

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail  
61-Bauleitplanung@leipzig.de

Stadt Leipzig  
Amt 61  
04092 Leipzig

## **Bebauungsplan Nr. 410 " Lützner Straße/ Karl-Heine-Kanal " der Stadt Leipzig - Vorentwurf Stand 03.12.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 aufgeführten Unterlagen vorgenommen.

### **1 Zusammenfassendes Prüfergebnis**

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Punkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie

Ihr/-e Ansprechpartner/-in

\_\_\_\_\_

Durchwahl

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ihr Zeichen

61.50 V-Zie

Ihre Nachricht vom

26.01.2021

Aktenzeichen

(bitte bei Antwort angeben)

21-2511/6/147

Dresden, 03.03.2021

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

**Hausanschrift:**

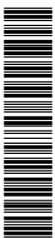
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 3,  
01326 Dresden

[www.sachsen.de](http://www.sachsen.de)

**Verkehrsverbindung:**

Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-  
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze vor dem Haus August-  
Böckstiegel-Straße 1



2021/34479

des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

## **2 Natürliche Radioaktivität**

### **2.1 Unterlagen**

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 1 Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

### **2.2 Anforderungen zum Radonschutz**

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (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 [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] 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/m<sup>3</sup> 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](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

### **2.3 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz**

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)
- Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)  
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

## **3 Geologie**

### **3.1 Unterlagen**

- [1] Schreiben der Stadt Leipzig Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt vom 26.01.2021, Unser Zeichen 61.50 V-Zie, Bearbeiterin: Frau Voigt-Ziemann
- [2] mit [1] überreichte digitale Unterlagen:  
Stadt Leipzig Begründung zum Bebauungsplan Nr. 410 "Lützner Straße / Karl-Heine-Kanal" Vorentwurf zur Ämter- und TÖB-Beteiligung Stadtbezirk: Alt-West Ortsteil: Neulindenau; Planverfasser: seecon Ingenieure GmbH, 03.12.2020
- [3] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hennef, 2005
- [4] Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-

KrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fassung gültig ab 22. März 2019

- [5] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020

## **2.2 Hinweise**

### **2.2.1 Regenwasserversickerung**

Bezüglich der angedachten Regenwasserversickerung wird grundsätzlich empfohlen, die entsprechenden Anlagen gemäß den Anforderungen des DWA- Arbeitsblattes A 138 [3] zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Unter Bezugnahme auf die vorhandenen, altlastenverdächtige Flächen wird darauf hingewiesen, dass gemäß [3] bereits "*bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen ist, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden...*". Diese Nachweisführung muss im Rahmen der Fortschreibung der Planungen für die zur Versickerung vorgesehenen Flächen erbracht werden.

### **2.2.2 Baugrundgutachten / Geologiedatengesetz**

Im Punkt 7.1.1.6 *Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes* unter c) Gutachten zum Vorhaben auf Seite 17 der Begründung in [2] werden folgende Gutachten aufgeführt, die jedoch nicht Bestandteil der eingereichten Planunterlage [2] sind:

- *Geotechnischer Bericht zum Baugrund und den Gründungsverhältnissen, Geotechnisches Ingenieurbüro 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)*

Wir bitten die Stadt Leipzig, uns diese Unterlagen gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) [4] zur Verfügung zu stellen.

Anstelle des Lagerstättengesetzes gilt nunmehr seit 30. Juni 2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) [5].

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungs-

pflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.  
Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

\_\_\_\_\_  
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

TÖB §4(1) BauGB

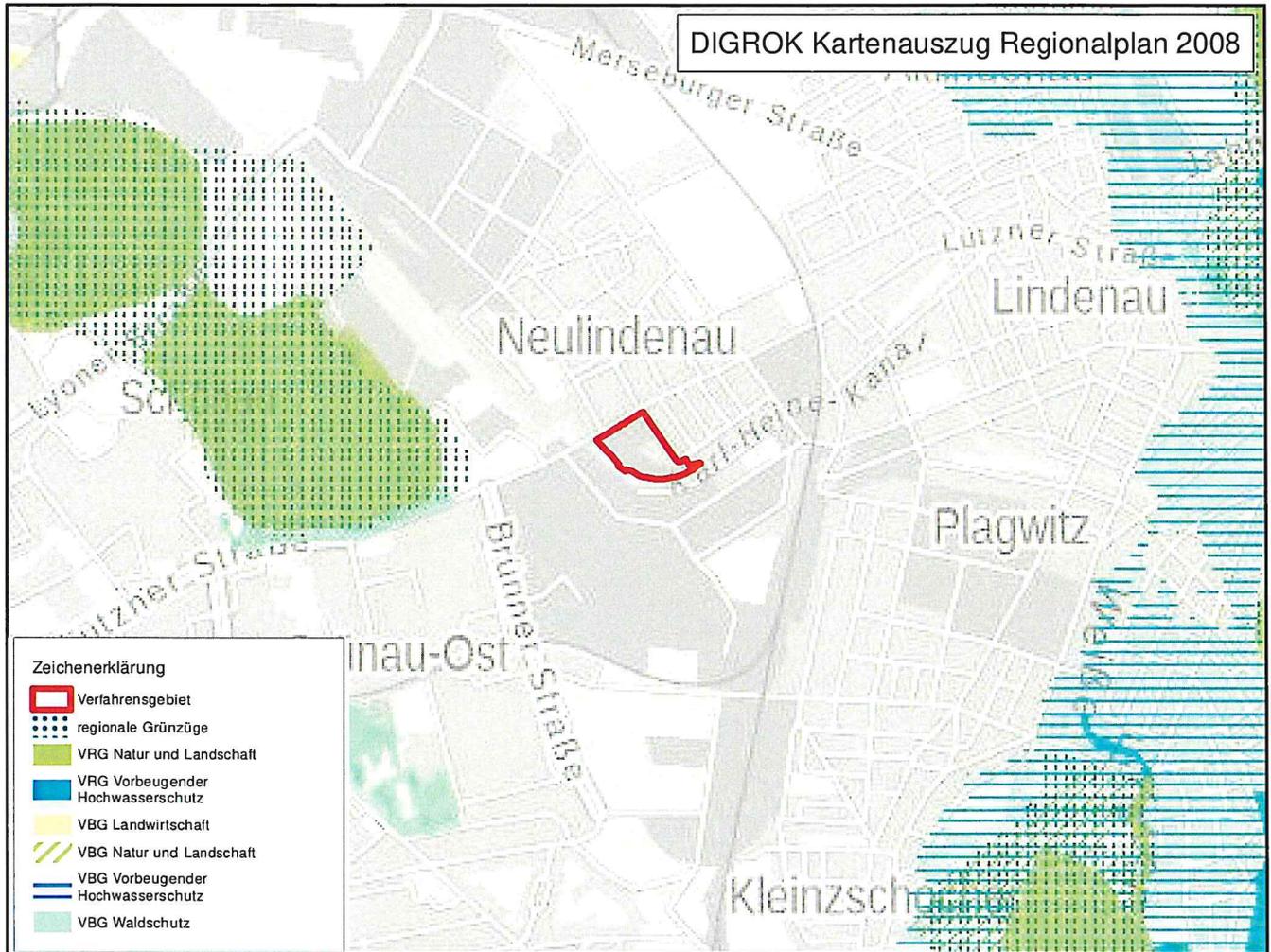
eingesehene Inhalte (Maßnahmen und Planungen) aus dem DIGROK (03.02.2021)

Themengruppe	Vorhabengebiet
Regionalplan 2008	keine regionalplanerischen Ausweisungen
Regionalplan Entwurf 2017	keine regionalplanerischen Ausweisungen
Archäologie	Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden.  keine Hinweise (keine kartographische Darstellung)
Bergbau	keine Hinweise
Verkehr, Nachrichtentechnik	keine Hinweise
Energieversorgung	keine Hinweise
Immissions- u. techn. Umweltschutz	keine Hinweise
Wasser	keine Hinweise
Abfall, Altlasten	AKZ 65721272 Werkstätten, Fa. Thoß: Zimmerei AKZ 65721273 Textilfolienherstellung AKZ 65723013 Werkstätten, Lagerflächen, Garagenhof siehe Kartenauszug
Land- Forstwirtschaft	keine Hinweise
Naturschutz	keine Hinweise
FNP	FNP der Stadt Leipzig, Fortschreibung, wirksam 16.05.2015 Gemischte Baufläche u. Gewerbliche Baufläche siehe Kartenauszug
B-Pläne	B-Pl.22.2 Am Kanal, in Kraft 23.06.2001
Sonstiges	Fördergebiet Aufwertungsgebiet Leipzig West (Stadtumbau-Ost Aufwertung) RO-Beurt. 31.05.2012
Luftbild	Stand 07.07.2018 (keine kartographische Darstellung)

Anlage

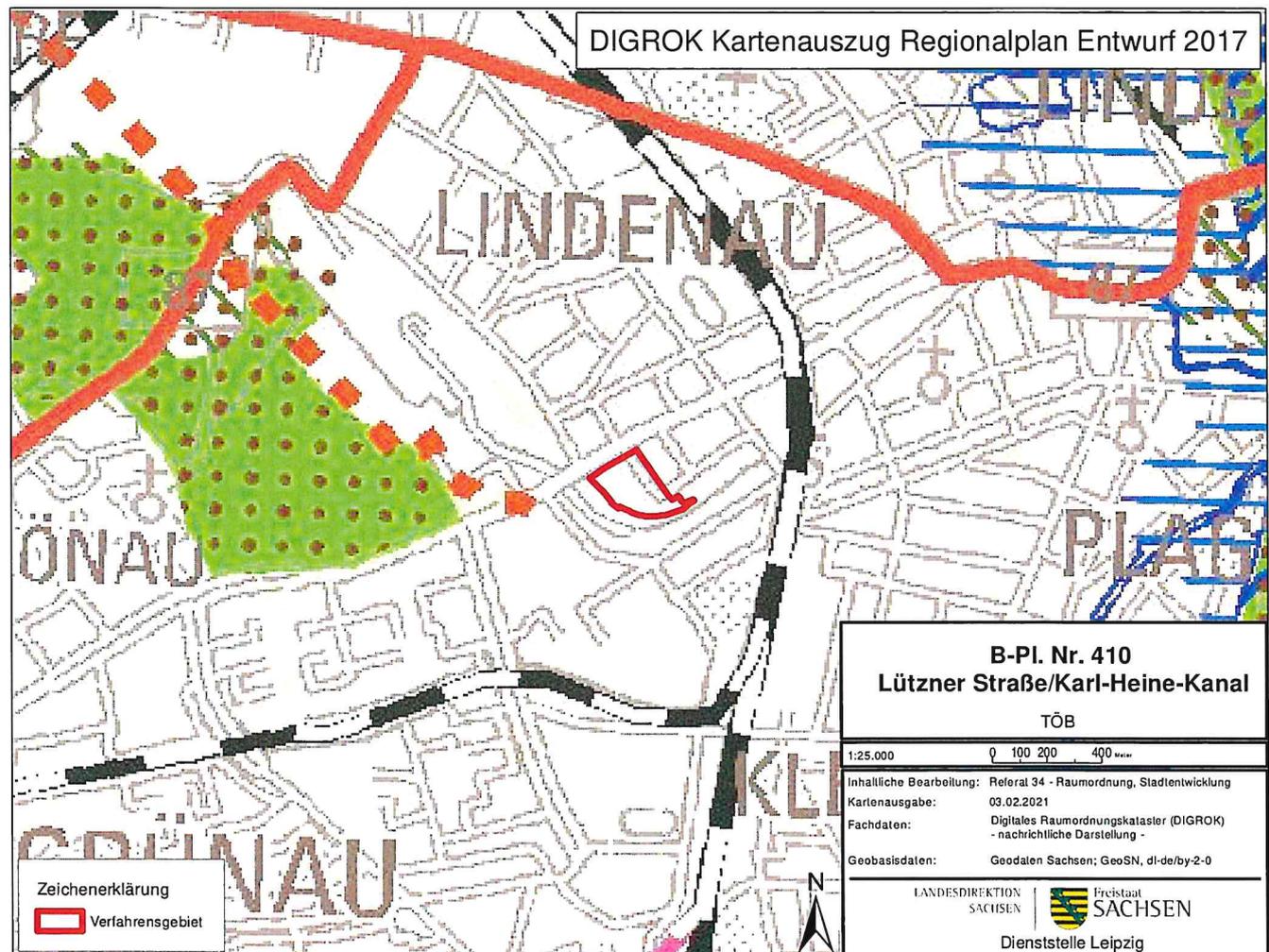
4 Kartenauszüge ( 2 Seiten) nach Inhalt

DIGROK Kartenauszug Regionalplan 2008



- Zeichenerklärung**
- Verfahrensgebiet
  - regionale Grünzüge
  - VRG Natur und Landschaft
  - VRG Vorbeugender Hochwasserschutz
  - VBG Landwirtschaft
  - VBG Natur und Landschaft
  - VBG Vorbeugender Hochwasserschutz
  - VBG Waldschutz

