



# Stadt Leipzig

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 400.1

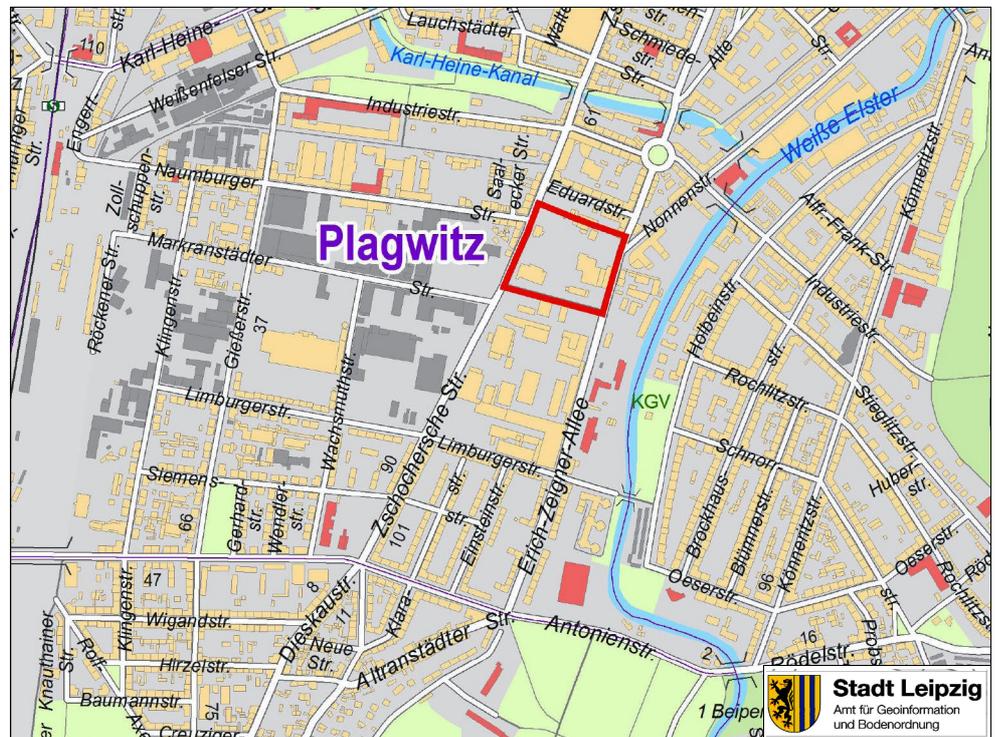
### „Zschochersche Straße/Erich-Zeigner- Allee - nördlicher Teilbereich“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

Übersichtskarte:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Verfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH  
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig  
Telefon: 0341 4243240; Telefax: 0341 4243246;  
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

10.10.14

**INHALTSVERZEICHNIS**

A.	EINLEITUNG.....	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4.	Verfahrensdurchführung.....	5
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	6
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	6
5.1	Topografie.....	6
5.2	Vorhandene Bebauungen, Freiflächen und Nutzungen.....	6
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	7
5.4	Soziale Infrastruktur.....	8
5.5	Technische Infrastruktur.....	8
5.5.1	Verkehrsinfrastruktur.....	8
5.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	9
6.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
6.1	Ziele der Raumordnung.....	9
6.2	Flächennutzungsplan.....	10
6.3	Landschaftsplan.....	10
6.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	11
6.5	Sonstige Planungen.....	11
6.5.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	11
6.5.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	11
6.5.3	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung.....	12
6.5.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	13
6.5.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	13
7.	Umweltbelange.....	14
7.1	Einleitung.....	14
7.1.1	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes.....	14
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	15
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	15
7.1.2.2	Landschaftsplan.....	15
7.1.2.3	Grünordnungsplan.....	16
7.1.2.4	Eingriffsregelung.....	16
7.1.2.5	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	16
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	16
7.2	Beschreibung u. Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	18
7.2.1	Boden / Altlasten.....	18
7.2.2	Pflanzen.....	18
7.2.3	Tiere.....	19
7.2.4	Menschen.....	20
7.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	21
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	21
8.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB.....	21
9.	Städtebauliches Konzept.....	22
9.1	Bebauung.....	22
9.2	Erschließung.....	23
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	23
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	24
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	24
11.	Baugebiete MI 1 und MI 2.....	24

