicheren Nutzungen von der Lützner Straße abgerückt und im Schwerpunkt in den ruhigeren rückwärtigen Bereichen angeordnet werden. So kann dem Planungsziel entsprochen werden, ein funktionsgemischtes, insbesondere auch dem Wohnen dienendes Quartier zu schaffen, um die besondere Lagegunst des Standorts optimal ausschöpfen zu können.

Die durch das Lärmgutachten ermittelten Beurteilungspegel zeigen, dass in den einer Wohnnutzung zugänglichen Baugebieten, die zur Orientierung herangezogenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden können. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse muss daher ein ausreichender passiver Schallschutz am Gebäude erfolgen, der durch die Festsetzung von Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sichergestellt wird.

In der Festsetzung wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen. Da die Fassadenabschnitte der Baugebiete je nach Entfernung zur Lützner Straße in unterschiedlichem Ausmaß von Straßenverkehrslärm betroffen sind, werden die in der Nebenzeichnung 1 ermittelten resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ eingetragen und damit den Fassadenabschnitten zugeordnet. Auf Grundlage des ermittelten resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ kann dann in der DIN 4109 das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß für den jeweiligen schutzbedürftigen Raum eindeutig bestimmt werden. Beim Vollzug der Festsetzung ist zur Bestimmung des notwendigen Bau-Schalldämm-Maßes zudem auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung abzustellen. Die textliche Festsetzung i.V. mit der zeichnerischen Angabe des ermittelten resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ in der Nebenzeichnung 1 und mit Verweis auf die DIN 4109 erfüllt das Kriterium der Bestimmtheit, denn die am Bau Beteiligten können das Maß des baulichen Schallschutzes eindeutig aus B-Plan und DIN 4109 bestimmen.

Die in der Nebenzeichnung dargestellten resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ stellen jeweils auf das lauteste Geschoss ab. Es kann sich im Einzelfall ergeben, dass für andere Geschosse ein geringerer Lärmschutz ausreichend ist. Um ein Übermaß zu vermeiden, ist geregelt, dass von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße zulässig sind, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

Für gesunde Wohnverhältnisse hat eine ausreichende Nachtruhe eine hervorgehobene Bedeutung. Zu einem ungestörten und erholsamen Schlaf gehört eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume, die für das Schlafen geeignet und dazu genutzt werden.

Sofern ein für das Wohnen genutzter Raum nur Fenster zu einer Fassade mit einer hohen nächtlichen Schalleinwirkung besitzt, sind für einen ausreichenden Schutz vor gesundheitsschädlichen Schalleinwirkungen nicht nur die Dämmwirkung der Fassade gemäß Festsetzung 7.1 erforderlich, sondern gleichzeitig auch besondere Vorkehrungen zur Sicherung der notwendigen nächtlichen Belüftung (Luftwechsel). Das Öffnen eines (üblichen) Fensters zu lärmbelasteten Straßen zum Zwecke der Belüftung ist der Gesundheit abträglich, denn bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sind andere (technische) Möglichkeiten zur Belüftung vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, so dass Fenster zur Straße nicht (auf herkömmliche Art weit) geöffnet zu werden brauchen.

Für diese Wohnungen sind daher die notwendigen Luftwechsel sicherzustellen. Fensterunabhängige Lüftungsvorrichtungen sind notwendig, wenn die nächtliche Schallbelastung der Fassade 50 dB(A) überschreitet (Beurteilungspegel). Dies betrifft im Plangebiet ein Großteil der Fassaden.

Fensterunabhängig im Sinne der Vorschrift bedeutet, dass die Lüftung unabhängig von der Öffnung des Fensters funktioniert; eine baulich-räumliche Zuordnung ist aber möglich. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Richtlinien der VDI 2719 entsprechen: In dieser Richtlinie wird in Kap. 5.1 die Schalldämmung von Lüftungseinrichtungen und -elementen geregelt. Die geforderten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen können entweder als einzelne Anlagen in jedem Raum oder bspw.

als Teil einer zentralen Anlage realisiert werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßnahmen an betroffenen Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind entsprechend mit dem Denkmalschutz im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Gewerbelärm

Hinweis: geringfügige Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte (< 1 dB) an den südlichen Baugrenzen, herrührend von dem zulässigen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der B-Pläne 22.2 und 22.3. Aufgrund des Rechenansatzes sind in Realität schalltechnische Konflikte - bei Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel - nicht zu erwarten.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist, zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Setzt man diesen Planungsleitsatz als Planungsprämisse, könnten insbesondere aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastung im Plangebiet auf großen Teilflächen nur solche Nutzungen angesiedelt werden, die selbst relativ lärmunempfindlich sind, zugleich aber selbst wenig Lärm erzeugen, um für die rückwärtig befindliche Wohnnutzung keine zusätzlichen Lärmbelastungen zu erzeugen. § 50 BImSchG fordert jedoch nicht im Sinne eines rigorosen Trennungskonzepts die räumliche Trennung, sondern die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden und ist daher als Optimierungsgebot zu verstehen.

18. Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Teil B: Text, Nr. 6

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

<i>Pflanzklasse A Straßenbäume</i>	<i>StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil)</i>
<i>Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm</i>
<i>Pflanzklasse C Sträucher</i>	<i>Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²</i>

**StU = Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe*

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme fertigzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient der Sicherung von Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild und damit der Entwicklung des Ortsbildes bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

18.1 Anpflanzen von Bäumen

Teil B: Text, Nr. 6.1

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-Radweg sind 26 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Wiprechtstraße sind 13 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) wegbegleitend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6,00 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2,00 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.

18.2 Anpflanzflächen

Teil B: Text, Nr. 6.2.1

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 1 sind trockenheitsverträgliche Strauchhecken oder Stauden aus überwiegend heimischen Arten, naturnahe Staudenpflanzungen (Pflanzklasse C) und Bodendecker anzupflanzen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke zulässig.