DIGROK Kartenauszug Regionalplan Entwurf 2017



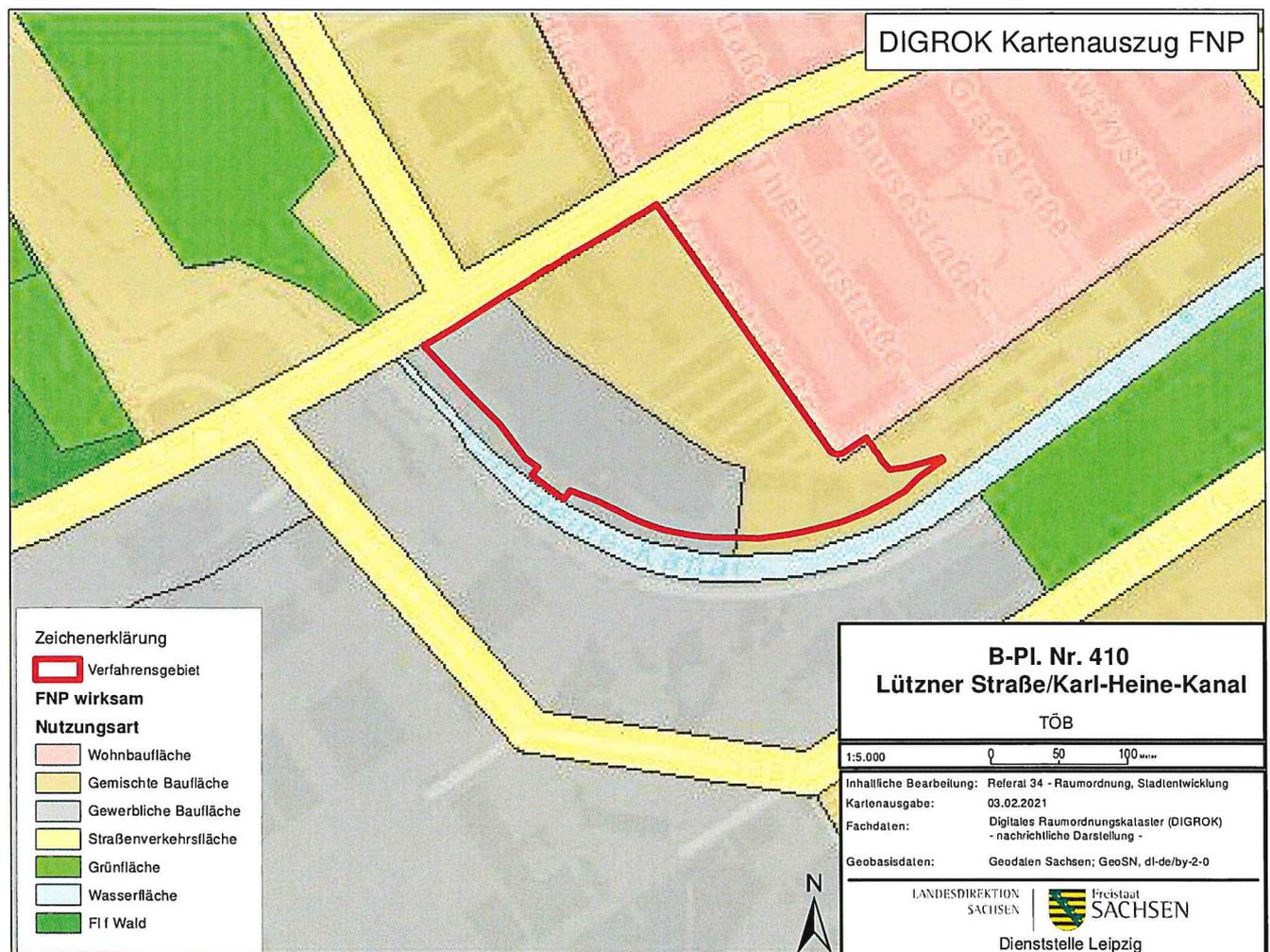
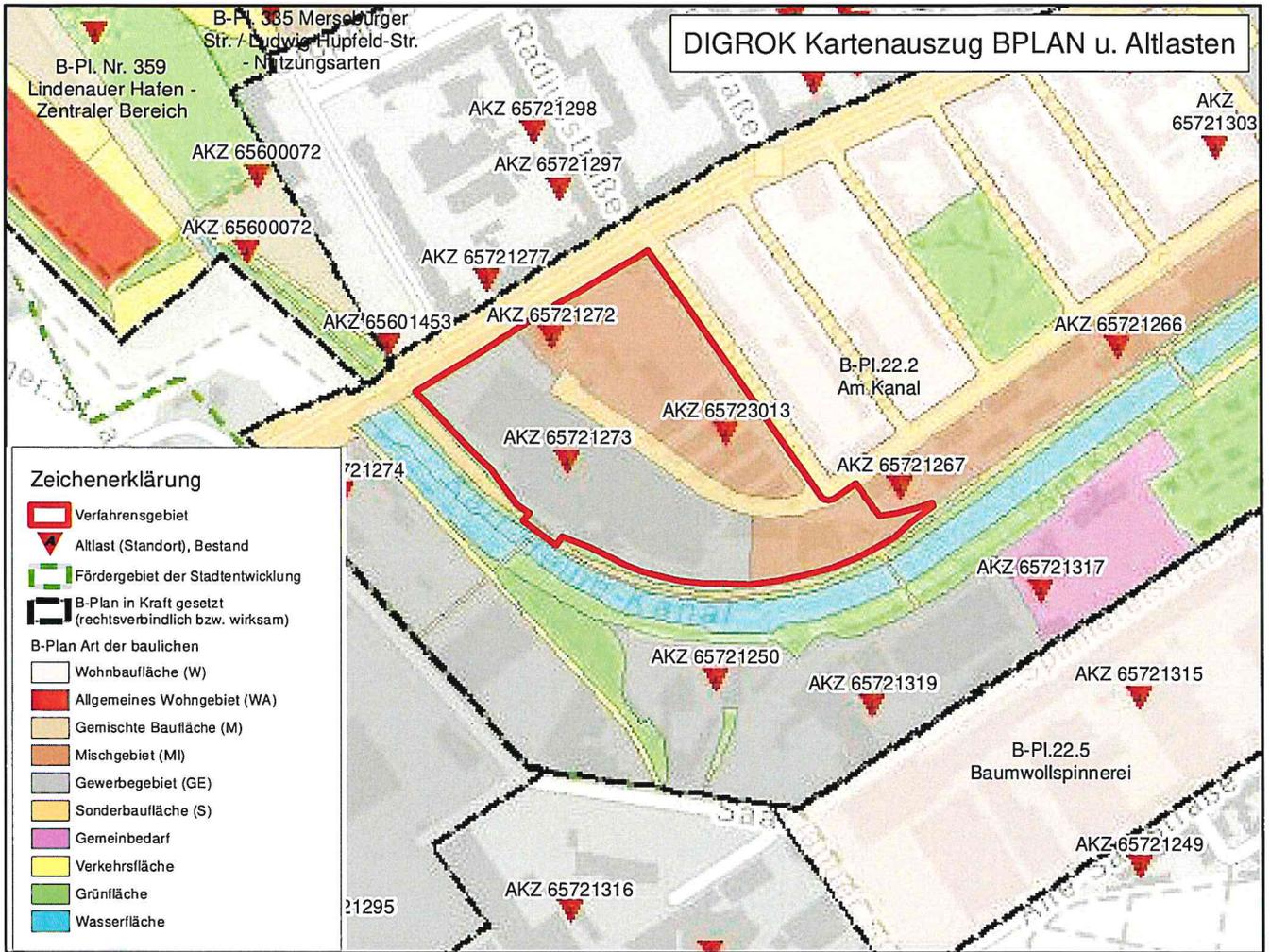
**B-Pl. Nr. 410**  
**Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal**  
TÖB

1:25.000    0    100    200    400 m

Inhaltliche Bearbeitung: Referat 34 - Raumordnung, Stadtentwicklung  
Kartenausgabe: 03.02.2021  
Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK)  
- nachrichtliche Darstellung -  
Geobasisdaten: Geodaten Sachsen; GeoSN, dl-de/by-2-0

LANDESDIREKTION SACHSEN | Freistaat SACHSEN  
Dienststelle Leipzig

- Zeichenerklärung**
- Verfahrensgebiet



**Rühl, Nicole**

---

**Von:** [redacted]  
**Gesendet:** Freitag, 16. Dezember 2022 12:17  
**An:** [redacted]  
**Cc:** [redacted]  
**Betreff:** WG: Leipzig - BPlan Nr. 410 - Lützner Straße  
**Signiert von:** secure@lds.sachsen.de

Sehr geehrte [redacted]

hiermit leite ich Ihnen die gestrige E-Mail an [redacted] zur Kenntnis weiter.  
Ggf. hat sich dadurch eine Beratung erledigt.

Die Stellungnahme bezieht sich auf TF 2, die sich derzeit noch in Zuständigkeit der LDS befindet.

Für die TF 1 und 3 ist das AfU zuständig, insofern ist die SN aus 2021 diesbezüglich als Hinweis zu sehen.

Zu Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

**Mit freundlichen Grüßen**

[redacted]  
Referentin \_\_\_\_\_

LANDESDIREKTION SACHSEN  
Referat 43 | Abfall, Altlasten, Bodenschutz  
Braustraße 2 | 04107 Leipzig | Postanschrift: 09105 Chemnitz

[redacted]  
[redacted] [www.lds.sachsen.de/](http://www.lds.sachsen.de/)  
Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente  
sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

 Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss.

**MACH [redacted]**  
**WAS [redacted]**  
**[redacted] WICHTIGES**  
**Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen**

---

**Von:** [redacted] LDS  
**Gesendet:** Donnerstag, 15. Dezember 2022 11:14  
**An:** [redacted]  
**Cc:** [redacted]  
**Betreff:** AW: Leipzig - BPlan Nr. 410 - Lützner Straße

Sehr geehrte [redacted]

gemäß der dem Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig vorliegenden Stellungnahmen der LDS zu o.g. B-Plan Nr. 140 - Planungsstand Vorentwurf - vom 22. Februar 2021 war bzgl. der zum damaligen Zeitpunkt in Zuständigkeit der LDS befindlichen altlastverdächtigen Fläche (AKZ 65723013 – Garagenhof – Teilbereich 2) unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse folgendes gefordert worden:

Auszug:

„Erkundung der Kontaminationssituation des Bodens mit begrenztem technischem Aufwand im Rahmen einer OU.“

Die Ergebnisse sollten Eingang in einen ggf. zu erstellenden Umweltbericht finden.

Per E-Mail vom 12.12.2022 wird nunmehr (**nach Ablauf von fast zwei Jahren**) darum gebeten zu prüfen, ob auf eine regelgerechte OU verzichtet werden kann und weitere Untersuchungen baubegleitend durchgeführt werden können.

Vorgelegt wird u.a. die Stellungnahme des AfU vom 16.03.2021 mit dem Hinweis auf eine fachgutachterliche Baubegleitung, da – Zitat – „der derzeitige Entwurf [...] den Eindruck [erweckt], dass altlastenseitig keinerlei Maßnahmen notwendig sind.“

Insofern sah auch das AfU der Stadt Leipzig einen (baubegleitenden) Erkundungsbedarf.

Mit o.g. E-Mail wurde ergänzend eine Stellungnahme/ Gutachten zur Versickerungsfähigkeit i.A. der LEWO AG vom 5.11.2021, erstellt durch die ARGALON GmbH vorgelegt.

Darin enthalten sind auch Ergebnisse der Untersuchung von **zwei** Bodenmischproben (KRB 1/21 und KRB 2/21), entnommen im Teilbereich 2. Dazu wird auf Punkt 3 des Berichtes i.V.m. Anlage 5 verwiesen.

Nach Prüfung des Gesamtsachverhalts und der Ergebnisse der vorliegenden Bodenmischproben kann auch aus Sicht der LDS auf eine fachgutachterliche, baubegleitende Untersuchung zurückgegriffen werden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Zuständigkeit

Sofern zum Zeitpunkt der Untersuchungen bzw. der geplanten Baumaßnahme sich das relevante Flurstück (Teilfläche 2) bereits im Eigentum der LEWO AG befindet ist das AfU der Stadt Leipzig wieder zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde.

2. Sowohl geplante als auch erfolgte Untersuchungen des Bodens sind der jeweils zuständigen Behörde vorab zur Kenntnis zu geben bzw. der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

3. Hinsichtlich der Entsorgung belasteter Böden/ Bauschutt wird neben den Regularien, die sich unmittelbar aus dem KrWG (§ 7 ff.) sowie der Nachweisverordnung und der Gewerbeabfallverordnung ergeben, u.a. auf die ab 01.08.2023 geltende Ersatzbaustoffverordnung verwiesen.