11.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
11.1.1	Teilbaugebiet MI 1.....	25
11.1.2	Teilbaugebiet MI 2.....	25
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
11.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	27
11.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	28
11.4.1	Nebenanlagen.....	28
11.4.2	Stellplätze.....	28
11.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
11.6	Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	29
11.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	29
11.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
11.8.1	Pflanzempfehlungen (Anhang 5 der Begründung).....	31
12.	Örtliche Bauvorschriften.....	32
12.1	Dachformen und -neigungen.....	32
13.	Verkehrsflächen.....	32
13.1	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	32
14.	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	32
15.	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzl. Vorschriften getroffenen Festsetzungen.....	33
15.1	Regelungen für den Denkmalschutz.....	33
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	33
16.	Flächenbilanz des Plangebietes.....	33
17.	Bodenordnung.....	33
18.	Kosten.....	34

Anhang:

- Anhang 1: Biotopkartierung
- Anhang 2: Bestandsliste der Gehölze
- Anhang 3: Ermittlung Ersatzpflanzungen
- Anhang 4: Gestaltungskonzept
- Anhang 5: Pflanzempfehlung

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher des Leipziger Stadtbezirkes Südwest und umfasst das zu großen Teilen seit längerem brachliegende Gelände der früheren Naumann'schen Brauerei. Es wird umgrenzt

- im Norden durch die südlichen Liegenschaftsgrenzen der an der Südseite der Eduardstraße und an der Westseite der Erich-Zeigner-Allee befindlichen Grundstücke.
- im Osten durch die Erich-Zeigner-Allee.
- im Süden durch die südliche Grenze des öffentlichen Weges (Flurstück 307/18, Gemarkung Kleinzschocher), der die Zschochersche Straße mit der Erich-Zeigner-Allee verbindet.
- Im Westen durch die östliche Seite der Zschocherschen Straße.

Die räumliche Lage des ca. 2,5 ha großen Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Anlass für dieses Planverfahren ist eine Bauvoranfrage der HAUS & CAPITAL Wirtschafts- und Finanzierungsberatungs GmbH mit Sitz in Wiesbaden zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Gelände der ehemaligen Naumann'schen Brauerei für vorrangig potentielle Eigennutzer, die sich größere, auch familienfreundliche und altengerechte Wohnungen mit direkt angrenzendem Grün im urbanen Kontext wünschen.

Obwohl Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann für das Plangebiet eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB ggf. nur für Teilbereiche erteilt werden. Ein verbindlicher Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB lässt sich vor allem für die straßennahen Bereiche der Zschocherschen Straße und der Erich-Zeigner-Allee ableiten. Damit ist aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen dieses Bauplanungsrechtes insbesondere für den flächenmäßig größeren zentralen Bereich nicht gewährleistet, da dort eine eindeutige Vorprägung für die Bebauung und Erschließung entsprechend den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB nicht vorliegt.

Daraus resultiert das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gesamtvorhaben, mit dem dessen Genehmigungsfähigkeit sichergestellt werden soll.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u.a. folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbebauung und Gewährleistung einer aus städtebaulicher und funktionaler Sicht geordneten Entwicklung des Plangebietes. Schwerpunkte sind hierbei die noch vorhandenen und für die Naumann'sche Brauerei städtebaulich prägenden denkmalgeschützten Gebäude und Gebäudeteile<sup>1</sup>.
- Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung des Standortes der früheren Naumann'schen Brauerei.
- Planungssicherheit für die Entwicklung der ehemals bebauten und seit mehreren Jahren brachgefallenen Fläche im Plangebiet zur überwiegend wohnungswirtschaftlichen Nutzung im Sinne § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB bei Beachtung der Belange des Denkmalschutzes, bestehender Nutzungen und gebietsübergreifender Zielkonzepte.

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu Kap. 5.2.