Teil B: Text, Nr. 6.2.2

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 2 sind 4 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.3

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 3 sind 9 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.4

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 4 sind Gerüste mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1,00 m) zu bepflanzen. Die Flächen sind anteilig mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.5

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 5 sind 10 Zierapfelbäume zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.6

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 6 sind mindestens 16 kleinkronige Bäume in Pflanztrögen zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.7

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche P 7 sind 4 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen. Die Flächen sind mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu bepflanzen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.8

Ausnahmsweise gilt für die festgesetzten Anpflanzflächen, dass diese, sofern es nicht an anderer Stelle möglich ist, mit Gehwegen und Fahrradabstellplätzen bis zu einer Breite von 2,00 m sowie Tiefgaragenzufahrten/-zuwegungen und Flächen für die Feuerwehr in einer Breite von maximal 6,00 m gequert werden können.

Teil B: Text, Nr. 6.2.9

Je angefangene vier oberirdischen Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2,00 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6,00 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2,00 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.10

Nicht überbaute Untergeschosse sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, erforderliche Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sowie Zuwegungen und Platzflächen.

Als Bezugshöhe zur OK der Aufbauhöhe gilt der nächstgelegene Bezugspunkt gemäß Planzeichnung bzw. bei Geländegefälle die mittlere Höhe der anliegenden Bezugspunkte im angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen / privaten Verkehrsflächen oder mit Geh- bzw. Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen.

Teil B: Text, Nr. 6.2.11

Für die Baugrundstücke aller Baugebiete und Teil-Baugebiete wird festgesetzt:

a) Je angefangene 400 m² Fläche des jeweiligen Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum (Pflanzklasse B) zu ersetzen. Vorhandene Bäume sowie Baumpflanzungen im Bereich der festgesetzten Anpflanzflächen, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, werden auf die Festsetzung angerechnet. Baumanpflanzungen für Stellplätze gemäß Nr. 6.2.8 und Baumerhalt von Einzelbäumen gemäß Nr. 6.5.1 sind nicht auf diese Festsetzung anrechenbar. Im begründeten Einzelfall können statt einem Baum alternativ 10 Laubsträucher (Pflanzklasse C) gepflanzt werden.

b) Mindestens 3 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen.

c) Die verbleibenden Flächen der jeweiligen Baugrundstücke sind als Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen anzulegen und pflegen.

Begründung:

Mit Festsetzungen zur Begrünung wird die in Kapitel 3 und 9 benannte Entwicklung grünplanerischer Leitstrukturen sowie die Begründung von Freiflächen und weiterer Flächen verfolgt. Um im Sinne der Stadtökologie und der Entwicklung des Ortsbildes förderlichen Grün- und Freiraumentwicklung nachzugehen, wird ein Grünstandard im B-Plangebiet festgelegt. Neben dem Ziel der verminderten Versiegelung im Zuge der Vorhabenumsetzung werden so zusätzlich neue Biotopstrukturen geschaffen werden.

Mit der Entwicklung entsteht ein dichtes Quartier, das gleichzeitig auch grünordnerische Prägungen erfahren soll. Daher ist eine im Zuge der Planung auch eine standortangemessene Begrünung der Freiflächen sicherzustellen. Mit den Grünmaßnahmen soll auch gleichzeitig die Freiraumqualität im Gebiet für die Bewohnerschaft sowie Beschäftigte kleinteilig gesichert werden. Um diese Zielsetzung zu erreichen, ist ein Bündel sich ergänzender Maßnahmen der Grünordnung erforderlich. Daher werden zu dieser städtebaulichen Planung passende Begrünungsmaßnahmen durch diese Festsetzungen mitgeplant. Die Begrünungsmaßnahmen dienen somit zum einen der Gestaltung, der Freiraumnutzung im Wohnumfeld und zum anderen der Verbesserung der ökologischen Bedingungen und der Vorsorge hinsichtlich Maßnahmen zur Klimaanpassung. Ein dauerhaft installiertes Bewässerungssystem wird für die Grünflächen insbesondere die Begrünung auf den Tiefgaragen sowie mögliche Pflanzbehälter empfohlen.

zu Nr. 6.1: Die Festsetzung von Baumpflanzungen an den Geh- Radwegen dient zum einen der Stadtgestaltung im Sinne der Ausbildung linearer, stadtbildprägender Leitstrukturen und Gliederung des Straßenraums, zum anderen aber auch der Verbesserung der ökologischen Bedingungen. Von Bäumen gehen in der Stadt vielfältige positive Wirkungen aus: Beschattung und Verdunstung, somit Minderung von sommerlicher Überhitzung, Filterung belasteter Luft, bei Auswahl geeigneter Baumarten sind Straßenbäume zudem wichtige Lebensräume heimischer Insekten, Vögel und auch Fledermäuse.

Daher wird mit der Festsetzung angeordnet, dass entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen die jeweils angegebene Anzahl von Bäumen zu pflanzen ist.

zu Nr. 6.2.1 bis 6.2.7: Die Festsetzung regelt eine Bepflanzung der quartiersinternen Anpflanzflächen aus städtebaulichen und landschaftsbildgestalterischen, Gründen. Mit der Festsetzung wird ein Mindeststandard für die Begrünung mit Bäumen festgesetzt. Die Anpflanzanzahl wurde so gewählt, dass ausreichend lichter Raum für Besonnung vorhanden ist, die Nutzung der Flächen nicht grundlegend eingeschränkt wird aber dennoch auch die ökologischen und gestalterischen Ziele erreicht werden.