Zu Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

**Mit freundlichen Grüßen**

\_\_\_\_\_  
Referentin \_\_\_\_\_

LANDESDIREKTION SACHSEN  
Referat 43 | Abfall, Altlasten, Bodenschutz  
Braustraße 2 | 04107 Leipzig | Postanschrift: 09105 Chemnitz

\_\_\_\_\_  
| [www.lds.sachsen.de/](http://www.lds.sachsen.de/)  
Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).  
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

 Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss.

Von: \_\_\_\_\_ >

Gesendet: Montag, 12. Dezember 2022 14:59

An: \_\_\_\_\_ >

Cc: \_\_\_\_\_

**Betreff:** Leipzig - BPlan Nr. 410 - Lützner Straße Teil 2: Versickerungsgutachten FS 594/5, Gemarkung Lindenau Wiprechtstraße, 04179 Leipzig

Sehr geehrte|\_\_\_\_\_

vielen Dank für das konstruktive Telefonat heute.

Wie besprochen möchte ich hier kurz den Sachverhalt noch einmal zusammen fassen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes besteht aus 3 Teilgebieten.

- Teilbereich 1 – ehem. Texafol – hier besteht ein sehr großer Planungsstand und hier liegen verschiedene Untersuchungen vor
- Teilbereich 2 – Garagenhof, städt. Grundstück. Hier liegt bisher noch keine Planung vor, das Grundstück aktuell noch der Stadt Leipzig, es soll im späteren Verfahren getauscht werden
- Teilbereich 3 – hier nur Sicherung des aktuellen Zustandes, Grundstück bebaut, in Nutzung (langfristig)

Durch die unterschiedlichen Planungsstände soll für die Bereiche 1 und 2 die weitere Untersuchung baubegleitend erfolgen. Dieses wurde vom AfU der Stadt Leipzig auch so bestätigt.

Da der von Ihrer Stellungnahme betroffene Teilbereich 2 erst mittelfristig nach dem Tauschvorgang bebaut werden soll und hier auch seitens des Vorhabenträgers kein Zeitdruck besteht soll dieser Bereich mit der späteren Planung des Bereiches eine Untersuchung und Bewertung erfahren.

Eine kleine erste Erkundung wurde dennoch durchgeführt, dessen Ergebnisse füge ich dieser Mail bei.

Daher bitte ich wie heute besprochen, das Sie der baubegleitenden Untersuchung des Teilbereiches 2 ebenso zustimmen.

Für weitere Rückfragen stehe ich gern|\_\_\_\_\_ zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung,  
Beste Grüße

\_\_\_\_\_

**Enersyngy GmbH**  
Grimmaische Straße 23, 04109 Leipzig

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
[www.enersyngy.de](http://www.enersyngy.de)

Wichtiger Hinweis:

Diese E-Mail kann Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, dem Anwaltsgeheimnis unterliegende oder sonstige vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, ist Ihnen eine Kenntnisnahme des Inhalts, eine Vervielfältigung oder Weitergabe der E-Mail ausdrücklich untersagt. Bitte benachrichtigen Sie uns und vernichten Sie die empfangene E-Mail. Vielen Dank.

Important Note: This e-mail may contain trade secrets or privileged, undisclosed or otherwise confidential information. If you have received this e-mail in error, you are hereby notified that any review, copying or distribution of it is strictly prohibited. Please inform us immediately and destroy the original transmittal. Thank you for your cooperation.

---

**Von:** \_\_\_\_\_

**Gesendet:** Montag, 12. Dezember 2022 11:29

**An:** \_\_\_\_\_

**Betreff:** Lützner Straße Teil 2: Versickerungsgutachten FS 594/5, Gemarkung Lindenau Wiprechtstraße, 04179 Leipzig

Sehr geehrte \_\_\_\_\_

zum benannten Grund- bzw. Flurstück haben wir bislang ein Versickerungsgutachten durchgeführt.

Im Zuge der Erkundung wurden die baugrundtechnischen Verhältnisse mit erkundet und im Gutachten aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_ Geschäftsführer

-----

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH · Postfach 10 03 53 · 04003 Leipzig

Es schreibt Ihnen: \_\_\_\_\_  
Unternehmensbereich Markt

**Stadt Leipzig**  
Amt 61  
04092

Sitz: Johannisgasse 9  
Telefon: \_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

*per E-Mail an 61-bauleitplanung@leipzig.de*

05.03.2021

### **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ (Vorentwurf), i.d.F. vom 03.12.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange nehmen wir zu den mit Schreiben vom 26.01.2021 übergebenen Unterlagen für das o. g. Vorhaben nachfolgend Stellung.

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Alt-West Ortsteil Neulindenau und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten vom Flurstück Nr. 594/7 (Wiprechtstraße),
- im Osten entlang des vorhandenen Anwohnerparkplatzes vom Flurstück Nr. 594/6 (Wiprechtstraße), von den Flurstücken Nr. 602/66 bis 602/70 (private Wohngrundstücke) und vom Flurstück Nr. 594/15 (private Grün-/Freifläche),
- im Süden von den Flurstücken Nr.594/19, 593/5 und 590e (kanalbegleitender Geh- und Radweg mit Böschung und Karl-Heine-Kanal),
- im Nordwesten von den Flurstücken Nr.594/22, 594/24, 594/26, 594/28 und 594/30 (jeweils Fußweg der Lützner Straße).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 410 wird in drei Teilflächen unterteilt:

1. Teilfläche: ca. 19.000 m<sup>2</sup>; Fläche der denkmalgeschützten Produktionshallen der ehemaligen "Leipziger Jute-Spinnerei & -Weberei"; Umnutzung von Gewerbe in Richtung eines Wohn- und Mischgebietsensembles; ca. 130 WE (2/3 Altbau; 1/3 Neubau) sowie einzelne Gewerbe- fläche
2. Teilfläche: ca. 17.280 m<sup>2</sup>; straßenbegleitende Grundstücke an der Lützner Straße und Wiprecht- straße; Mischgebiete; ca. 120 WE und gebäudeintegrierte Kita mit ca. 90 Plätzen
3. Teilfläche: ca. 6.700 m<sup>2</sup>; Mischgebiete; unter dem Aspekt der Plananpassung unter aktualisierten Be- dingungen in den Geltungsbereich aufgenommen

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan Nr. 022.2 „Am Kanal“, der für diese Flächen u. a. die Art der baulichen Nutzung als ein Gewerbegebiet und Mischgebiete und eine innenlie- gende, öffentliche Erschließung mit einer Wendeanlage festgesetzt hatte.

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

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.

### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über das vorhandene Netz der Leipziger Wasserwerke in der Lützner Straße bzw. in der Wiprechtstraße. Auf Ebene der Bauleitplanung wird der Standort grundsätzlich als erschlossen angesehen.

### Innere Erschließung

Der im Plangebiet vorhandene, noch genutzte Gebäudebestand ist über Trink- und Schmutzwasseranschlüsse erschlossen. 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 verwendbar sind.

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

### Trinkwasserversorgung

**Ergänzender Hinweis** zu den Ausführungen auf Seite 25; PUNKT 8.4, BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN:

*„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.*

*Über den Hydranten Nr. H22510 in der Lützner Straße können 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Eine Anordnung von weiteren Unterflurhydranten zur Löschwasserbereitstellung im Gebiet ist zu untersuchen.“*

→ Das Erschließungsgebiet kann grundsätzlich mit Trinkwasser versorgt werden. In der Lützner Straße ist die Löschwasserbereitstellung mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Zur Sicherstellung der Versorgung der geplanten Wohneinheiten und zur Erhöhung der Löschwasserbereitstellung ist eine Auswechslung der Trinkwasserleitung in der Wiprechtstraße in PE-HD 125 x 7,4 SDR 17 erforderlich.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind unser Technisches Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), unsere Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen – besonders bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse.

Die von Ihnen vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH.

### **Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die abwasserseitige Entsorgung soll über die vorhandenen Mischwassersammler in der Lützner Straße (DN 400 STZ) bzw. Wiprechtstraße (DN 700/1050 MA) erfolgen.

- **Niederschlagswasserentsorgung**

Gemäß dem Begründungstext zum Bebauungsplan ist beabsichtigt, dass das auf den versiegelten Flächen einschließlich der Tiefgaragenflächen anfallende Niederschlagswasser

- in Teilbereich 1 in den Karl-Heine-Kanal einzuleiten  
Für die Einleitung in den Karl-Heine-Kanal ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis der unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig erforderlich und ist den Leipziger Wasserwerken nachzuweisen. Sofern die Ableitung in die den Karl-Heine-Kanal über ein öffentliches Entsorgungsnetz entsteht, ist einerseits mit den Leipziger Wasserwerke abzustimmen und bedarf andererseits die Übertragung der wasserrechtlichen Erlaubnis im Erschließungsvertrag/Anschlussvertrag zu regeln und an die Leipziger Wasserwerke zu überschreiben sowie im Original zu übergeben.
- in Teilbereich 2 auf den Grundstücksflächen zu versickern oder als Brauchwasser vorzuhalten. Diesbezüglich ist den Leipziger Wasserwerken ein Versickerungs- bzw. Baugrundgutachten zur Prüfung vorzulegen.

Das Bebauungskonzept lässt keine Aussagen zur Parzellierung der Grundstücke zu, so dass aus unserer Sicht gefangene Grundstücke entstehen können. Die Ver- und Entsorgung dieser Grundstücke kann mit den uns vorliegenden Unterlagen nicht bestätigt werden.

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung (Blau-Grünes-Retentionsgründach) so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

Unabhängig von den vorhandenen Ableitungskapazitäten im öffentlichen Abwassernetz der Leipziger Wasserwerke ergibt sich entsprechend der Prioritätenliste zur Erreichung von Umweltqualitätszielen für den Umgang mit Niederschlagswasser nachfolgende Reihenfolge zur Entsorgungsstrategie bezüglich des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers:

1. Verwendung/Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
2. Einleitung des Niederschlagswassers in ein Fließgewässer
3. Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation

Diese Forderung zum Umgang mit Niederschlagswasser muss aus Sicht der Leipziger Wasserwerke unter Berücksichtigung übergeordneten Wasserrechts (Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz, Sächsisches Wassergesetz) und unter Berücksichtigung des Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand 2020 der Stadt Leipzig zwingend Berücksichtigung finden.

Demnach besitzt die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Niederschlagswassernutzung (Regenwasserzisternen ohne Überlauf, bedarfsweise inkl. Verregnung) und/oder Versickerung aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht oberste Priorität.

Hierbei ist das „Schwammstadtprinzip“ maßgebend und dessen Funktionsweise ist nachzuweisen. Zentrale- oder dezentrale Verdunstungs-/Versickerungsanlagen können hierfür Teil der Entwässerungslösung sein. Der Bau von Retentionsgrün- und Gründächern und die Umsetzung der Fassadenbegrünungen sowie eine grüne Freianlagenplanung wird ausdrücklich als wichtig angesehen. Bei einer nachhaltigen und klimaangepassten Niederschlagswasserbewirtschaftung ist u.a. die Förderung der Verdunstung über Grün und Fläche wichtig und die Betrachtung von Überflutungssicherheit und Starkregeneinfluss notwendig (z.B. für Speicherraum). Ebenso wird empfohlen, das Grundstück so gering wie möglich zu versiegeln, um eine Einsickerung des Niederschlagswassers in den Boden zu fördern. Die Hofbereiche und Gehwege- bzw. Fahrbahnen sind flächig oder über Mulden-Rigolen, bepflanzte Tiefbeete oder Baumrigolen zu versickern. Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auch auf dem Grundstück/Dachflächen zurückgehalten, gespeichert und nutzbar gemacht werden.

Von den Vorhabenträgern/Erschließungsträgern ist vorhabenweise/grundstücksbezogen ein Versickerungsnachweis durch einen Sachverständigen bzw. ein sachverständiges Unternehmen zu erbringen, mit der zuständigen Behörde abzustimmen und dem Versorgungsunternehmen zur Prüfung vorzulegen. Die Anforderungen an den Versickerungsnachweis von Seiten der Leipziger Wasserwerke können im Vorfeld direkt abgefragt werden.

Der eingereichte Nachweis wird von dem Versorgungsunternehmen gespeichert und dem für die Genehmigung der privaten Grundstücksentwässerungsanlage zuständigen Aufgabenträger zur Verfügung gestellt.

Ist nachweislich eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (z.B. Versickerung, Rückhaltung) in Kombination mit der Ableitung in den Karl-Heine-Kanal nicht vollumfänglich möglich, wird vom Versorgungsunternehmen geprüft, ob eine gedrosselte Ableitung in die vorhandenen Abwasseranlagen möglich ist oder der Erschließungsträger muss über eine interne Erschließung entsprechende Rückhalteanlagen schaffen, welche ein abgeschlossenes System bilden und nicht von den Leipziger Wasserwerken übernommen werden. Für die Ableitung bzw. Einleitung in die Vorflut ist die untere Wasserbehörde mit einzubeziehen.