- Klärung und Festsetzung der Nutzungsmöglichkeiten bezüglich Wohnen. Schwerpunkt ist hier die Sicherung einer umweltverträglichen Wohnnutzung im Nebeneinander mit einem bestehenden und zum Plangebiet gehörenden Lebensmittelmarkt sowie einem unmittelbar südlich der Wohnanlage geplanten Kindergarten und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen einschließlich der Verkehrslärmvorbelastung.
- Standortentwicklung bzw. Steuerung unter Berücksichtigung Stadtentwicklungs- und Rahmenpläne (Stadtentwicklungspläne Zentren, Wohnungsbau und Stadterneuerung, Gewerbliche Bauflächen sowie KSP West).
- Planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen sowie medientechnischen Erschließung.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes. Schwerpunkt ist hier die Prüfung, inwieweit eine Umweltprüfung durchzuführen ist und welche weiteren Fachgutachten, z.B. zur Grünordnung, zum Baumbestand und Arten- sowie Immissionsschutz und zur Altlastensituation als Abwägungsmaterialien notwendig sind.
- Einflussnahme auf die städtebauliche Gestaltung der geplanten Neubebauung.

#### 4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt<sup>2</sup>:

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom Beschluss Nr. RBV-1316/12, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2012 vom 21.07.2012	18.07.12
<b>Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren</b> Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.07.12

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

- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**  
Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:
  - Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, mit dem innerstädtische brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen einer neuen Nutzung als Mischgebiet mit neuen Erschließungsanlagen zugeführt werden sollen. Näheres siehe Kap. 5.
  - Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Arbeitsplätzen und für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Näheres siehe Kap. 9.
  - Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Näheres siehe Kap. 7.1.
  - Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.1.
  - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.1.
- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

<sup>2</sup> Wird entsprechend dem Verfahrensverlauf ergänzt.

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie**

Das Plangebiet weist ein beachtliches Gefälle zwischen der Zschocherschen Straße (ca. 119 m NHN) und der Erich-Zeigner-Allee (rd. 111 m NHN) auf. Der Abstand zwischen beiden Extremwerten beträgt etwa 170 m. Damit ist ein durchschnittliches Gefälle zur Erich-Zeigner-Allee von ca. 5% zu verzeichnen, wobei aber die Neigung der letzten ca. 55 m bis zu dieser Straße nahezu 11% beträgt.

Auf dem gesamten ehemaligen Industriegelände muss mit unterirdischen Resten der früheren Bebauung sowie mit Abbruchmassen verfüllten Kellern etc. gerechnet werden. Die intensive Bebauung und gewerbliche Nutzung seit über 100 Jahren hat die natürlich anstehende Bodengesellschaft sehr stark verändert, so dass heute sie kaum noch anzutreffen ist<sup>3</sup>.

#### **5.2 Vorhandene Bebauungen, Freiflächen und Nutzungen**

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig wie seine Umgebung durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur dar, wobei die Nutzung am Standort neben der jetzt als Bürogebäude eingerichteten ehemaligen Fabrikantenvilla des Brauereibesitzers im nordöstlichen Areal aus einem auf der südwestlichen Teilfläche der Brauerei an der Zschocherschen Straße errichteten Lebensmittelmarkt mit Parkplatz besteht.

Die ehemalige Brauerei gehörte zu den Gründungsorten industrieller und gewerblicher Produktionen in Plagwitz und Kleinzschocher Nord. Das Gelände wurde bereits ab 1857 zu Zwecken des Bierbrauens erschlossen, bebaut und im Verlauf der Jahrzehnte baulich und funktional ständig erweitert. Bis Mitte der 80-iger Jahre ist am Standort noch Bier gebraut worden. Noch vorhandene denkmalgeschützte Reste jener Gebäude und Gebäudeteile sind mit ihrer funktionellen und architektonischen Gestaltung Zeitzeugen des jeweils vorherrschenden Architekturstils.