Die Bäume und Sträucher müssen dabei standortgerecht sein – d.h. hinsichtlich ihrer arttypischen Ansprüche an Boden, Wasserangebot, Belichtung u. dergl. für die Anpflanzung an diesem Ort geeignet sein – da standortgerechte Pflanzungen die Pflanzengesundheit fördern und die Dauerhaftigkeit der Pflanzung gewährleisten. An dieser Dauerhaftigkeit hat die Stadt Leipzig ein städtebaulich begründetes Interesse. Laubbäume sind aus stadtgestalterischen Gründen (Erscheinungsbild) und unter Umweltgesichtspunkten (z.B. Verdunstung, Biodiversität, Filterwirkung) zu bevorzugen.

zu Nr. 6.2.8: Die Festsetzung regelt die Ausnahmen im Bereich der Anpflanzflächen. Gerade im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung ist die Anlage von qualitativ hochwertigen Grünflächen ein Ziel der Planung. Für notwendige Funktionsflächen ist jedoch eine Unterbrechung dieser Pflanzflächen i.V.m. einer Festlegung der maximalen Breite erforderlich und daher im B-Plan berücksichtigt. So werden für die festgesetzten Anpflanzflächen Ausnahmen zugelassen zur Querung dieser Grünbereiche für Gehwege und Fahrradabstellplätzen bis zu einer Breite von 2,0 m sowie Tiefgaragenzufahrten/-zuwegungen und Flächen für die Feuerwehr in einer Breite von maximal 6,0 m.

zu Nr. 6.2.9: Aus Sicht der Stadt ist die Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragengeschossen die bessere Lösung für innenstadtnahe Lagen, da Freiflächen auf den Grundstücken knapp sind und oberirdische, großflächige Anlagen dem Ortsbild entgegenstehen. Für die Mischgebiete gilt, dass wenn ebenerdige Stellplätze neu gebaut werden, die in Leipzig üblichen Festsetzungen zur Begrünung und versickerungsfördernden Ausführung von Stellplätzen zur Anwendung kommen: Danach ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, da dies der Verbesserung des Ortsbildes, des Kleinklimas durch Verdunstung, der Beschattung der Fläche und der Stadtökologie dient.

Um das Anwachsen und den Bestand der Straßenbäume zu sichern, werden offene Baumscheiben von mindestens 6,00 m² festgesetzt, da dies die Versorgung der Wurzeln mit Sauerstoff fördert und der Versickerung dient. Damit die Baumscheibe nicht der Verdichtung durch fehlerhaftes Befahren von Kfz ausgesetzt werden kann, ist die Baumscheibe durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Geländer oder Bügel) vor Überfahrten zu schützen. Dies ist insbesondere angesichts der Beschränkung der Stellplätze im Baugebiet und der dauerhaften Erhaltung der Baumstandorte im Bodenverbund von Wichtigkeit.

Es wird zusätzlich festgesetzt, dass hochstämmige Bäume verwendet werden sollen. Diese Regelung erfolgt zum Schutz der Bäume, die derart davor bewahrt bleiben, durch ein- und ausfahrende Pkw Schaden zu nehmen.

zu Nr. 6.2.10: Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen vorzugsweise Tiefgaragen errichtet werden. Soweit diese außerhalb der darüber geplanten Geschosse liegen, sollen diese mit einer Substratschicht von mindestens 80 cm überdeckt werden. Diese Mächtigkeit gewährleistet, dass auch dort Bäume, Sträucher etc. wachsen und gedeihen können. Trotz ihrer Unterbauung können so auch auf diesen Flächen Niederschläge gespeichert werden und insgesamt ein wichtiger Beitrag zur Wohnqualität geleistet werden. Als Begrünungsmaßnahme und zum Erhalt des angestrebten durchgrünt-urbanen Charakters des Plangebiets sowie zur Vermeidung von Temperaturextremen wird daher eine Begrünung von allen nicht überbauten Untergeschossen festgesetzt. Eine Unterbauung soll nicht dazu führen, dass nicht oder nur unzureichend begrünt werden kann.

Eine völlige oder sehr weitgehende Unterbauung ist dabei nicht zu befürchten, da die Obergrenze dem. § 19 Abs. 4 BauNVO einzuhalten ist bzw. die Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen zeichnerisch geregelt ist. Der Sache nach ausgenommen von der Regelung sind Terrassen, erforderliche Abfallbehälterstandorte und Fahrradstellplätze sowie Zuwegungen und Platzflächen.

zu Nr. 6.2.11: Im Plangebiet wird für die Bereiche der unbebauten Grundstücksflächen der Teil-Baugebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 2 und des Baugebietes WA 2 festgesetzt, dass diese entsprechend als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. So sind je angefangene 400 m² Fläche des jeweiligen Baugrundstückes mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Im begründeten Einzelfall, wie z.B. ungünstige Boden- und Lichtverhältnisse oder zu geringer Pflanzraum, können statt einem Baum alternativ 10 Laubsträucher (Pflanzklasse C) gepflanzt werden. Zusätzlich sind mindestens 3 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstückes mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen und die verbleibenden Flächen der jeweiligen Baugrundstücke als Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen anzulegen und pflegen.

18.3 Begrünung von Dächern und Fassaden

Teil B: Text, Nr. 6.3.1

In allen Baugebieten und Teil-Baugebieten sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° von neu errichteten Dächern und Dächer von Neubauten auf mindestens 70 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass neu errichtete Dächer und Dächer von Neubauten, die flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 15 Grad entsprechen, begrünt werden. Die Begrünung stärker geneigter Dächer würde einen unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen und konstruktiven Aufwand zur Sicherung des Begrünungssubstrates gegen Abrutschen oder Abwehung erfordern, so dass hier unter Wahrung wirtschaftlicher Belange der Angemessenheit abgesehen wurde. Ein dauerhaft installiertes Bewässerungssystem wird für die Flächen mit Dachbegrünung empfohlen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Teilflächen, die sich aus technischen Gründen nicht zur Begrünung eignen bzw. davon freizuhalten sind, z.B. Wartungswege auf dem Dach und technische Anlagen (zulässige Aufbauten), die sich nicht in die Gebäudehülle integrieren lassen sowie Terrassen, die für die Wohnqualität von Bedeutung sein können.