Bei der Planung ist zudem der Starkregeneinfluss im Vorhabengebiet zu berücksichtigen. Hinweise zur Starkregenbeeinflussung finden sich u.a. auf dem Starkregeninformationsportal der Stadt Leipzig unter <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/starkregen/> und können bei den Leipziger Wasserwerken ([starkregenvorsorge@L.de](mailto:starkregenvorsorge@L.de), Hr. Riedel) erfragt und abgestimmt werden. Perspektivisch sollte Eigenvorsorge gegenüber Starkregengefahren getroffen werden.

Die Entsorgung mit Niederschlagswasser (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung in Vorflut) und Starkregenvorsorge ist vorhabenweise/grundstücksbezogen mit dem Ziel zu erarbeiten, das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort zu belassen bzw. zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Karl-Heine-Kanal abzuleiten.

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m<sup>2</sup> ist ein grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 nachzuweisen. Der Nachweis ist den Leipziger Wasserwerken zu übergeben.

Bei der Planung der Entsorgungsnetze, insbesondere bei der Gestaltung der Grundstücksanschlüsse sind unser Technisches Regelwerk „Abwasserableitung“, unsere allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Die von den Vorhabenträgern vorgesehene Entsorgungslösung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist ebenfalls zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, im Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen.

### **Technische Voraussetzungen**

Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen kann digital in unserer Plankammer, Unternehmensbereich Netze, Team Geoinformation, Frau Kathrin Donix (Tel.: 0341 969-2389) abgefordert werden.

Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten. Außerhalb öffentlich gewidmeter Flächen gilt zudem für sämtliche Überbauungen und Überpflanzungen (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher), dass diese nur außerhalb der Schutzstreifen von Trink- und Abwasserleitungen der Leipziger Wasserwerke erfolgen dürfen. Folgende Schutzstreifenbreiten sind daher in Abhängigkeit vom Rohrdurchmesser zu beachten:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - Nennweite ≤ DN 150              | 4,0 m Breite (jeweils 2 m links und rechts der Leitungssachse)  |
| - Nennweite > DN 150 und ≤ DN 400 | 6,0 m Breite (jeweils 3 m links und rechts der Leitungssachse)  |
| - Nennweite > DN 400 und ≤ DN 600 | 8,0 m Breite (jeweils 4 m links und rechts der Leitungssachse)  |
| - Nennweite > DN 600              | 10,0 m Breite (jeweils 5 m links und rechts der Leitungssachse) |

Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der Leipziger Wasserwerke enthalten. Die Technischen Regelwerke stehen für Sie auf <https://www.l.de/gruppe/einkauf-logistik/regelwerke/> zur Verfügung.

Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Je nach Fortschrittsstand des Erschließungsvorhabens bitten wir, die Planunterlagen zur Ver- und Entsorgung ab der Entwurfsplanung dem Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Die Planungsunterlagen werden danach den zuständigen Fachbereichen zur Prüfung und technischen Stellungnahme zugeleitet.

## Weitere zu beachtende Hinweise

Die in dieser Stellungnahme erfolgte Feststellung der technischen Möglichkeiten verpflichtet die Leipziger Wasserwerke nicht, die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu einem bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich durchzuführen.

Im Fall einer wasserwirtschaftlichen Erschließung bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Leipziger Wasserwerke. In dem Erschließungsvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren.

**Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen.**

Von Seiten der Leipziger Wasserwerke wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden. Ansprechpartner für die Bearbeitung des Erschließungsvertrages ist Herr Michel Moeller, im Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung, Tel. 0341 969-2249.

Für direkt an das Ver- und Entsorgungsnetz anliegende Grundstücke bitten wir zwischen dem Vorhabenträger und der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH einen Anschlussvertrag abzuschließen. Im Anschlussvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren, wobei aus heutiger Sicht davon ausgegangen wird, dass diese Kosten vom Erschließungsträger getragen werden. Ansprechpartner für die Bearbeitung von Anschlussverträgen ist im Unternehmensbereich Markt, Team Anschlussdienste, Frau Cornelia Petzsche, Tel. 0341 969-2520.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung und Beachtung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Bedingungen und Hinweise stimmen wir dem Entwurf des Bebauungsplans zu. Abschließend möchten wir uns mit der Bitte an Sie wenden, den Abwägungsbescheid zum Bebauungsplan und den bestätigten Bebauungsplan an uns zu übersenden.

Abschließend möchten wir auf Folgendes hinweisen: Ist der Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss rechts-gültig und die geplante Bebauung vollzieht sich über einen längeren Zeitraum nicht oder nicht in vollem Umfang, können sich Bedingungen ändern, die nicht im Einflussbereich des Versorgungsunternehmens liegen. Dann muss bei Notwendigkeit das Ziel der Gemeinde und des Versorgungsunternehmens sein, entsprechende Anpassungen des Bebauungsplanes zu prüfen bzw. anzustreben.

Die Stellungnahme erfolgt unsererseits kostenfrei.

Freundliche Grüße

Sachbearbeiterin Erschließung  
in Vertretung des Teamleiters Erschließung / Dez. Entsorgung  
Sebastian Möller  
Unternehmensbereich Markt

Sachbearbeiter Erschließung  
Unternehmensbereich Markt

**Verteiler:**

- LWW 2614, 3720, 3730
- VTA Stadt Leipzig

Stadt Leipzig – Hausmitteilung

von 36  
über  
an 61  
z. K. 36.11, 36.10, 36.00, 36.01, 36.21

16. März 2021 / 16.31/00

Stadt Leipzig Stadtplanungsamt		
ZUSTÄNDIG	EINGEGANGEN	KOPIE
61. 3	17. März 2021	61.
Eingangsvermerk		

1431

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Mein Aktenzeichen

Telefon/Auskunft erteilt

Datum

16.03.2021

Ämterbeteiligung zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“

[1] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ der Seecon Ingenieure vom 03.12.2020

Vorgelegte Gutachten:

- [2] Untersuchungsbericht Nr. UB 1.1/14-367-1 zur Entnahme und Untersuchung von Materialproben, Objekt: „Hafenwerk Lützner Straße 171 in 04179 Leipzig“ vom 16.04.2015 der MFPA Leipzig GmbH
- [3] Historische Erkundung zum Flurstück 594/5 der Gem. Lindenau der FUGRO CONSULT GmbH vom 16.10.21
- [4] Historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastverdachtsstandorten Industriegebiet Plagwitz-West von geoplan Ingenieurgesellschaft für Hydro- und Geotechnik mbH von November 1993
- [5] Bericht zur geotechnischen Hauptuntersuchung Hafenwerk Lützner Straße 171 in Leipzig der GUD GmbH vom 07.12.2018
- [6] Geotechnische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit Hafenwerk Lützner Straße 171 in Leipzig der GUD GmbH vom 19.09.2019
- [7] Geotechnischer Bericht Baugrund- und Gründungsverhältnisse des Geotechnischen Ingenieurbüros Dr.-Ing. H. Weber vom 05.12.2014
- [8] Vorplanung zur Erschließung. Erläuterungsbericht „Hafenwerk“ Leipzig der fugmann + fugmann architekten und ingenieure gmbh vom 01.07.2019
- [9] Artenschutzrechtliche Prüfung der Seecon Ingenieure vom 04.08.2020
- [10] Faunistische Kartierung der Myotis im Auftrag der Seecon Ingenieure vom 28.09.2015 – V1.0
- [11] Gehörzkartierung und Gehölzliste der Seecon Ingenieure vom 07.07.2020
- [12] Schalltechnische Untersuchung „Machbarkeitsuntersuchung Bebauungsplan 022.2 – Am Kanal, Plangebiet „Hafenwerk“ 04179 Leipzig, goritzka akustik, Version 1.0, 22.10.2018,
- [13] Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ der brenner BERNHARD ingenieure GmbH vom 17.07.2020
- [14] Schalltechnische Untersuchung, Immissionsschutz Verkehrslärm, Bebauung im Plangebiet „Hafenwerk“ in 04179 Leipzig von goritzka akustik vom 23.07.2020

Zum überarbeiteten Vorentwurf geben wir entsprechend der Belange des Amtes für Umweltschutz folgende Hinweise:

Naturschutz

Im Ergebnis der Prüfung der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Seecon vom 04.08.2020 [9] sind von der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten betroffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gutachterlich wird eingeschätzt, dass *„ein Ausweichen auf andere Brutplätze (...) für diese Arten daher perspektivisch eingeschränkt“ ist sowie „insgesamt (...) im gesamten Stadtgebiet das Angebot an Brutstätten für gebäudebewohnende Brutvögel rückläufig“ ist.*

Daher ist die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Brutvögeln und Fledermäusen** zu beantragen.

Die erforderliche Anzahl der Ersatzquartiere ist bereits im Artenschutzbeitrag festgelegt, kann sich aber durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) während des Abbruchs noch erhöhen.

Fledermäuse wurden bisher nicht gefunden, da nicht alle Bereiche einsehbar waren, kann sich hier ebenfalls noch Ersatzbedarf durch Funde während der ÖBB ergeben.

Sofern die Nistkästen als Ersatzquartiere nachweislich vorgezogen (CEF-Maßnahmen im näheren Umfeld) realisiert werden können (d. h. vor Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Abbruch/Sanierung oder Gehölzbeseitigung), kann eine Genehmigung entfallen.

Darüber hinaus ist für eine Durchgrünung mit möglichst dichten Heckenstrukturen und Bäumen zu sorgen.

In welchem Teilbereich des B-Plans 410 Maßnahmen umgesetzt werden, ist flexibel. Es bietet sich natürlich an in den jeweiligen Teilbereichen die Eingriffe auszugleichen, insgesamt muss aber eine ausgeglichene Gesamtbilanz nachgewiesen werden.

---

## Immissionen

In der Ämterberatung vom 26.09.2018 (sowie der HM des AfU vom 26.10.2018) wurde eine Schallimmissionsprognose gefordert, die nachweist, dass die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnungen, Kita) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, verursacht durch bestehende Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.410 ausgesetzt werden.

Vorliegend ist eine Schalltechnische Untersuchung von Goritzka Akustik [12] mit Stand 22.10.2018 in der die einwirkenden Schallimmissionen der vom Bebauungsplan Nr. 022.2 ausgewiesenen flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt wurden.

In der Untersuchung wurden ausschließlich die Flächen südlich des Karl-Heine-Kanals berücksichtigt. Die Machbarkeitsstudie weist nach, dass es nicht zu Überschreitungen auf dem geplanten Gebiet durch die gewerblichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 022.2 kommt.

Der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm ist jedoch in Summe durch alle Gewerbebetriebe auf dem künftigen Plangebiet sowie der umliegenden Umgebung zu erbringen. Relevante Immissionsanteile sind u. a. durch die gewerblichen Flächen des Bebauungsplangebiets Nr. 022.3 zu erwarten. Hier sind ebenfalls flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden.

Weiterhin befindet sich aktuell u. a. ein Autohändler bzw. der Gesundheitssport e. V. sowie ein Parkplatz auf dem künftigen Plangebiet. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose ist einzuschätzen, ob relevante Schallimmissionen von den Betrieben/Parkplatz an der Wohnbebauung/Kita zu erwarten sind.

In dem Vorentwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 410 [1] wird auf der Seite 21 unter Punkt 8. *Städtebauliches Konzept: Umgang mit Immissionen/Emissionen* auf eine schalltechnische Untersuchung von Goritzka Akustik verwiesen. „Durch das Ingenieurbüro (...) wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Flächen des Plangebietes durchgeführt. In diesem Rahmen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die hier erlangten Ergebnisse und getroffenen Aussagen werden in der Planung Berücksichtigung finden, 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.“ Unklar ist hier, ob die Prognose aus [12] gemeint ist oder bereits eine ausführliche Schallimmissionsprognose erstellt wurde, die dem Amt für Umweltschutz aktuell nicht vorliegt. In den verwendeten Unterlagen auf Seite 17 ist bei vorliegenden Gutachten die

Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm mit Stand 23.07.2020 von Goritzka Akustik aufgeführt, jedoch keine Prognose zum Gewerbelärm.

Allgemeiner Hinweis für die Schutzbedürftigkeit der Kita:

Entsprechend einer Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen vom 2. Juni 2005, soll an der Grundstücksgrenze tagsüber ein Schallpegel von 50 dB nicht überschritten werden.

Gemäß Absprachen mit dem Jugendamt und dem Gesundheitsamt der Stadt Leipzig wird es im Allgemeinen als ausreichend erachtet, dass der nach Nr. 6.1 TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) in Übereinstimmung mit den Festlegungen anderer Lärmbeurteilungsvorschriften (ausgenommen 16. BImSchV – Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete zulässige Lärmimmissionsrichtwert von 55 dB(A) für die Tagzeit an den ruhebedürftigen/schutzbedürftigen Räumen (Gruppenräume, Schlafräume u. ä.) und auf den Freispielflächen nicht überschritten wird.