Es handelt sich um

- das **Sudhaus an der Zschocherschen Straße.**

Es wurde einschließlich der technischen Einrichtungen von den Leipziger Architekten und Bauingenieuren Hanner und Hering entworfen und 1928 zum 100-jährigen Jubiläum der Brauerei als markanter roter Klinkerbau mit hohen Fenstern zur Zschocherschen Straße errichtet. Davon steht noch ein seit Jahren leerstehender Restbaukörper, der nicht abgebrochen wurde wie seine zugehörigen Gebäudeteile.

- die **Kelleranlage, sogenannter „Eiskeller“ einschließlich dem mehrgeschossigen Gebäudetrakt an der Erich-Zeigner-Allee**

Erste Teile der Anlage zur Einlagerung und Kühlung der Biere entstanden bereits 1857/1858. Sie sind in dieser räumlichen Ausdehnung und baulich architektonischen Fassadengestaltung an der Erich-Zeigner-Allee in Leipzig kaum noch anzutreffen und deshalb in ihrer gewissen Einzigartigkeit erhaltenswert. Besonderes Merkmal des ebenfalls leerstehenden Bauwerkes ist seine nahezu vollständige Eingrabung in das Gelände.

Zwei weitere ungenutzte Nebengebäude der ehemaligen Brauerei an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar westlich der früheren Fabrikantenvilla und südlich des Eiskellers weisen

---

<sup>3</sup> Gemäß Baugrundgutachten vom 28.08.2013. Bearbeiter: Dr. G. Günther, ö.b.u.v. Sachverständiger für Baugrund, Grundbau und Bodenmechanik. ICP GmbH Leipzig Fasanenweg 2; 04420 Markranstädt, OT Frankenheim. Tel.: 0341 - 944260.

keine Denkmaleigenschaften auf. Ihre Integration in die geplante Wohnanlage scheidet wegen der dafür nicht vorhandenen Gebrauchseigenschaften und des schlechten Bauzustandes aus.

Die Flächen um den Gebäudebestand sind weiträumig befestigt, da sie früher nutzungsbedingt als Verkehrs- und Freiflächen innerhalb der Brauerei genutzt wurden. Auch wenn sich auf diesen überwiegend betonierten Flächen über die Jahre eine wiesenartige Ruderalflur auf einer meist dünnen Humusschicht ausgebildet hat, ist der Standort als fast vollständig versiegelt anzusehen, wozu auch der neue Lebensmittelmarkt mit seiner verkehrlichen Erschließung beiträgt.

Nur ca. 2.000 m<sup>2</sup> im Nordosten einschließlich dem Grundstück der Fabrikantenvilla und ein etwa 500 m<sup>2</sup> großes Areal im Südosten an der Erich-Zeigner-Allee gelten als nicht versiegelt.

### 5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Abgesehen vom Besitzer der früheren Brauerei hat es im Plangebiet in den letzten rd. 150 Jahren keine Wohnbevölkerung gegeben. Insoweit leitet der Bebauungsplan mit der vorgesehenen zulässigen Art der Nutzung (Baugebietskategorie) als Mischgebiet bei Einbeziehung des entstandenen Lebensmittelmarktes an der Zschocherschen Straße und der gewerblich genutzten Villa an der Erich-Zeigner-Allee eine vollkommen neue städtebauliche Entwicklung für den Standort ein, die für den früher industriell geprägten Ortsteil Plagwitz aber nicht untypisch ist.

Die nach 1990 betriebene Deindustrialisierung des Standortes industrieller und gewerblicher Produktionsbetriebe leitete eine tiefgreifende Umstrukturierung ein. Sie ist gekennzeichnet durch eine funktionale Durchmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Nutzungen. Die Weiterentwicklung dieser urbanen Mischung stellt ein beachtliches Potential für Plagwitz dar, in deren Folge der Ortsteil bis 2011 Einwohnergewinne von mindestens 12 % (Leipzig: +4,7 %) verzeichnete.

Eine Größenordnung, die nur wenige der anderen Ortsteile erreichten<sup>4</sup>. Sie ist nicht nur auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen. Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt sich für den Ortsteil positiv dar. So weisen die Geburten in Plagwitz im Jahr 2011 einen Überschuss von rd. 0,18 % (Leipzig: -0,2 %) gegenüber den Sterbefällen auf.