Die Dachbegrünung wird damit auf allen neu zu errichtenden Dächern und Dächern von Neubauten zu mindestens 70 % vorgesehen. Sie wird auf jedem Neubau realisiert. Den begrünten Dachflächen kommt eine wichtige klimawirksame Funktion zu, indem von ihnen Regenwasser aufgenommen wird, das anschließend zwischengespeichert werden kann und in der Speicherphase zu einer Abkühlung des Quartiers an heißen Tagen beiträgt.

Die Realisierung einer Dachbegrünung ist ferner auch bei gleichzeitiger Nutzung von Dachflächen für photovoltaische Anlagen möglich (und sogar empfehlenswert), da inzwischen bautechnisch bewährte aufgeständerte Systeme auf dem Markt sind und dadurch die Luftabkühlung oberhalb der Dachbegrünung der Wirkungsgrad der Solarzellen gesteigert wird. Gemäß aktuellen Untersuchungen wird die Mehrleistung mit etwa 5 % je zehn Grad Abkühlung gegenüber der Umgebungstemperatur angegeben (siehe textliche Festsetzung 8.1.3 und 8.2).

Teil B: Text, Nr. 6.3.2

An Gebäudeaußenwänden von neu zu errichtenden Gebäuden, die nicht grenzständig sind, sind die Außenwandflächen ab einer Länge von 5,00 m und einer Höhe von 2,00 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzenabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung der betreffenden Fassaden erfolgt in erster Linie aus stadtgestalterischen Gründen und zur Aufwertung eines vielgestaltigen Ortsbildes. Die fensterlosen Fassadenabschnitte der Neubauten sollen begrünt werden. Dadurch kann im Plangebiet zudem ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich und zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geleistet werden. Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung auch an den denkmalgeschützten Fassaden wird zwar verzichtet, aber dem Eigentümer steht es frei auch hier Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Festsetzungen des B-Planes würden dem nicht entgegenstehen.

18.4 Erhalt von Bäumen

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung ist der Erhalt von einzelnstehenden Bäumen festgesetzt.

Begründung:

Die Baumgruppe an der Lützner Straße wird erhalten und gesichert, da diese eine städtebaulich deutliche Zäsur zur Straße darstellt und prägend für den Standort ist. Insofern sind sie auch bei Abgang zu ersetzen und damit das städtebauliche Bild dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume sind zudem von hohem ökologischem Wert. Sie dienen zudem heimischen Vogelarten als Nistmöglichkeiten. Der Erhalt von Einzelbäumen ist, soweit möglich, stets sicherzustellen.

19. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 7.1

Die Befestigung von Spielplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr und von Stellplätzen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Begründung:

Nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ soll das Wasser weitgehend nicht mehr abgeleitet, sondern zur Kühlung der Städte eingesetzt werden. Das Ziel der Schwammstadt ist, das Niederschlagswasser dort zwischen zu speichern, wo es anfällt. Ein Großteil kann vor Ort versickert werden, was wiederum den Abfluss stark reduziert. Anstelle des Ausbaus weiterer technischer Infrastrukturen, sollen die Oberflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Damit und mit der Festsetzung von Gründächern können abflusslose Flächen die Kühlung der Stadt verbessern. Für die Reduzierung von Speicherräumen für Niederschlagswasser von vollversiegelten Flächen ist die Entsiegelung oder Abkopplung dieser Flächen die Vorzugslösung. Durch den Austausch von versiegelten Oberflächenbelägen im Bestand und die direkte Berücksichtigung der Versiegelungsproblematik bei Neuplanungen kann der Oberflächenabfluss einfach und effektiv reduziert werden.

Die Festsetzung verfolgt einen naturschutzfachlichen Aspekt und keinen wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung nach den o.g. Zielen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrassen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet. Hierzu wird gemäß Entwässerungsplanung eine Rückhalterigole mit nachgeschaltetem Drosselbauwerk in Teilbereich 1 vorgesehen. Der Rigole vorgeschaltet sind zwei Brauchwasserzisternen (je 10 m³) über die die Bewässerung der Grünbereiche mit abgedeckt werden soll.

Teil B: Text, Nr. 7.2

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

Begründung:

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder warmweiße LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten). Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt wird und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern). Die Festsetzung setzt die Vorgaben des § 41 a BNaSchG um.

Teil B: Text, Nr. 7.3

Anbringen von Nistkästen als CEF-Maßnahme für die Arten Blaumeise, Kohlmeise, Star und Hausrotschwanz.

Innerhalb des Geltungsbereiches, ist folgende Anzahl von Nistkästen für die genannten Arten anzubringen:

<i>Blaumeise</i>	<i>12 Stück</i>
<i>Kohlmeise</i>	<i>21 Stück</i>
<i>Star</i>	<i>3 Stück</i>
<i>Hausrotschwanz</i>	<i>18 Stück</i>

Die Nistkästen sind gleichmäßig über den Geltungsbereich zu verteilen und an geeigneten Standorten (Fassade oder Bäume in 4 m Höhe) anzubringen. Bei der Wahl der Nistkästen ist die Eignung für die jeweilige Art zu berücksichtigen (z.B. Durchmesser der Einfluglöcher: Blaumeise 26 mm; Kohlmeise 32 mm; Star 45 mm; Hausrotschwanz Halbhöhle). Die Maßnahmen sind spätestens 3 Monate nach Bauabschluss fertigzustellen. Bei abschnittsweiser Realisierung des Bauvorhabens sind die Maßnahmen anteilig umzusetzen.

Begründung:

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung eingehalten werden. Auf der Grundlage des § 44 Abs.

5 BNatSchG werden umfangreiche CEF-Maßnahmen festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen vermieden werden und somit die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden. Das Ausbringen von Nistkästen ist Bestandteil des CEF-Konzeptes zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionellen Zusammenhangs während der Bauphase im Plangebiet.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches durch das Ausbringen von zehn Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz z. B. Lage der Maßnahme am Baudenkmal, sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

Im Plangebiet wurden die in Baumhöhlen brütenden Arten Blau- und Kohlmeise erfasst. Geeignete Standorte für die Kästen wurden durch einen Gutachter ermittelt und sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt. Die Nistkästen für Blaumeisen und Kohlmeisen sind mit Marderschutz zu versehen.