---

#### Altlasten/Bodenschutz

---

In der Begründung unter Punkt 7.1.1.7 - Seite 19 ist in der unteren Tabelle unter Punkt 1. Boden/Altlasten zu ergänzen:

*"Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind sämtliche Erdarbeiten und der Rückbau der oberirdischen Bausubstanz fachgutachterlich durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren."*

Der derzeitige Entwurf erweckt den Eindruck, dass altlastenseitig keinerlei Maßnahmen notwendig sind. Falls das an dieser Stelle aus Gründen der Berichtsstruktur unpassend ist, soll diese Passage in der darüber befindlichen Tabelle eingefügt werden.

---

#### Wasser

---

Die Niederschlagswasserableitung wurde für die jeweiligen Teilbereiche einzeln betrachtet.

Für den **Teilbereich 1** wurde ein Entwässerungsgutachten erarbeitet. Demnach soll das Niederschlagswasser vorzugsweise gedrosselt und behandelt in den Karl-Heine-Kanal abgeleitet werden. In der Begründung werden eine Drosselvorgabe von 5,81 l/s bei der vorliegenden Grundstücksgröße von 19.000 m<sup>2</sup> und ein notwendiges Rückhaltevolumen von 480 m<sup>3</sup> benannt. Weiter wird ausgeführt, dass für den Bemessungsfall 3 l/(s\*ha) bezogen auf die Grundstücksgröße als Einleitmenge anzusetzen sind. **Da das Entwässerungsgutachten hier nicht vorliegt, können die genannten Werte nicht überprüft werden.**

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte soll eine teilweise Versickerung und ggf. eine Rückhaltung zur Bewässerung der Grünflächen und der Gehölze geprüft werden.

Für den **Teilbereich 2** liegt bisher noch kein Entwässerungsgutachten vor. Als Drosselvorgabe werden 5,19 l/s bei einer abflusswirksamen Fläche von ca. 8.686 m<sup>2</sup> und ein notwendiges Rückhaltevolumen von derzeit ca. 360 m<sup>3</sup> genannt. Vorbehaltlich der zu ermittelnden Boden- und Altlastensituation sollen die auf der Teilfläche 2 anfallenden Niederschlagsmengen vor Ort versickert oder tlw. als Brauchwasser genutzt werden. **Auch hier können die genannten Werte aufgrund nicht vorliegender Berechnungen nicht überprüft werden.** Die Drosselvorgabe von 5,19 l/s ist nicht nachvollziehbar, bei einem Bemessungsansatz von 3 l/(s\*ha) ergeben sich für eine Fläche von 8.686 m<sup>2</sup> 2,61 l/s.

Es wird empfohlen, die Bemessungswerte zur Niederschlagswasserableitung vorerst nicht in die Begründung des B-Planes aufzunehmen. Insbesondere das benötigte Rückhaltevolumen

ist abhängig von den konkreten Planungen der Niederschlagswasserableitung. Derzeit ist hierbei die Versickerung nicht in die Bemessungen mit einbezogen worden. Insbesondere die weiterführenden Untersuchungen zur Versickerung des Niederschlagswassers (Versickerungsgutachten, Versickerungsversuche) sind deutlich festzuschreiben.

Für eine wassersensible Gestaltung eines Baugebietes ist nicht nur die Speicherung des Regenwassers mit Drosselabfluss und Versickerung bzw. Teilversickerung zu untersuchen, auch die Nutzung des Regenwassers sowie die Möglichkeiten zur Erhöhung der Verdunstungsleistung sind zu untersuchen und umzusetzen. Ziel ist und bleibt es sich dem natürlichen Wasserhaushalt ohne Bebauung anzunähern.

Es ist zudem für alle Teilbereiche ein Regenwasserversickerungskonzept bzw. Regenwassermanagement unter Berücksichtigung des „Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand 2020“ aufzustellen.

---

## Stadtökologie/Energie/Klimaschutz

---

### Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm [14] sollte um Angaben zum maßgeblichen Außenlärmpegel und zur Gesamtlärmbelastung ergänzt werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sollten für die geplante Bebauung (Fassade) ermittelt werden. Sinnvoll wäre hier eine graphische Darstellung (Raster) und eine Tabelle, welche die ermittelten Beurteilungspegel und die maßgeblichen Außenlärmpegel beinhaltet und mit den einschlägigen Orientierungswerten der DIN 18005 (siehe auch Absatz 4) vergleicht.

Die Gesamtlärmbetrachtung hat Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm sowie Gewerbelärm zu umfassen und sollte ebenfalls den resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel darstellen. Ggf. können auch Lärmpegelbereiche ausgewiesen werden.

Die sich aus dem Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 ergebenden Überschreitungen sind klar darzustellen (Lärmkarten) und Empfehlungen für mögliche Schallschutzmaßnahmen abzuleiten. Diese sind in Festsetzungen des B-Planes zu überführen.

### Energie und Klimaschutz

#### **Ziele der Planung**

In der Begründung zum B-Plan Nr. 410 ist unter Punkt 3. *Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung* „die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Leipzig“ aufzunehmen.

Unter 6.2.1 *Integriertes Stadtentwicklungskonzept* ist der Handlungsschwerpunkt „vorsorgende Klima- und Energiestrategie“ des INSEK 2030 zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Stadtratsbeschlüsse zum *Klimanotstand (VI-A-07961)* und zum *Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand (VI-A-07961-DS-10)* für die vorliegende Planung relevant.

Der Stadtratsbeschluss zum Klimanotstand legt u. a. folgende Zielsetzungen fest:

1. Bis spätestens 2050 den Zustand der Klimaneutralität zu erreichen und
2. bei allen städtischen Entscheidungen den Klimaschutz sowie den Schutz der Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels prioritär zu beachten.

Das am 15.07.2020 beschlossene Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand konkretisiert unter der *Maßnahme 1 Entwicklung klimagerechter-wassersensibler & energieeffizienter Quartiere* welche Mindestanteile der Wärme- und Stromversorgung in neu entwickelten Gebieten durch erneuerbare Energien zu decken sind.

## Energiekonzept

Das AfU begrüßt die angekündigte Erarbeitung eines Energiekonzeptes für den Entwurf des B-Plans. Aufgrund der zuvor genannten Stadtratsbeschlüsse sind folgende Vorgaben bei der Erstellung des Energiekonzeptes umzusetzen.

Im vorliegenden B-Plan handelt es sich nach Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand um ein Gebiet des *Typ A: vorwiegend dichte Bebauung, Geschosswohnungsbau, Kernstadtlage außerhalb des Fernwärmegebietes*. Daher sind laut Beschluss mindestens 50 % der Wärmeversorgung und mindestens 10 % der Stromversorgung durch erneuerbare Energieträger sicherzustellen.

Darüber hinaus legt der Beschluss fest:

„Im Rahmen des üblicherweise vom Vorhabenträger zu erstellenden Energiekonzeptes wird darüber hinaus die Anwendung eines gegenüber den gesetzlichen Regelungen verschärften Baustandards (u. a. KfW-Effizienzhaus 55, Passivhaus) geprüft. Bei der Entwicklung von neuen Quartieren wird in folgender Reihenfolge geprüft, welche versorgungstechnischen Systeme realisiert werden können. Bei positivem Ergebnis werden diese entsprechend umgesetzt:

- 1) Dachflächennutzung für erneuerbare Energien
- 2) Prüfung industrieller Abwärmepotenziale
- 3) Nutzung von Abwasserwärmepumpen bei Kanaleignung
- 4) Fernwärme für Residuallastabdeckung bei anliegender Fernwärme-Versorgung
- 5) Nahwärmelösungen (Erdwärme, BHKW, Biomasse, thermische Seewassernutzung)
- 6) Innovationen und Beteiligung (Energiespeicher, Sektorkopplung, Mieterstrommodelle)“

Im vorliegenden B-Plan ist daher die Dachflächennutzung für erneuerbare Energien durch eine solaroptimierte Bauweise zu fördern. Dies trifft vor allem auf den Teilbereich 2 zu und wurde bereits in der Stellungnahme des AfU vom 26.10.2018 gefordert. Wir weisen hiermit auf die gebotene Anwendung des *Leitfadens für Solaroptimierte Stadtplanung* aus dem *Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen* des Stadtplanungsamts der Stadt Leipzig hin.

Da das Planungsgebiet außerhalb des Fernwärmeversorgungsbereichs liegt, ist außerdem die Errichtung von Nahwärmelösungen unter Nutzung erneuerbarer Energien zu prüfen.

Darüber hinaus sind zum Punkt Innovation und Beteiligung insbesondere die Möglichkeiten der (Wärme-) Energiespeicherung im Gebiet zu untersuchen.

In der Begründung zum B-Plan wird unter Punkt 7.1.1.7 *Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange* zum Schutzgut *Klima/Luft* dargelegt: „Die Wahl des/der Energieträger(s) soll im Rahmen eines Energiekonzeptes untersucht werden. Im Ergebnis dessen sollen Energieträger zum Einsatz kommen, durch die keine zusätzlichen Belastungen entstehen.“

Die Umsetzung dieser Vorgabe beinhaltet die Planung einer klimaneutralen Wärmeversorgung für das Gebiet unter vollständiger Ausnutzung aller verfügbaren Quellen erneuerbarer Energien. Eine solche modellhafte Lösung ist beispielsweise durch die Etablierung eines Nahwärmenetzes, welches durch erneuerbare Energieträger gespeist wird, in Verbindung mit einem möglichst hohen energetischen Gebäudestandard möglich. Im angestrebten hochpreisigen Wohnungsmarkt sind solche innovativen Ansätze sowohl finanzierbar als auch von Kundenseite gefragt.

Im Energiekonzept sind generell verschiedene Versorgungsszenarien zu entwickeln und gegenüberzustellen, die die Erreichung der Planungsziele ermöglichen.

Zur Vorgehensweise bei der Erstellung und zur Gliederung eines Energiekonzepts kann der Leitfaden *Anforderungen an Energie- und Klimaschutzkonzepte für Bebauungspläne* der Landeshauptstadt Dresden zu Rate gezogen werden. Dieser ist unter folgendem Link verfügbar: [https://www.dresden.de/media/pdf/umwelt/klimaschutz/neue-seiten-2020/Leitfaden\\_Energie-\\_und\\_Klimaschutzkonzepte\\_Juni\\_2020.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/umwelt/klimaschutz/neue-seiten-2020/Leitfaden_Energie-_und_Klimaschutzkonzepte_Juni_2020.pdf)

### **Festsetzungen im Bereich Energie und Klimaschutz**

Das BauGB ermöglicht im Bereich Energie und Klimaschutz die Festsetzung von:

*„Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12) und Gebiete, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b).*

Diese Möglichkeiten sind in Anbetracht der Beschlusslage zum Klimaschutz im weiteren Verfahren zu nutzen.

### Stadtklima

Wesentliche Punkte unserer Stellungnahme vom 26.10.2018 sind berücksichtigt worden. Optimierungspotenzial besteht in der verschattenden Begrünung der Fläche oberhalb der Tiefgarage. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude und Freianlagen ist mit einer hohen Einstrahlung und damit einhergehend mit hohen Wärmebelastungen auf den Kanalzugewandten Flächen zu rechnen. Mittels einer (punktuell) höheren Überdeckung der Tiefgarage sind auch größere, perspektivisch schattenspendende Gehölze pflanzbar. Die Substratstärke ist daher (an diesen Stellen) mit mindestens 1m festzusetzen.

Für Pergolen und gegebenenfalls die Überdachungen im Innenhofbereich sollten, sofern nicht bereits berücksichtigt, Rankpflanzen als natürliche Schattenspender genutzt werden.

Zum Schutz gegen eine übermäßige Aufheizung der Wohnräume sind neben den Maßnahmen zur Begrünung Verschattungseinrichtungen der Fensterflächen auf Süd, Ost und Westseite der Gebäude unbedingt einzuplanen. Das können außenliegende Jalousien oder Rollläden oder auch entsprechend dimensionierte Vordächer, Pergolen oder ähnliches sein.

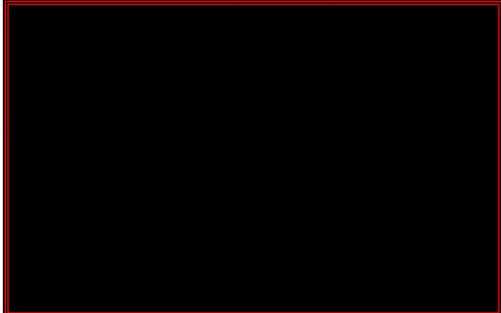
---

### Anmerkung zu [1] Nr. 4

---

In [1, S. 14/15] Begründung zum B-Plan wird noch immer vom beschleunigten Verfahren aufgrund der Grundfläche von weniger als 19.000 m<sup>2</sup> gesprochen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann nicht mehr mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> begründet werden, da die angegebenen 19.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nur den Teilbereich 1 umfassen. Der B-Plan überplant jedoch auch die Teilbereiche 2 und 3, die durch ihre jeweiligen Grundflächen zu einer Überschreitung der gesetzlich festgelegten maximalen Grundfläche führen. Bei einer Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bei einer Grundfläche bis 70.000 m<sup>2</sup> ist laut Gesetz eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB nötig.