Leipzig ist – wie andere deutsche Städte auch – durch eine Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet. 2011 lag der Altersdurchschnitt der Stadt bei 43,9 Jahre. In Plagwitz liegt er mit 38 Jahre bis unter 42 Jahre leicht darunter.

Bezüglich der Entwicklung des Durchschnittsalters im Verhältnis zur Entwicklung der Bevölkerung von 2001 gegenüber 2011 gehört Plagwitz zu den wachsenden und sich verjüngenden Ortsteilen. Das zeigt auch der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2011. Er liegt im Ortsteil unter 15 % und damit deutlich unter dem der Gesamtstadt (23,4 %).

Hinsichtlich des Anteils der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen im Jahr 2011 werden für Plagwitz 8 % bis unter 12 % ausgewiesen. Das entspricht in etwa dem Niveau der Stadt (8,8 %). Insgesamt 18,3 % der unter 65-jährigen Leipziger Einwohner bezogen 2011 Leistungen aus den sozialen Mindestsicherungssystemen. In Plagwitz bewegt sich dieser Anteil zwischen 10 % bis unter 20 % und damit ebenfalls auf dem Niveau der Stadt.

Zusammenfassend kann aus diesen Angaben geschlossen werden, dass im Umfeld des Plangebietes eine heterogene Bevölkerung mit einem unter dem der Stadt Leipzig liegenden Altersdurchschnitt wohnt. Als Folge der urbanen Mischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Nutzungen wird auch die soziale Durchmischung befördert. Dieser für Plagwitz angestrebten städtebaulichen und sozialen Entwicklung steht die Zielstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

---

4 Sozialreport Leipzig 2012, Mai 2013. Auch für die nachfolgenden Angaben im Kap. 5.3 wurde diese Quelle ausgewertet.

## 5.4 Soziale Infrastruktur

Südlich des Plangebietes in ca. 800 m Entfernung (eine Straßenbahnhaltestelle) befindet sich die Schule am Adler, die sowohl eine Grund- als auch Oberschule beherbergt. Alternativ kann auch die Erich-Zeigner-Grundschule in der gleichnamigen Allee besucht werden. Zu ihr ist ein Weg von ca. 700 m in nördliche Richtung zurück zu legen oder eine Haltestelle mit der Straßenbahn zu fahren. Die Johannes-Kepler-Schule als nächstgelegenes Gymnasium befindet sich in der Dieskaustraße in ca. 2 km Entfernung (drei Haltestellen mit der Straßenbahn in südliche Richtung).

Eine südlich gelegene Kindertagesstätte in der Erich-Zeigner-Allee ist in ca. 330 m zu erreichen.

Neben den Sporthallen an den Schulstandorten bietet südlich des Plangebietes, ca. 1 km entfernt, eine Schwimmhalle an der Antonienstraße weitere Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Als ausgewählte kulturelle Einrichtungen befinden sich in jeweils ca. 1000 m Entfernung südlich und nördlich des Plangebietes Kinos an der Karl-Heine-Straße („Lindenfels“) bzw. Antonienstraße („Schauburg“), die auch als Programmkinos fungieren. Ca. 1.200 m nördlich entfernt vom künftigen Wohnstandort an der Zschocherschen Straße befindet sich die Stadtteilbibliothek. Nicht weit von dieser können die Aufführungen der „Musikalischen Komödie“ besucht werden, die neben der Oper das zweite Musiktheater der Stadt ist.

## 5.5 Technische Infrastruktur

### 5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

#### Straßenverkehr - MIV

Im Westen erfolgt die Anbindung des Plangebietes an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zschochersche Straße (Hauptverkehrsstraße). Die östliche Anbindung der künftigen Wohnanlage ist an der ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erich-Zeigner-Allee gesichert.

Zschochersche Straße und die Erich-Zeigner-Allee verbinden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Stadtteilen und dem Stadtumland im Westen und Südwesten.