Star und Grünspechte sind gleichermaßen Nachnutzer von Spechthöhlen. Damit stehen beide Arten bei Brutplatzmangel in Konkurrenz zueinander. Um den Konkurrenzdruck auf den streng geschützten Grünspecht zu schwächen, erfolgen Maßnahmen, welche Staren genügend Brutstätten zur Verfügung stellen.

Die Wahl der Nistkästen für die Eignung der jeweiligen Art bezieht sich auf z.B. den Durchmesser der Einfluglöcher: Blaumeise 26 mm; Kohlmeise 32 mm; Star 45 mm; Hausrotschwanz Halbhöhle).

20. Örtliche Bauvorschriften

20.1 Dachform, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung wird die Dachform der jeweiligen Baugebiete zeichnerisch festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 8.1.1

Für die Teil-/Baugebiete MI 1.1 und WA 1 wird die Ausführung eines Flachdaches festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 8.1.2

Für die Teil-/Baugebiete MI 1.2 und WA 2 wird entlang der Wiprechtstraße die Ausführung eines Satteldaches oder Mansardflachdaches festgesetzt. Für das WA 2 wird im rückwärtigen Bereich die Ausführung eines Flachdaches festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 8.1.3

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig auf:

- a) flachgeneigten Dachflächen, soweit sie in einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den Dachflächenaußenkanten errichtet werden. Soweit eine Kombination von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und einer flächigen Dachbegrünung vorgenommen wird, sind die Module aufgeständert auszuführen.*
- b) geneigten Dachflächen auf denen von der Straße abgewandten Gebäudeseiten. Die Module sind direkt auf der Dachfläche mit der vorgegebenen Dachneigung auszuführen.*

Begründung:

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachgestaltung und Dachaufbauten dient der Wahrung des städt-räumlichen Erscheinungsbildes und der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches sich - soweit städtebaulich sinnvoll - an der Umgebung bzw. am Bestand innerhalb des Plangebietes orientiert, zugleich aber auch neue Akzentsetzungen gemäß städtebaulichem Konzept (z.B. Dachformen) zulässt.

In den Teil-/Baugebieten MI 1.1 und WA 1 wird sich an der denkmalgeschützten Bausubstanz orientiert und die Dachform der ergänzenden Neubauten als Flachdach festgesetzt.

Da die Lützner Straße und Wiprechtstraße im Bestand durch geneigte Dachformen von Sattel- und Mansarddächern geprägt wird, werden für Neubauten entlang der Straßen im MI 1.2 und WA 2 ebenfalls geneigte Dachformen, wie Satteldach und Mansardflachdach, mit der entsprechenden Dachneigung festgesetzt.

In den rückwärtigen Flächen des Teil-Baugebietes WA 2, d.h. den straßenabgewandten Bereichen ist die Errichtung von Flachdächern zulässig.

Die Ausbildung von Flachdächern (FD) bzw. flachgeneigten Dachbereichen wie auch beim Mansardflachdach bilden die Voraussetzung zur Realisierung von Dachbegrünungen bzw. Solaranlagen. Die Festsetzung regelt zudem das Einfügen in das stadträumliche Erscheinungsbild und gewährleistet, dass die Solaranlagen vom Straßenraum weniger sichtbar sind. Da ein beträchtlicher Teil des Gebietes mit Bestandsgebäuden überbaut ist, die dem Denkmalschutz unterliegen, besteht ein Bedarf hinsichtlich der Steuerung des baugestalterischen Erscheinungsbildes bei Installation von Anlagen aus dem Bereich der Solarenergie.

Zu Nr. 8.1.3 a: Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die baugestalterischen Rahmenbedingungen für die Installation von Anlagen für Solarenergie auf Dachflächen zu schaffen und dabei auch die stadtökologischen Anforderungen umzusetzen.

Eine mindestens 70 Prozent der Dachflächen beanspruchende Dachbegrünung (vgl. textliche Festsetzung 6.3.1) soll mit dem Betrieb von Solaranlagen auf Flachdächern kompatibel sein. Durch die Festsetzung 8.1.3 werden diese unterschiedlichen Nutzungsformen miteinander vereinbar. Solarmodule können in die Flächen mit extensiver Dachbegrünung integriert werden, wenn sie in aufgeständerter Form ausgeführt werden. Darüber wird gewährleistet, dass die Betriebsmöglichkeiten von Solaranlagen zu Gunsten von Dachbegrünung nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die Dachflächenaußenkante ist in der Regel die Kante, an der die Dachhaut mit der Außenkante der Wand zusammentrifft und durch einen Ortsgang, eine Traufe oder Attika definiert wird.

Zu Nr. 8.1.3 b: Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die baugestalterischen Rahmenbedingungen für die Installation von Anlagen für Solarenergie auch auf den geneigten Dachflächen zu schaffen. Vor dem Hintergrund der Denkmale sowohl im Plangebiet als auch in denen an das Plangebiet angrenzenden Bereichen werden Module auf denen von der Straße abgewandten Gebäudeseiten - sprich den Gebäudeseiten außerhalb des Umgebungsschutzes eines sich in Nachbarschaft befindenden Denkmals - zugelassen. Um eine Störung im Bereich der Dachlandschaft zu verringern, sind die Module direkt auf der Dachfläche mit der vorgegebenen Dachneigung auszuführen.

20.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Teil B: Text, Nr. 8.2

Bei Neubauten sind mindestens 60 % der jeweiligen flachgeneigten Dachflächen mit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.