  
Amtsleiter



## Rühl, Nicole

---

**Von:** \_\_\_\_\_  
**Gesendet:** Donnerstag, 31. August 2023 11:43  
**An:** \_\_\_\_\_  
**Cc:** \_\_\_\_\_  
**Betreff:** WG: Freigabe Hinweise des AfU zum Entwurfstand zum BP Nr. 410

Aktenzeichen: 36.20.01-2022/010554 Register 005  
Ihre E-Mail vom 13.07.2023, \_\_\_\_\_  
Ansprechpartnerin: - 3425 | \_\_\_\_\_

Sehr geehrte \_\_\_\_\_

zum nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 410 haben wir folgende Rückmeldungen zu geben, um deren Beachtung wird gebeten.  
Sofern kein Umgang mit dem Hinweis erfolgt, bitten wir möglichst um Information und Begründung. Das vereinfacht das Mitzeichnungsverfahren.

### Zusammenfassend

Die vorliegende Planung zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Entsiegelung bei großer Bebauungsflexibilität aus, die vom AfU sehr begrüßt wird.  
Insgesamt gibt es fachlich noch kleinere Hinweise, deren Einarbeitung und Übernahme aus unserer Sicht notwendig ist.  
Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde sehr umfangreich bearbeitet, wird aber auch in der zukünftigen Planung des Teilbereiches 2 weiterhin eine Rolle spielen. Wir möchten hier nochmal unsere Prämisse der Versickerung vor der Einleitung in den Karl-Heine-Kanal hervorstellen, selbstverständlich unter Berücksichtigung der Altlastensituation und des Baugrundes. Eine vorschnelle Entscheidung zugunsten der Ableitung in den Karl-Heine-Kanal lehnen wir ab. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt bislang nur für den Teilbereich 1 vor.  
Aufgrund des Vorhabenbezugs wurden viele Untersuchungen nur für den Teilbereich 1 vorgenommen, in dem schon konkrete Bebauungsabsicht besteht. Dabei darf nicht vergessen werden, dass sich die Altlast (AKZ 65721273 ) über Teilbereich 1 und 3 zieht. Die mit der erteilten Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG vom 15. September 2023 verbundenen Bedingungen sind im Weiteren zu beachten.

---

### Umweltplanung

---

- Hinweis: Bewässerungsbedarf der Pflanztröge sichergestellt?  
Begründung zum Bebauungsplan, S. 7, Nr. 6.2.6 „... 16 kleinkronige Bäume in Pflanztrögen“  
Entsprechend früherer Abstimmungen wurden 2 Zisternen für Bewässerungszwecke im Teilbereich 1 in der Planung untergebracht. Die Nutzung als Bewässerung für die Pflanztröge sollte sichergestellt werden. Wir empfehlen ein dauerhaft installiertes Bewässerungssystem.
- Hinweis: Es ist eine regelmäßige Bewässerung der Dachbegrünung sicherzustellen, um den Gründacheffekt mit den positiven ökologischen Vorteilen aber auch den ästhetischen Ansprüchen gerecht zu werden. Grundsätzlich empfehlen wir daher den Einbau von Retentionsboxen unterhalb der durchwurzelbaren Substratschichtdicke als Teil des Gründaches.

---

### Wasser

---

Aus wasserbehördlicher Sicht gibt es zu vorliegendem Entwurf folgende Informationen und Hinweise:

- **Wasserrechtliche Erlaubnis für TB 1:** Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser (6,05 l/s bei n=0,1, Einzugsgebietsfläche 20.153 m<sup>2</sup>) in den Karl-Heine-Kanal für Teilgebiet 1 vor. Ebenso wurde die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer Einleitstelle sowie für Bau und Betrieb einer Regenrückhalteanlage erteilt. Der Bescheid erging mit Schreiben vom 18.07.2022 (Az. 36.10.04-2022/000090) an die LEWO AG. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass eine Einbindung von Niederschlagswasser aus Teilbereich 2 eine planerische Anpassung erfordert, die explizit anzuzeigen ist und über die dann wasserrechtlich noch zu entscheiden ist. Für Teilbereich 2 liegt noch keinerlei wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigung vor.
- **Versickerung als Option beibehalten:** In der Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) S. 31 (letzter Abschnitt b) und S. 32 (unter Abschnitt c) heißt es, dass aufgrund von nachgewiesenen Altlasten und Auffüllböden „[der Untergrund ... für eine Versickerung teilweise nicht oder nur bedingt geeignet](#)“ sei und dass [im Rahmen der baulichen Umsetzung vertiefende Untersuchungen](#) hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit erforderlich sind.  
Auf S. 32 (unter Abschnitt c) heißt es, dass für Teilbereich 2 Teile des Niederschlagswassers technisch gesammelt werden sollen. Auf S. 33 wird für Teilbereich 2 zusammengefasst, dass in Abhängigkeit von weiteren Untersuchungsergebnissen über den Umgang mit dem Niederschlagswasser zu entscheiden ist. Es ist bei der weiteren Planung darauf hinzuwirken, dass Belastungen über den gesamten für die Versickerung relevanten Horizont untersucht werden. Sofern Belastungen nur oberflächlich vorhanden sind, kommt ggf. auch ein Bodenaustausch in Betracht um die Versickerungsfähigkeit (wieder) herzustellen. Es ist unbedingt zu vermeiden, dass Versickerung vorschnell als Option zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ausgeschlossen wird.
- Hinweis und Frage: Auf S. 56 in Kapitel 9.3.3 wird eine Drosselvorgabe von 5,81 l/s für eine Fläche von 19.000 m<sup>2</sup> und ein Rückhaltevolumen von 480 m<sup>3</sup> genannt. Im Bescheid sind leicht abweichende Größen aufgeführt, was jedoch unproblematisch erscheint.  
Zur Bewässerung sollen zwei Zisternen errichtet werden. Sind neben der Regenrückhalteanlage zusätzliche bauliche Anlagen erforderlich oder kann die Rückhalteanlage auch für die Bewässerungs-/Brauchwasserzwecke aktiviert werden? Dies ist kritisch zu prüfen.
- Auf S. 57 in Kapitel 9.3.3 wird im letzten Absatz des Unterabschnitts „Niederschlagswasser“ erwähnt, dass für den Teilbereich Wiprechtstraße das Rückhaltevolumen und die Drosselvorgabe ermittelt wurden und ein Anschluss an das Teilgebiet 1 geprüft wurde.  
[„Es ist nicht gesichert, 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 und genehmigt. Die Wasserrechtliche Genehmigung dazu liegt vor.“](#)  
Diese Prüfung ist uns nicht bekannt. Eine wasserrechtliche Entscheidung dazu liegt ebenfalls noch nicht vor!  
Weiterhin diesbezüglich bitte den letzten Satz S. 33 unter 7.2.1.3 anpassen.  
In der Tabelle auf S. 29 der Begründung wurde es richtig dargestellt.

Redaktioneller Hinweis: Die Gutachten zur Versickerungsfähigkeit wurden vermutlich durch die Firma Argalon GmbH erstellt (im Text wird mehrfach Argalon GmbH genannt).

---

Naturschutz

---

Zu den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan gibt es keine Ergänzungen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass die folgenden Nachweise, die in der Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2023 (Aktenzeichen 36.11-36.45.12/4/21-032-DL) festgelegt wurden, gebunden an die Bedingungen Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung sowie Ersatznistkästen, zu erbringen sind:

1. Nachweis der dauerhaften Verfügbarkeit der Grundstücke, auf denen die Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden sollen
2. Nachweis der rechtlichen Sicherung dieser Flächen

Nach dem Beschluss des Bebauungsplans ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Naturschutzbehörde zu stellen.

Mit der LEWO AG zu schließende Verträge sind diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

---

## Abfall- / Bodenschutz

---

Ergänzungen:

- Das mit der Baubegleitung beauftragte Ingenieurbüro ist der Bodenschutzbehörde mindestens 14 Tage vor Beginn der Bodenarbeiten bekannt zu geben. Den Hinweis bitten wir aufzunehmen und auf Seite 27 der Begründung in Kapitel 7.1.3 in der Tabelle zu ergänzen. Die Dokumentation ist der zuständigen Bodenschutzbehörde zur übermitteln (bereits im Text benannt).
- In der Nebenzeichnung 2 Altlastenverdachtsflächen wurde die 3 konkreten Flächen korrekt dargestellt. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass alle 3 Teilbereiche als Trümmergrundstücke gelten, was zur Folge hat, dass eine flächendeckende Schadstoffbelastung mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht auszuschließen ist. Dies bitten wir in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen auf Seite 27 in der Tabelle und S. 33 im ersten Absatz. Zudem Im Anhang I der Begründung im Abschnitt Altlasten.
- Die AKZ 65721273 erstreckt sich nicht nur über Teilbereich 1 sondern auch über den Teilbereich 3 des B-Plans. Dies ist richtig in der Nebenzeichnung 2 dargestellt, im Text entsteht der Eindruck, dass nur TB 1 betroffen sei.  
S. „[Boden und Grundwasserverhältnisse wurden in einem Baugrundgutachten untersucht. Für alle Teilbereiche 1 und 2 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.](#)“  
S. 33 „[In Teilbereich 1 und 2 ist die ehem. Textilfolienherstellung unter der AKZ 65721273 erfasst.](#)“

---

## Immissionsschutz

---

- In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 410 „Lützner Straße / Karl-Heine-Kanal“ (der goritzka akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik vom 09.08.2021) wurden die Einwirkungen der Schallimmissionen der auf dem Bebauungsplangebiet befindlichen Gewerbeflächen auf die umliegenden untersucht. Hinweis: Hierbei wurden jedoch keine detaillierten Informationen zu den Gewerbebetrieben eingeholt, sondern immissionsbezogene flächenbezogene Schallleistungspegel gebildet. Der Ansatz geht somit von einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen aus. Im schlechtesten Fall können an der neu geplanten Wohnbebauung somit dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vorhanden sein.
- Bezüglich der Trafostation (TB 2, an der Lützner Straße), die in der Ämterberatung angesprochen wurde, sind aus unserer Sicht keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Bauflächen zu erwarten.
- Folgende Änderungsvorschläge zur Begründung zum Bebauungsplan:
  - Vorschlag Kapitel 7.2.3, Seite 42, letzter Absatz, letzter Satz:  
„[Ziel ist die Vermeidung](#) erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des BauGB bzw. [schädlicher Umwelteinwirkungen](#) im Sinne des BImSchG [auf schutzbedürftige Nutzungen.](#)“
  - Vorschlag Kapitel 7.2.3 Seite 43:

„Aufgrund des einwirkenden Verkehrslärm ~~Es~~ werden im B-Plan Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden getroffen.“

---

## Verkehr

---

- Redaktioneller Fehler bei den Festsetzungen, Teil B: Text: Es ist aufgefallen, dass zweimal das Wort „Gebäudefronten“ im ersten Satz der Festsetzung Nr. 5 steht, was keinen Sinn ergibt. Sicherlich sind mit dem zweiten Wort „Gebäudefronten“ die „Baugrenzen“ gemeint, oder? Zumindest steht es so in ähnlichen Festsetzungen anderer B-Pläne.

„5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

In den in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Bereichen, sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Gebäudefronten ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:“

Zum Protokoll der Ämterberatung von 25.08.2023 gibt es von uns keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
SB Umweltplanung

\_\_\_\_\_  
Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister  
Amt für Umweltschutz, Abteilung Umweltvorsorge  
SG Umweltplanung 36.22  
Postanschrift: 04092 Leipzig  
Hausanschrift: Technisches Rathaus, Prager Straße 118-136, 04317 Leipzig

\_\_\_\_\_  
umweltschutz@leipzig.de  
Internet: <http://leipzig.de>



\*\*\*\*\*

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den vergangenen Wochen und Monaten wurde an der Erstellung des Entwurfes zum B-Plan Nr. 410 "Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal" mit Begründung und Rechtsplan gearbeitet. Nun liegen die Planungsunterlagen vor, die jetzt mit allen Beteiligten besprochen werden sollen.

Wir möchten Sie hiermit zu einer gemeinsamen Ämterrunde - sozusagen im Vorgriff auf die geplante Beteiligung der Ämter mit der Aufforderung zur Stellungnahme - einladen. Die Ämterrunde soll am Freitag, den 25.08.2023 von 9.00 bis 11.00 Uhr als MS-Teams-Sitzung stattfinden. In diesem Rahmen wird die Planung vorgestellt und die Gelegenheit geboten Rückfragen zu stellen.

Mit dem Vorhabenträger (LEWO AG) wurde im Vorfeld abgestimmt, dass dieser an der Ämterrunde teilnehmen kann. So würden wir gern den Termin dahingehend strukturieren, dass die erste halbe Stunde

der Ämterrunde als verwaltungsinterner Austausch zur Verfügung steht und im Anschluss der Vorhabenträger (LEWO AG) zur Vorstellung der Planung hinzukommen kann.