Im Plangebiet selbst soll der motorisierte Individualverkehr über die genannten Straßenanbindungen in unterirdischen Parkdecks gebündelt werden. Oberirdisch wird deshalb innerhalb des Areals der Wohnanlage kein weiterer motorisierter Individualverkehr stattfinden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Im Straßenraum der Zschochersche Straße befinden sich Gleisanlagen der Straßenbahn mit Haltestellen unmittelbar am Vorhabengebiet. Sie werden zurzeit durch eine Straßenbahnlinie bedient. Damit ist langfristig eine sehr gute Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum und die westlichen Stadtteile gewährleistet.

#### Fußgänger- und Radverkehr

Zschochersche Straße und die Erich-Zeigner-Allee sind für den Fußgängerverkehr durch eigene Gehwege gut nutzbar. Dagegen existieren für Radfahrer in beiden Verkehrswegen keine eigene Fahrradwege. Auch markierte Radfahrstreifen sind nicht vorhanden.

Obwohl an der Südgrenze ein öffentlicher Gehweg (Flurstück 307/18, Gem. Kleinzschocher) besteht ist das Plangebiet, bedingt durch dessen starkes Gefälle und die Treppenstufen nahe der Erich-Zeigner-Allee, für Fußgänger mit Behinderungen, Kinderwagen und Rollstuhlfahrer nur eingeschränkt bzw. nicht passierbar. Die barrierefreie Ausführung des rd. 180 m langen und einen Höhenunterschied von rd. 8 m aufweisenden Weges ist nur mit einer durchschnittlichen Neigung seiner Gradienten von rd. 4,5 % gegeben.

Für Körperbehinderte, die ihren Rollstuhl selbst manuell fortbewegen, eine anstrengende Topografie. Ein solches Gefälle wäre auch für Radfahrer in Richtung Erich-Zeigner-Allee gefährlich, zumal der Radweg nicht eben auslaufen, sondern auf dem Fußweg bzw. der Fahrbahn der Erich- Z-

eigner-Allee enden würde. Deshalb ist die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche ausschließlich als Gehweg festgesetzt worden.

Für die geplante ca. 80 m lange Feuerwehrezufahrt von der Erich-Zeigner-Allee im Zuge dieses Gehweges wird dieser mit einer durchschnittlichen Steigung von 5 % neu gestaltet. Daraus resultiert eine Treppenanlage am westlichen Ende der Zufahrt, die den durch die 5 %-Steigung entstehenden Geländesprung von ca. 3 m zum Niveau des westlichen Teiles des Gehweges überwindet. Die Treppenanlage erhält seitliche Rampen, um insbesondere Kinderwagen schiebend über den Höhenunterschied zu bringen.

Als Alternative zu diesem öffentlichen Gehweg bietet sich für Fußgänger die ausschließlich fußläufige Erschließung der Wohnanlage an, die mit ihrem vorgesehenen Wegekreuz zudem eine gute Orientierung ermöglicht.

### Ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt weitgehend brach, so dass aus ihm selbst gegenwärtig kein Stellplatzbedarf resultiert. Der in ihm schon existierende Lebensmittelmarkt ist mit Stellplätzen in großer Zahl ausgestattet, jedoch nur für die Kunden. Unabhängig davon werden die im Rahmen der Entwicklung der Wohnanlage entstehenden Bedarfe in zwei Tiefgaragen gedeckt, so dass grundsätzlich keine maßgebliche zusätzliche Belastung für die angrenzenden Straßenräume zu erwarten ist.

Da das Stellplatzangebot der Erich-Zeigner-Allee ohnehin beschränkt und im Wesentlichen durch die Anwohner und vorhandenen Nutzungen ausgelastet ist, wird für Post- und Paketfahrzeuge sowie Taxen etc. eine Kurzzeit-Parkfläche im Plangebiet an der Erich-Zeigner-Allee eingerichtet.

## **5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im Plangebiet ist über 100 Jahren lang im mehrschichtigen Betrieb Bier gebraut worden. Deshalb ist das Areal mit allen gängigen Medien (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) entlang der Zschocherschen Straße und der Erich-Zeigner-Allee erschlossen. Somit kann zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes auf diese bestehenden Netzstrukturen zurückgegriffen werden.