Begründung:

Basierend auf dem Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand der Stadt Leipzig sind wichtige Schritte zum Klimaschutz auf lokaler Ebene umzusetzen. Im Planverfahren wurde entsprechend dem Maßnahmenkatalog des Energie- und Klimaschutzprogramms geprüft, ob bzw. welche sinnvollen Möglichkeiten zur solaroptimierten städtebaulichen Planung und zur Festsetzung von Solaranlagen bestehen. Ergänzend zur Grundversorgung über den Fernwärmeanschluss regelt die Festsetzung, dass mindestens 60 % der flachgeneigten Dachflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) bereitgestellt werden müssen (siehe auch Nr. 8.1.3). Verwiesen wird auf die ergänzende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, wonach im WA Solaranlagen auch als eigenständige gewerbliche Hauptanlagen im Sinne der Flexibilität zulässig sein sollen. Im Verbund der Festsetzungen wird damit versorgungsseitig ein Mix an regenerativer Energieleistung bei der Erschließung und Versorgung des Gebietes in die Planung eingestellt.

20.3 Staffelgeschosse

Teil B: Text, Nr. 8.3

Im Baugebiet WA 2 ist, im rückwärtigen Bereich zur Bebauung an der Wiprechtstraße, das oberste zulässige Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zu errichten. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen

- nach Nordwesten mindestens 0,50 m
- nach Nordosten, Südosten und Südwesten mindestens 1,50 m

hinter der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben.

Begründung:

Ziel ist es, die Höhenentwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern. Die Festsetzung erfolgt maßgebend im Hinblick auf die Lage des Baugebietes WA 2. Nach Nordwesten und Nordosten grenzen straßenbegleitende, mehrgeschossige Baukörper mit 4 bis 5 Vollgeschossen an, wohingegen nach Südwesten das Gelände abfällt und zudem die Gebäudehöhen der denkmalgeschützten Bausubstanz bei nur 2 bis 4 Vollgeschossen liegen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen soll das oberste Geschoss derjenigen Baukörper, die sich im rückwärtigen Bereich zur Bebauung an der Wiprechtstraße befinden, nach Südwesten hinsichtlich ihrer Wirkung im städtebaulichen Raum zurücktreten. Mit der Regelung soll gesichert werden, dass die Wirkung der Staffelgeschosse sich nicht nachteilig durch eine Dominanz ihrer Baumasse auf die Umgebung auswirkt, sondern den prägend-untergeordneten Charakter der städtebaulichen Raumbildung in zweiter Reihe angemessen und gegenüber den Baumassen entlang der Wiprechtstraße zurückgenommen unterstützt.

20.4 Begründung von Anlagen der Abfallentsorgung

Teil B: Text, Nr. 8.4

Abfallbehälterstellplätze für Abfall-/Wertstoffbehälter (auch Säcke), soweit sich diese außerhalb von Gebäuden befinden, sind so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht auf die Behälter von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht möglich ist.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter nicht öffentlich einsehbar den Straßenraum prägen. Die Abfallbehälterstellplätze sind daher entsprechend einzugrünen. Das Orts- und vom öffentlichen Raum her einsehbares Erscheinungsbild soll nicht durch die Abfallbehälterstellplätze beeinträchtigt werden. So wird mit der Festsetzung bzw. ihrer Umsetzung zu einem positiven Erscheinungsbild des Quartieres beigetragen. Durch die Begrünungsmaßnahmen werden auch kleinklimatische und faunistische Verbesserungen wie Verminderung sommerlicher Aufheizung und Lebensraumfunktion erreicht.

20.5 Werbeanlagen

Teil B: Text, Nr. 8.5.1

Werbeanlagen dürfen wesentliche Elemente der denkmalgeschützten Fassaden (insbesondere Pfeiler, Gesimse, Brüstungen, historische Bauteile, Zeichen und Inschriften) nicht verdecken.

Teil B: Text, Nr. 8.5.2

Die Errichtung von Werbeanlagen an der denkmalgeschützten straßenseitigen Fassade ist nur in den Attikabereichen des Erdgeschosses sowie des ersten Obergeschosses zulässig.

Teil B: Text, Nr. 8.5.3

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegendes Werbeanlagen sind unzulässig.

Begründung:

Um dem Denkmal zu entsprechen und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch ungeordnete Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen am Standort über den B-Plan zu regeln. Ziel ist dabei, dass sich Werbeanlagen i.V.m. den Denkmälern städtebaulich angemessen ohne optische Dominanz oder ein Verdecken wesentlicher Merkmale und Eigenschaften des Denkmalensembles negativ beeinträchtigen. Zugleich tragen mögliche Werbeanlagen dem legitimen Werbeinteresse der möglichen Nutzungen am Standort Rechnung, indem sie Kunden/innen auf die Lage aufmerksam machen. Daher sollen diese nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern nur auf das standortverträgliche Maß abgestimmt werden. Dem Interessenausgleich von denkmalschutzseitigen und wirtschaftlichen Belangen unter dem Aspekt der Ortsbildentwicklung folgt die Festsetzung.

20.6 Nachrichtliche Übernahme

Teil B: Text, II. Nr. 1

Im Denkmalverzeichnis des Freistaates Sachsen sind für den Standort Kulturdenkmale verzeichnet. Die nachrichtlich übernommenen Gebäude der ehemaligen Jute-Spinnerei und Weberei Tränker & Würker Nachf. sowie die Fläche der ehemaligen Eisenbahnanlage der Industriegleise der Plagwitz-Lindenauer-Industriebahn auf den Flurstücken Nr. 594/14 und tlw. 594/15 der Gemarkung Lindenau wurden in die Planzeichnung übernommen.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Begründung:

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb der denkmalgeschützten Gebäude sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

gez. i.V. Neu

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Anhang

Anhang I: Hinweise

Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 26.01.2021 mitgeteilt, das im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die Anforderungen zum Radonschutz zu beachten sind.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Altlasten