Zur Kenntnis und Vorbereitung können Sie den aktuellen Planungsstand zum B-Plan Nr. 410 über nachfolgenden Link **bis 18.07.2023** herunterladen.

\_\_\_\_\_

Die Ämterbeteiligung mit der Bitte um Stellungnahme wird gesondert, spät. im August, erfolgen.

Sofern sich im Vorfeld bereits Rückfragen ergeben, können Sie sich gern an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Abt. 61.3 Städtebauliche Planung Süd/West  
Postanschrift: 04092 Leipzig  
Martin-Luther-Ring 4-6

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Internet: <http://www.leipzig.de>

## Stadt Leipzig - Hausmitteilung

von 67.3 [REDACTED]

über

an 61.3 [REDACTED]

z. K.

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
19.03.2021

Mein Aktenzeichen  
67.31 Rei/Eh

Telefon/Auskunft erteilt  
[REDACTED]

Datum  
30.03.2021

Eingangsvermerk

### Ämterbeteiligung zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“

Sehr geehrter Herr Boldt,

zu o. g. Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung:

1.

Entlang der Erschließungsstraßen (Wiprechtstraße und innere Erschließung im Bereich der Gleistrasse) sind straßen- bzw. gehwegbegleitende Baumpflanzungen vorzusehen und festzusetzen (s. a. gültiger Bebauungsplan Nr. 22.2 „Am Kanal“).

2.

Bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in den Karl-Heine-Kanal soll möglichst frühzeitig eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserwirtschaft des Amtes für Stadtgrün und Gewässer anhand entsprechender Unterlagen (konstruktive Darstellung) erfolgen.

3.

In der weiteren Planung ist der gesicherte Erhalt der Bestandsbäume anhand der tatsächlichen Kronendurchmesser nachzuweisen und in einer entsprechenden Karten- und Planungsgrundlage darzustellen, die eine Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht.

4.

Die Darstellung der Spielbereiche und deren Erschließung („rotes Band“) erscheint sehr schematisch.

Die Erschließung der Spielpunkte sollte in einer realistischen Breite dargestellt werden. Bezüglich des Spielwertes sollte geprüft werden, ob sich die Kombination von Spielpunkten an kompakten Standorten für ein gemeinsames Spielen besser eignet. Diese Standorte sollten entsprechend festgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Abteilungsleiter  
Freiraumentwicklung



Antwort: SN VTA zur Ämterbeteiligung zum Vorentwurf des B -Planes Nr. 410 

15.03.2021 16:26

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrte \_\_\_\_\_

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des VTA zur frühzeitigen Beteiligung zum genannten B-Plan aus verkehrsplanerischer Sicht:

### **Grundsätzlich zu den Unterlagen**

Die Unterlagen und Untersuchungen beziehen sich auf unterschiedliche Planungsstände und können somit nicht abschließend bewertet werden. Z. B. kann der Schleppkurvennachweis der Verkehrsuntersuchung nicht akzeptiert werden, da dieser von einer anderen Anordnung der Stellplätze ausgeht. Die Erschließungsplanung geht noch von der Anordnung von Stellplätzen entlang der privaten Erschließungsstraße aus, usw. Die Annahmen/Strukturdaten passen z. T. nicht zum Erläuterungsbericht (Anzahl der WE, Kita-Plätze, Verortung der Stellplätze, Zufahrten). Des Weiteren sollten Aufgabenstellung zur Erschließungsplanung und Verkehrsuntersuchung mit dem VTA abgestimmt werden bevor diese überarbeitet werden.

### **Äußere Erschließung**

#### ÖPNV

Das Gebiet ist anders als in der Begründung dargestellt nicht "sehr gut erschlossen". Je nach Lage im Gebiet beträgt die fußläufige Entfernung zu den Straßenbahn- und Bushaltestellen über 400 m und zur S-Bahnhaltestellen über 600 m. Dies entspricht nicht den Vorgaben der 2. Fortschreibung des Nahverkehrsplan.

#### Verkehrsanlagen in der Wiprechtstraße

Bei der Wiprechtstraße handelt es sich nicht um eine Mischverkehrsfläche, denn es sind Gehwege vorhanden. Für den Radverkehr gibt es keine separaten Anlagen, da dieser entsprechend Tempo 30 in der Fahrbahn geführt wird.

Es ist kein Gehweg entlang des Erschließungsgebietes vorhanden. Dieser ist mit Erschließung des Gebietes entsprechend auszubauen. Weshalb die Aufnahme des Gehwegs in das BP-Gebiet begrüßt wird.

Die Straße sieht oberflächlich gut aus. Jedoch befindet sich unter der Deckensanierung eine alte Pflasterdecke und veraltete Leitungen sowie veraltete Anschlussleitungen von alten Straßenabläufe. Diese sollten beim Bau des Gehweges mit erneuert werden. Dazu ist eine Erschließungsplanung dem VTA vorzulegen und abzustimmen. Auf Basis einer vom VTA genehmigten Entwurfsplanung inkl. Kostenschätzung ist mit dem VTA ein städtebaulicher Vertrag zu schließen (s. unten).

#### Erschließung von der Lützner Str.

Die Zufahrt in der Lützner Straße wird seitens VTA äußerst kritisch gesehen. In der VU wurden Sicherheitsaspekte weder betrachtet noch bewertet. Da sich diese unmittelbar hinter dem lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Lützner Straße/Plautstraße befindet, kann der Abfluss des stadteinwärtigen Verkehrs behindert werden. Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass sich ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht behindern. Gemäß

Verkehrsgutachten berücksichtigt die Verbreiterung auf 6,50 m nicht den Begegnungsfall für größere Fahrzeuge. Dies wird aufgrund der Nähe zur Lichtsignalanlage abgelehnt. Da es sich um eine Gewerbezufahrt handelt und somit regelmäßig mit größeren Fahrzeugen zu rechnen ist, ist bei der Verbreiterung der Zufahrt auch der Begegnungsfall für größere Fahrzeuge zu berücksichtigen. Die zulässigen Fahrbeziehungen rechts rein - rechts raus müssen beibehalten werden. In der Erschließungsplanung sind Varianten zu prüfen, wie Sicherheitsrisiken behoben oder wenigstens minimiert werden können. Dies schließt auch Möglichkeiten, welche rechtswidriges Abbiegen oder Queren der Gleisanlage unterbindet ein. Auch die Sichtbeziehungen zu den Radfahrenden sind in der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Zugang zum Durchgang von der Lützner Straße zu indirekt. Es werden sich garantiert Trampelpfade über den eingeplanten Grünstreifen einstellen. Ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer von der Lützner Straße zum Durchgang sollte direkt gegenüber dem Durchgang liegen, und nicht ein Baum und fünf Stellplätze im Weg eingeplant werden.

Die Einfahrt in der Lützner Str. ist unter Beachtung der Bestandsbeleuchtungsmasten, die zum Teil Kombimasten mit der LVB Fahrleitung sind, zu planen.

#### Feuerwehrezufahrt von der Lützner Straße

Ob tatsächlich eine zweite Feuerwehrezufahrt benötigt wird, ist von der Branddirektion zu entscheiden. Die separate Feuerwehrezufahrt von der Lützner Straße sollte z. B. durch herausnehmbare Poller gesperrt werden, um widerrechtliches Einfahren zu verhindern. Der Empfehlung, die alternative zweite Feuerwehrezufahrt an der Lützner Straße nicht zur Ausfahrt zu nutzen, stimmen wir zu.

#### Allgemeiner Hinweis zu den Zufahrten (gilt auch für die Privatstraße)

Die entsprechenden Ausbaubreiten sind so zu planen, dass ohne größere Probleme ein- bzw. von dieser ausgefahren werden kann und keine zusätzlichen verkehrsregelnden Maßnahmen erforderlich sind. Sie sind auf die erforderliche Mindestbreiten anzupassen, die aus den Schleppkurvennachweisen hervorgehen. Auf einen schwalbenschwanzförmigen Ausbau ist zu verzichten. Die erforderlichen Sichtbeziehungen sind nachzuweisen. Zudem sind im Bereich der Grundstückszufahrten die Oberflächenbefestigung des Gehweges nicht zu unterbrechen, um den Vorrang der Fußgänger zu verdeutlichen.

#### Erschließung vom Kanal

Die Klärung/Bereinigung der Flurstücksgrenze am Weg 5102 wird begrüßt. In diesem Bereich befindet sich eine Mauer. Zu klären ist, bei wem die Unterhaltung dieser Mauer liegt, Stadt oder Investor. Anliegend gibt es Verkehrsgrün, welches bei Eingriffen an der Grundstücksgrenze zu schützen ist sowie VTA Straßenabläufe, welche an der Mauer entlang benötigt werden und erhalten bleiben müssen.

#### **Innere Erschließung**

Die Verkehrsanlagen sind überdimensioniert. Wir empfehlen die gemeinsame Führung von Kfz-, Rad- und Fußverkehr in einer Mischverkehrsfläche und nicht die Errichtung separater Geh- und Radwege, welche zu einer überproportionalen Flächenversiegelung führen. In der Privatstraße sind dann öffentlichen Geh-, Fahr- (und ggf. Leitungs-)rechten durch Dienstbarkeiten dinglich zu sichern und im BP festzusetzen. Die Fahrrechten sind ausschließlich für Fahrräder, Entsorgungs- und Einsatzfahrzeuge zu sichern. Es wird empfohlen, die Straße so zu gestalten, dass vom Fahrzeugführer automatisch eine verringerte Geschwindigkeit gewählt wird. Die Privatstraßen im Plangebiet ist als solche zu kennzeichnen.

Hinsichtlich Verortung einer automatischen Schranke zur Verhinderung der Durchfahrt für den Kfz-Verkehr zwischen Wiprecht- und Lütznerstraße, sind die Verortung von Pollern zu

prüfen, da dadurch der Radverkehr hindernissfreier geführt werden kann. Des Weiteren ist die Stadtreinigung hinsichtlich deren Belange zu beteiligen. Es bedarf näherer Erläuterungen.

#### Durchbindungen für den Fuß- und Radverkehr

Die Durchbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen Wiprechtstraße und Karl-Heine-Kanal wird begrüßt. Die Aussage, dass eine barrierefreie Anbindung auf Grund des Höhensprungs nicht auf direktem Weg geschaffen werden kann ist nachzuweisen. Die Erschließungsplanungen für die Durchbindungen für den Fuß- und Radverkehr sind mit dem VTA abzustimmen. Grundsätzlich gilt, dass gemeinsame Geh- und Radwege eine Mindest-Netto-Breite von 3,00 m aufzuweisen haben. Des Weiteren sollte der Weg zum Kanal auch mit Elementen für den ruhenden Fußverkehr ausgestaltet werden. Hierfür sind geeignete Standorte für Bänke einzuordnen. Derzeit scheint es so, dass für den Radverkehr eine 180°-Wendung der Rampe zum Radweg am Kanal vorgesehen ist. Dies wird abgelehnt, da ein Konfliktpunkt zwischen Fuß- und gewünschtem Radverkehr geschaffen wird. Der Wegeabschnitt ist nicht ausreichend einsehbar und auch bei geringen Geschwindigkeiten kann nicht rechtzeitig aufeinander reagiert werden. Dies ist in der Erschließungsplanung zu prüfen. Unklar ist, wer den Anschlussbereich am Karl-Heine-Kanal-Radweg (Rampe, Geländer), übernimmt. Ist dort eine Stützwand vorgesehen?

Vor den nördlich gelegenen Hausfronten verläuft ein Gehweg, der östlich der TG-Zufahrt in eine Treppenanlage führt und keinerlei Anschluss an den barrierefreien Geh-/Radweg von der Wiprechtstraße zum Kanal hat. Dieser Anschluss sollte hergestellt werden.

Völlig unklar ist, wie die Erschließung des Teilbereich 2 geplant ist. Weder wird ersichtlich, wie die Doppelparker auf der Rückseite der Bebauung zur Wiprechtstraße erreicht werden sollen, noch wo sonstige Zufahrten liegen könnten.

#### Anlieferung

Die Anlieferung inkl. aller Wendevorgänge ist im privaten Raum zu verorten, dazu sind die Schleppkurven maßgebender Fahrzeuge nachzuweisen. Dies gilt auch für die Kita.

#### Pkw-Stellplätze

Alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, dies betrifft auch die Stellplätze für die Kita.

#### Fahrrad-Stellplätze

Neben den Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage sind auch oberirdische Stellplätze für die Gewerbekunden, Besucher oder auch Bewohner vorzuhalten. Die Stellplätze in der Tiefgarage sollten auch von der Lützner Straße bzw. Wiprechtstraße/Groitzscher Str. leichtgängig erreichbar sein. Dies bedeutet, dass nur wenige Türen überwunden werden sollten, welche in entsprechender Breite und leichtgängig oder automatisch zu öffnen sein sollten, Fahrstühle in entsprechender Breite vorhanden und die Rampe auch für Fahrradverkehr ausgerichtet sein sollte.