Die Hausmüllentsorgung des Standortes wird entsprechend den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH gesichert indem zur Vermeidung der Einfahrt des Müllfahrzeuges in die Tiefgarage, bzw. die oberirdischen Freianlagen die Abfallsammelbehälter am Tag ihrer Leerung auf einer Bereitstellfläche an der Zschocherschen Straße positioniert werden.

## **6. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **6.1 Ziele der Raumordnung**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP Sachsen 2013), verbindlich seit dem 31.08.2013, ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen.

Bezogen auf das Plangebiet sind im LEP keine konkreten Vorgaben enthalten.

Zum Thema Stadtumbau werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

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

G 2.2.2.3 Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht enthalten.

Es werden folgende Ziele formuliert:

Z 5.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben.

Z 5.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

Z 5.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Die Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

## 6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. An diesem Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig nur noch bedingt festgehalten. Die von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 21.05.2014 festgestellte Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan - Fortschreibung)<sup>5</sup> stellt für den ehemals gewerblich genutzten nördlichen Teil zwischen der Zschocherschen Straße und der Erich-Zeigner-Allee eine gemischte Baufläche dar, um dort u.a. das Wohnen zu ermöglichen. Nur der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes verbleibt in der gewerblichen Baufläche.

Der Entwurf des Bebauungsplanes integriert diese Fläche als Teilbaugebiet MI 2 (gegenwärtig Lebensmittelmarkt) in das in seinem Geltungsbereich vorgesehene Mischgebiet mit der Festsetzung, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude dort nicht zulässig sind. Das Areal wird zur Sicherung der qualitativ gleichwertigen Ansiedlung des das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes vorbehalten<sup>6</sup>. Das qualitativ gleichrangige Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Grundvoraussetzung für die Festsetzung eines Mischgebietes.

Mit dieser Festsetzung wird der mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angestrebten Sicherung der gewerblichen Nutzung im Abschnitt südlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sinngemäß entsprochen.

## 6.3 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 16.10.2013 beschlossener flächendeckender Landschaftsplan (RBV-1806/13) erarbeitet, dessen Inhalte für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung heranzuziehen sind.

Für das Plangebiet enthält der Landschaftsplan u. a. die Planungsziele des teilräumlichen Leitbildes 12 - Industrie- und Gewerbestandorte; u. a. speziell zu Freiraum und Grünsystem, Stadtklima und Wegenetz für Alltag und Freizeit sowie Biotopverbund.

<sup>5</sup> Feststellungsbeschluss Nr. RBV-2078/14.

<sup>6</sup> Siehe hierzu auch Kap. 11.

## **6.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Der Bebauungsplan Nr. 400.1 „Zschochersche Straße/Erich-Zeigner-Allee - nördlicher Teilbereich“ befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießerstraße – Nutzungsarten“. Dieser einfache Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs.2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich der Art der Nutzung. Alle weiteren Belange der Zulässigkeit von Vorhaben richten sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 400.1 Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, besteht grundsätzlich Baurecht gemäß § 34 BauGB. Städtebauliche Einfügungsmaßstäbe und eine gesicherte Erschließung lassen sich aber gegenwärtig nur zweifelsfrei für die straßenbegleitenden Bereiche entlang der Zschocherschen Straße und Erich-Zeigner-Allee ableiten.

Das Gebiet ist durch eine maximal IV-V - geschossige straßenbegleitende Wohnbebauung sowie die mehrgeschossigen Gewerbebauten in den angrenzenden Straßen geprägt. Aber auch der Blockinnenbereich ist bereits durch vorhandenen Bebauungen vorgeprägt. Infolgedessen konnte u.a. auch die Baugenehmigung zur Errichtung des Lebensmittelmarktes an der Zschocherschen Straße erteilt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung.

## **6.5 Sonstige Planungen**

### **6.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das 2011 fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat mit Beschl.-Nr. RBV -1595/09 am 20.05.2009 beschlossen worden. Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Ein wesentliches Ziel ist die Fortsetzung der Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsangebotes, punktuellen Rückbau, Eigentumsbildung und Umfeldaufwertung.