Gemäß den Aussagen der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 16.03.2022 und 19.12.2022 befinden sich im Plangebiet 3 Altstandorte mit Altlastverdachtsflächen (SALKA). Sämtliche Erdarbeiten und der Rückbau der oberirdischen Bausubstanz sind fachgutachterlich durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Es ist ein abschließender Bericht vorzulegen, der die abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange ausreichend würdigt.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 26.01.2021 mitgeteilt, dass unter Bezugnahme auf die vorhandenen, altlastenverdächtigen Flächen darauf hingewiesen wird, dass bereits bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen ist, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden. Hierzu ist eine Nachweisführung für die zur Versickerung vorgesehenen Flächen zu erbringen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Baumarten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus nigra</i>	Schwarzkiefer
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Sträucher:

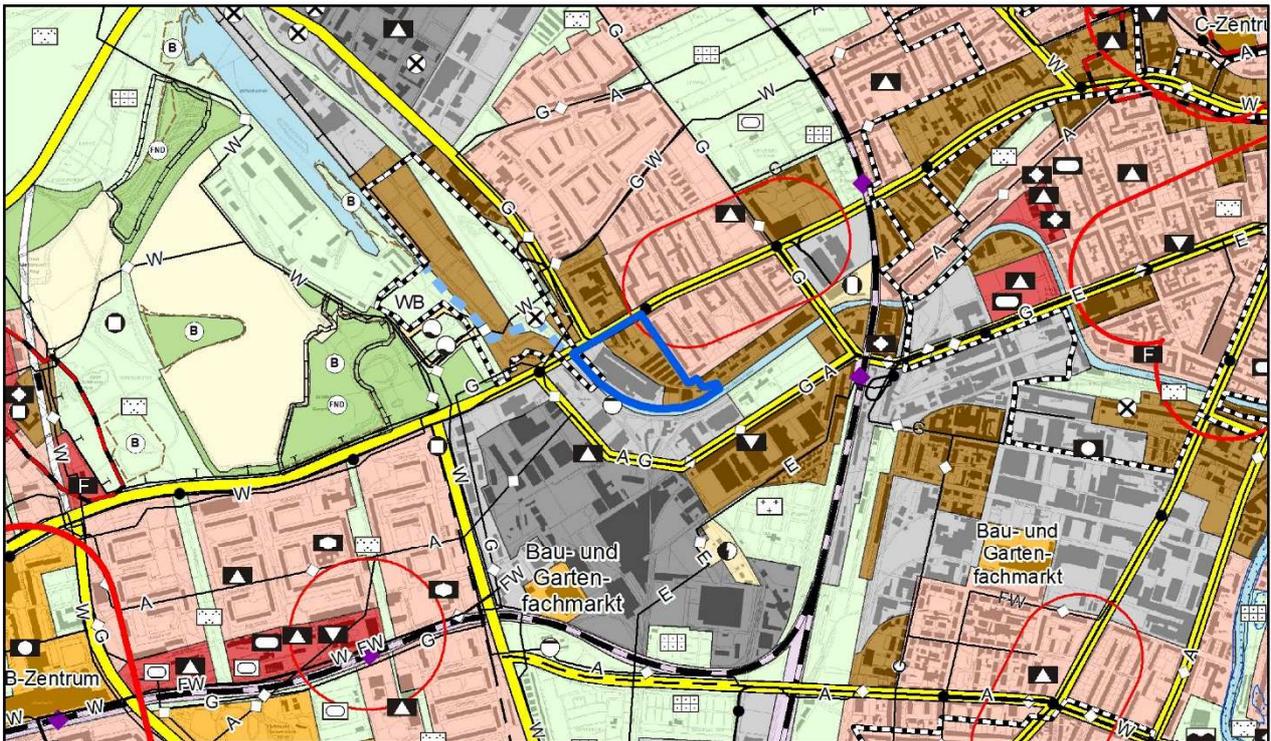
(X - zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	X
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa caesia</i> agg.	Blaugrüne Rose	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose	
<i>Rosa dumalis</i> agg.	Vogesens-Rose	
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	X
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	X
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	X
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	X
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	X
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	X
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	X
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	X
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	X
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	X
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

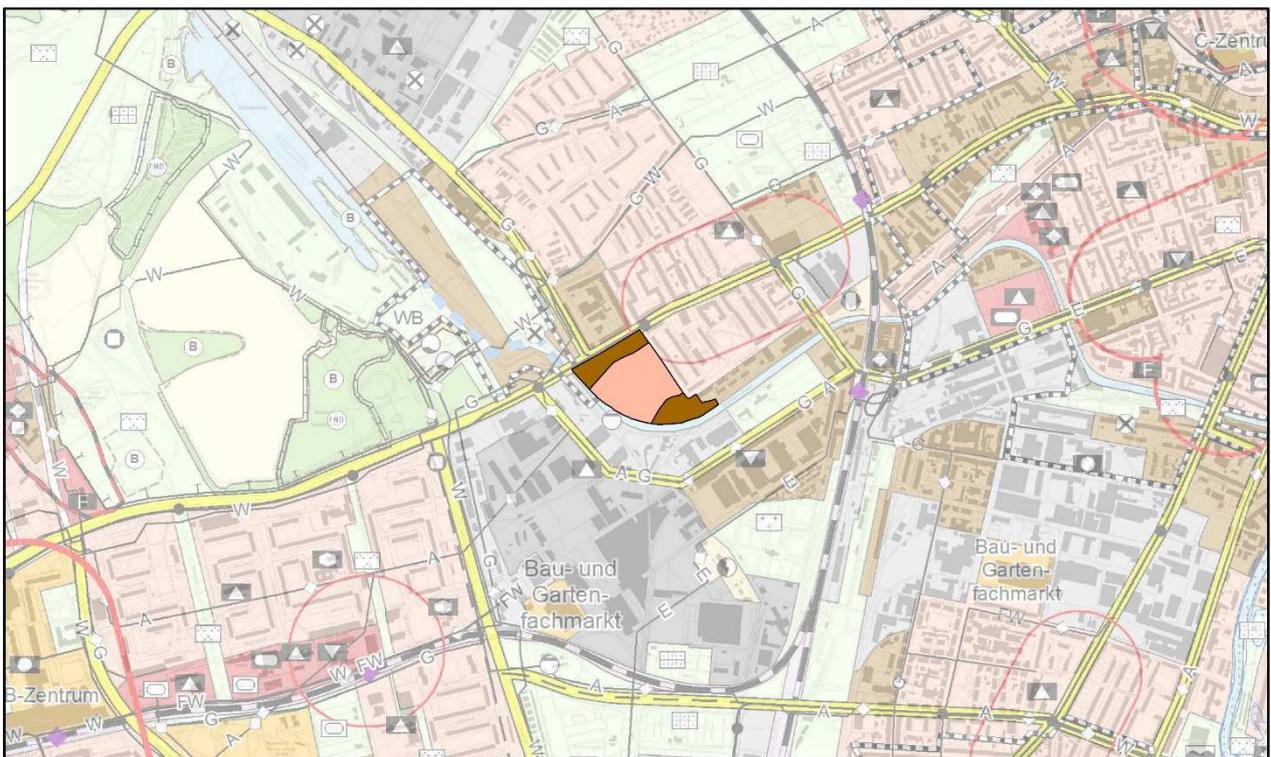
Kletterpflanzen:

Art	Lichtanspruch	Kletterform
Efeu - <i>Hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Wilder Wein - <i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie - <i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe - <i>Clematis vitalba</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Schling-Knöterich - <i>Fallopia aubertii</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen - <i>Humulus lupulus</i>	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber - <i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen - <i>Wisteria sinensis</i>	sonnig	geschützt Klettergerüst

Anhang III: Berichtigung Flächennutzungsplan



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, Stand: 28.06.2023



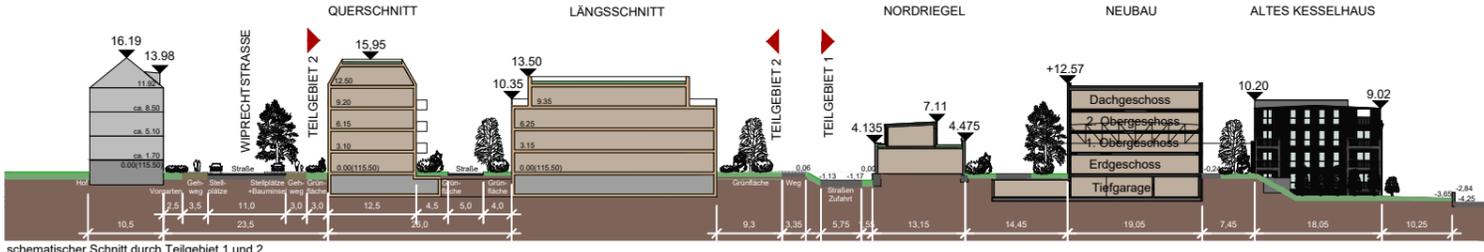
Ausschnitt Änderung Flächennutzungsplan

Anhang IV: Städtebauliche Kalkulation

Flächenbilanz						
Flächenart	Bestand		Planung		Differenz	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Überbaubare Fläche der Baugebiete	27.593,9	62,8%	26.739,8	60,8%	-854,1	-2%
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	0	0%	9.484,6	21,6%	+9.484,6	
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	0	0%	7.468,2	17%	+7.468,2	
Mischgebiet (MI 1.1)	0	0%	2.287,1	5,2%	+2.287,1	
Mischgebiet (MI 1.2)	0	0%	2.211	5%	+2.211	
Mischgebiet (MI 2)	0	0%	5.289	12%	+5.289	
eingeschr. Mischgebiete (MIe)	12.183,9	27,7%	0	0%	-12.183,9	
eingeschr. Gewerbegebiet (GEe)	15.410	35,1%	0	0%	-15.410	
Von Bebauung frei bleibende Flächen (Grün-/Freiflächen)	11.975,2	27,2%	14.413,4	32,8%	+2.438,2	+5,5%
Verkehrsflächen	4.390,9	10%	1.942,8	4,4%	-2.448,1	-5,6%
Straßenverkehrsfläche	4.390,9	10%	901	2%	-3.489,9	
Verkehrsfläche besond. Zweckbest.	0	0%	1.041,8	2,4%	+1.041,8	
Sonstige	0	0%	864	2%	864	+100%
Fläche für Versorgungsanlagen	0	0%	864	2%	864	
gesamt	43.960	100%	43.960	100%		

Maximal zulässige Grundflächen			
Baugebiet	Größe (m ²)	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Grundfläche (m ²)
WA 1	15.807,7	0,4	6.323,1
WA 2	12.447	0,4	4.978,8
MI 1.1	3.049,5	0,5	1.524,75
MI 1.2	2.948	0,5	1.474
MI 2	7.052	0,5	3.526
gesamt	41.304,2		17.826,65

- LEGENDE**
-  Bäume Bestand
 -  Neupflanzung
 -  Gebäude Bestand
 -  Gebäude Neubau
 - III Geschossigkeit
 - SG Staffelgeschoss
 - D Dachgeschoss



**ANHANG V:
Städtebauliches Konzept**

Planinhalt:
Städtebauliches Konzept, B-Plan 410 - Vorschlag LEWO
Maßstab: M 1:1000
Plannummer: L171 S I Format: A3
Stand: 10.01.2024

Format: 297x420
 Bearbeiter: Xing Haselöf-Cai
 Plotdatum: 2023-10-02
 P:\3631_Hatenwerk_Leipzig\3631_14_Hatenwerk_Leipzig2_Bearbeitung3_Zeichnungen\AutoCAD\1_BPL12_Entwurf\3631_LP2_BPL_20230928.dwg