Die Fahrradstellplätze sollten an den Ein-/Ausgängen zu den Treppenhäusern und nicht in der hintersten Ecke der Tiefgarage verortet werden. Somit soll gewährleistet sein, dass diese komfortabler erreicht werden, als die Pkw. Sichere (Anschließen des Fahrradrahmens ist zu ermöglichen), gut ausgeleuchtete Stellplätze mit Platz zum Rangieren und zum Abstellen von Sonderrädern, Anhängern oder Kinderwagen ist vorzusehen. Zur besseren Ausnutzung des Platzes können Doppelstockparker zur Anwendung kommen. Qualität und Quantität der Stellplätze ist im Mobilitätskonzept zu beschreiben.

#### Hinweise zu Medien und Entwässerung

Im B-Plan sollten konkrete Festsetzungen zur inneren Erschließung für die Medien Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser erfolgen. Unter Punkt 5.7 des Vorentwurfs wird darauf verwiesen, dass der Standort auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich als erschlossen anzusehen ist. Die Qualifizierung der grundstücksbezogenen Lösungen soll dann später im Zuge der nachfolgenden Einzelmaßnahmen erfolgen. Diese Aussage ist dahingehend richtig, als keine äußere Erschließung für den Geltungsbereich des B-Planes erforderlich ist. Erforderlich ist allerdings eine innere Erschließung des gesamten Gebietes! An anderer Stelle, unter Punkt 8.4, wird richtig erkannt, dass innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich zu Trinkwasserhausanschlüssen weitere Versorgungstrassen für Trinkwasser, ggf. auch mit weiteren Hydranten für Löschwasser erforderlich werden. Anzuführen ist, dass Gleiches auch für die Medien Schmutzwasser und Niederschlagswasser gilt. Das gesamte Plangebiet weist ausschließlich private Verkehrsflächen auf. Letztendlich wird es sich bei den angeführten Einzelvorhaben vermutlich aber um Bauvorhaben auf einzelnen privaten Grundstücken in unterschiedlichem Eigentum handeln. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an der Lützner Straße oder Wiprechtstraße mit den darin verlaufenden öffentlichen Trink- und Abwasserleitungen anliegen, ist es erforderlich, Trassen für die Medienführung festzulegen.

Zur Niederschlagswasserentsorgung wird unter Punkt 7.1.1.7 der Begründung ausgeführt, dass im Teilbereich 1 das Niederschlagswasser technisch zu sammeln, zu reinigen und (nach Rückhaltung gemäß der Drosselvorgabe, siehe unter 8.4 der Begründung) in den Karl-Heine-Kanal einzuleiten ist. Im Teilbereich 2 soll das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücksflächen versickert werden. Von den Grundstücksflächen im Teilbereich 2 ist aber bereits bekannt, dass es Flächen gibt, die im Sächsischen Altlastenkataster registriert sind. Es ist nicht gesichert, dass die Versickerung des Niederschlagswassers im Teilbereich 2 tatsächlich möglich ist. Da gemäß Vorentwurf keine weiteren Erkundungsmaßnahmen zu Altlasten und zur Versickerung durchgeführt werden sollen, wird auch aus diesem Umstand heraus die Festsetzung einer Trasse zur Niederschlagswasserableitung für das Teilgebiet 2 zum Karl-Heine-Kanal als erforderlich angesehen, um das Niederschlagswasser gesichert entsorgen zu können.

Im B-Plan sollten konkrete Festsetzungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgen. Nach Aussage des Entwässerungsgutachtens, unter Punkt 8.4 des Vorentwurfs zusammengefasst wiedergegeben, wird allein für den Teilbereich 1 ein Rückhaltevolumen in einer Größenordnung von 480 m<sup>3</sup> erforderlich.

### **Verkehrsuntersuchung**

Leider sind die Ergebnisse der Beratung vom 01.10.2019 nicht in der VU eingeflossen. Die VU wurde nicht mit dem VTA abgestimmt. Die Annahmen/Strukturdaten passen z. T. nicht zum Erläuterungsbericht (Anzahl der WE, Kita-Plätze, Verortung der Stellplätze - Schleppkurvennachweis, Zufahrten). Sicherheitsrelevante Aspekte wurden nicht betrachtet.

### **Mobilitätskonzept**

Laut Erläuterungsbericht soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Unklar ist, wer dieses erstellen soll. Seitens VTA wird keines erstellt/bearbeitet werden. Es sollte ein Mobilitätskonzept für alle Teilbereiche erstellt werden. Dieses wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag. Die strukturellen Maßnahmen sind in den Planungen darzustellen und im B-Plan durch Festsetzung zu sichern. Bisher werden nur strukturelle Maßnahmen genannt. Ein Mobilitätskonzept besteht jedoch aus einem Mix an strukturellen, prozessualen und nutzerspezifischen Maßnahmen. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, die Personen bei einer Änderung ihres Mobilitätsverhaltens, in Richtung Förderung der aktiven Mobilität, zu unterstützen. Für weitere Hinweise verweisen wir auf unsere E-Mail an Herrn Mehlhorn vom 04.02.2021. Gerne steht Ihnen auch Frau Otto für Rückfragen zur Verfügung.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Zum Teilgebiet 1 ist mit dem VTA ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in welchem die folgenden Inhalte geregelt werden:

- öffentliches Wege-/Radfahrrecht,
- Grünordnerische Maßnahmen,
- Maßnahmen des Mobilitäts- und Energiekonzeptes
- straßenseitige Erschließung des Teilgebietes 1 (innere und äußere straßenseitige Erschließung)
- dingliche Sicherung der privaten Erschließungsstraße zur Wiprechtstraße
- kosten- und lastenfreie Übertragung einer Teilfläche des Flurstücks 594/23 an die Stadt
- Schaffung der Verbindungen für den Geh-/Radverkehr
- Konzept Niederschlagswasserentsorgung
- Artenschutz
- Beachtung Denkmalschutz.

Grundlage für den städtebaulichen Vertrag ist eine vom VTA genehmigte bzw. zugestimmte Entwurfs-/Ausführungsplanung (Fachplanung). Für private Verkehrsanlagen wird vom VTA eine Zustimmung erteilt, öffentlich gewidmete Straßen werden vom VTA genehmigt. Es wird empfohlen die Anforderungen an die Verkehrsanlagen mit dem VTA abzustimmen.

### **Hinweis auf die Starkregengefahrenkarte**

Im Teilbereich 1 liegende Privatstraße wird im Starkregenfall eingestaut und der Einstaubereich betrifft sowohl die geplante Tiefgaragenzufahrt als auch die Feuerwehrezufahrt.

### **Hinweise aus beitragsrechtlicher Sicht**

Soweit die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes auf vertraglicher Grundlage durch den Investor erfolgt und der Stadt Leipzig hierfür keine Kosten entstehen, findet das Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff BauGB keine Anwendung.

Trägt die Stadt Leipzig Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet, sind diese grundsätzlich beitragspflichtig gemäß Erschließungsbeitragsatzung. In diesem Fall wäre die Beitragsfähigkeit der Erschließungsanlagen in den weiteren Planungsphasen anhand der Planungsunterlagen zu beurteilen. Zu den beitragsfähigen Erschließungsanlagen gehören auch Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteile der beitragsfähigen Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.

Am 23.01.2019 hat die Ratsversammlung die Satzung zur Aufhebung der Straßenausbaubeitragsatzung der Stadt Leipzig beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 2 vom 26.01.2019. Die Aufhebungssatzung trat rückwirkend am 01.07.2018 in Kraft. Daher besteht zum jetzigen Zeitpunkt keine satzungsrechtliche Grundlage zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für Maßnahmen, deren sachliche Beitragspflichten nach dem 30.06.2018 entstanden sind bzw. entstehen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiterin

Bearbeitung

|  
Sachbearbeiterin

---

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister  
Verkehrs- und Tiefbauamt  
Sachgebiet Standorte und Sonderplanungen  
Postanschrift: 04092 Leipzig  
Hausanschrift: Prager Straße 118-136, Haus C,  
04317 Leipzig

|  
|  
|  
Internet: <http://www.leipzig.de>

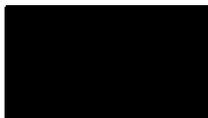


15.09.2021  
EINGANG 20. SEP. 2021

Stadt Leipzig • Amt 36 • 04092 Leipzig

LEWO AG  
Karl-Tauchnitz-Str. 21  
04107 Leipzig

**Amt für Umweltschutz**  
Abteilung Abfall-/Bodenschutz-  
/Naturschutzrecht  
Sachgebiet Naturschutzbehörde  
Prager Straße 118 – 136, Haus A  
04317 Leipzig

Bearbeiter/-in:   
Raum:   
Tel.:   
Fax:   
E-Mail: [umweltschutz@leipzig.de](mailto:umweltschutz@leipzig.de)

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom  
06.08.2021

Unser Zeichen  
36.11-36.45.12/4/21-032-DL

Datum  
15.09.2021

**Bebauungsplan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ der Stadt Leipzig;  
Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG**

Sehr geehrter Damen und Herren,

die Stadt Leipzig als untere Naturschutzbehörde erlässt folgenden Bescheid:

- 1 Auf Grund des Antrages vom 06.08.2021 wird der LEWO AG die Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG wie folgt in Aussicht gestellt:

Ort: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“

Arten: Blaumeise, Kohlmeise, Star, Hausrotschwanz

Umfang: Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß Antrag vom 06.08.2021

- 2 Der Bescheid ist bis zum 20.09.2028 befristet.
- 3 Die Inaussichtstellung ist an folgende Bedingungen gebunden:
- 3.1 Realisierung der in Ihrem Antrag vom 06.08.2021 (bzw. der in der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 04.08.2020) aufgeführten Maßnahmen, insbesondere:
- Bauzeitenregelung (Jahres- und Tagesverlauf)
  - Ökologische Baubegleitung (Baufeld und Bauwerke)
  - Ersatznistkästen (12 Stk. Blaumeise, 21 Stk. Kohlmeise, 3 Stk. Star, 18 Stk. Hausrotschwanz.)
- 3.2 Nachweis der dauerhaften Verfügbarkeit der Grundstücke, auf denen die Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden sollen

- 3.3 Nachweis der rechtlichen Sicherung dieser Flächen
- 3.4 Neben einer Ausführungsplanung zur Umsetzung der Maßnahmen sowie der Benennung der mit der ökologischen Baubegleitung beauftragten Person/en sind der unteren Naturschutzbehörde mit dem schriftlichen Antrag auf Zulassung der Ausnahme auch die unter den Punkten 3.2 und 3.3 genannten Nachweise vorzulegen
- 4 Für den Erlass dieses Bescheides wird keine Verwaltungsgebühr festgesetzt. Auslagen sind nicht angefallen.

#### **Begründung**

Mit Schreiben vom 06.08.2021 haben Sie bei uns einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt. Bestandteil Ihres Antrages war ein Auszug aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“ des Büros seecon Ingenieure vom 04.08.2020. Es ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten Blaumeise, Kohlmeise, Star und Hausrotschwanz berührt werden.

Für die Entscheidung über Ihren zulässigen und begründeten Antrag ist die Kreisfreie Stadt Leipzig als Untere Naturschutzbehörde örtlich und sachlich zuständig (§ 46 Abs. 1 Nr. 3 SächsNatSchG und § 67 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 47 Abs. 1 SächsNatSchG).

Die antragsgemäße Inaussichtstellung der Zulassung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG war möglich, weil

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- eine zumutbare Alternative fehlt
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Art nicht verschlechtert,
- bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population (hier: Zauneidechse) sich dieser Erhaltungszustand nicht noch weiter verschlechtert und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes auch nicht behindert wird.

Die siebenjährige Befristung erfolgte (unter Beachtung unveränderter Rahmenbedingungen) in Analogie zu § 30 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG.

Die Kostenentscheidung hat ihre Rechtsgrundlage in der lfd. Nr. 71, Tarifstelle 8.2 des 9. SächsKVZ. Auslagen sind nicht angefallen.

#### **Hinweis**

Bitte denken Sie daran, dass der zwingend erforderliche Antrag auf Gewährung einer Befreiung rechtzeitig im Vorfeld von baulichen Aktivitäten beim Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig (Untere Naturschutzbehörde) schriftlich eingereicht werden muss (unabhängig von anderen ggf. erforderlichen Genehmigungen, wie z.B. einer Baugenehmigung).

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Leipzig in 04109 Leipzig, Martin-Luther-Ring 4-6, Sitzanschrift (Besucheranschrift: Amt für Umweltschutz, Prager Straße 118 - 136) Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch kann auch in qualifizierter elektronischer Form nach dem Vertrauensdienstegesetz unter [umweltschutz@leipzig.de](mailto:umweltschutz@leipzig.de) oder mittels absenderbestätigter De-Mail unter [info@leipzig.de-mail.de](mailto:info@leipzig.de-mail.de) eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Sachbearbeiter  
untere Naturschutzbehörde