Der Bebauungsplan, der zu wesentlichen Teilen die Entwicklung des Standortes für Wohnen, Eigentumsbildung und die Umfeldaufwertung zum Ziel hat, entspricht somit den Zielen des SEKo.

### **6.5.2 Stadtentwicklungsplan Zentren**

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche<sup>7</sup>. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

Das wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Für diesen verbindlichen Bauleitplan relevante zentrale Versorgungsbereiche sind:

---

<sup>7</sup> Beschlossen von der Ratsversammlung am 18.03.2009 (Beschluss Nr. RBV-3595/09, Beschluss Nr. RBV-1253/12 vom 20.06.2012 zur Fortschreibung und Aktualisierung des STEP Zentren - Ziele und Inhalte).

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz an der Zschocherschen Straße und der Karl-Heine-Straße,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler in Kleinzschocher an der Zschocherschen Straße, der Dieskaustraße und der Antonienstraße sowie
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße in Schleußig.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die folgenden für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

- Für das Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz besteht Vorrang wegen seiner wichtigen Bedeutung als multifunktionaler Mittelpunkt in einem durch besondere Entwicklungspotenziale und hohe Lagegunst geprägten Stadtraum. Durch die Nutzung von Potenzialen für die weitere Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes soll wesentlich zur weiteren Belebung der kleinteiligen Geschäftsstruktur der Zschocherschen Straße beigetragen werden. Zur Sicherung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im Zentrum bedarf es konsequenter Restriktionen gegenüber der weit fortgeschrittenen Discounteransiedlung vor allem im südlich angrenzenden Gewerbegebiet.
- Für das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler besteht Stabilisierungsbedarf wegen struktureller Schwächen und der Konkurrenz dezentraler Einzelhandelsstandorte im Ortsteil. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsangebots ist eine Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich.
- Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße weist noch nicht das für die hohe Nachfrage angemessene Einzelhandelsangebot auf. Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitätvollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könnertitzstraße als maßgebliches Ziel zu beachten

Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Durch die Übernahme der zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 verhindert der Bebauungsplan die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in seinem Plangebiet - und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Somit trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei.

### **6.5.3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung**

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan (TP) Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab.

Die grundlegenden Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen wurden mit der Neufassung des TP Wohnungsbau konkretisiert. Der TP Wohnungsbau ist im April 2011 von der Leipziger Ratsversammlung (RBV-771/2011) beschlossen worden. Eine der gesamtstädtischen Kernaussagen ist, dass der Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) auf den Planungsraum der Inneren Stadt und den dort aus städtebaulichen Gründen notwendigen Umfang zu begrenzen ist.

Im STEP W+S ist für das Plangebiet keine Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen, weil es zu einem dominierenden gewerblich-industriellen Baubestand gehört. Der Bereich an der Kreuzung von Zschocherscher und Naumburger Straße wurde im STEP W+S als Umstrukturierungsgebiet eingestuft. Für diesen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 400.1 berührenden Standort wird im STEP W+S als Zielaussage das Erfordernis einer langfristigen Strukturveränderung prognostiziert, deren Entwicklung noch offen sei.

Durch die in den letzten Jahren gestiegene und auch weiter prognostizierte starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und die städtebauliche Einbindung in ein gründerzeitlich geprägtes mehrgeschossiges Stadtquartier wird die mit dem Bebauungsplan angestrebte Strukturveränderung als stadtentwicklungsplanerisch vertretbar eingeschätzt, auch wenn der STEP W+S zum Beschlusszeitraum 2011 noch räumlich einschränkende Aussagen zum Geschosswohnungsbau enthält.

Durch die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans wird die Strukturveränderung im Sinne der Entwicklung der Wohnfunktion unter Beibehaltung nicht-störender gewerblicher Nutzungen für das Wohnen eingeleitet. Hierbei soll aber die gewerbliche Nutzung im südlich angrenzenden Bereich bis zur Limburger Straße nicht in Frage gestellt werden, was u.a. die Vermeidung von Immissionskonflikten erfordert.

Das betrifft auch den Umgang mit der Lärmbelastung an der Zschocherschen Straße sowie an der Erich-Zeigner-Allee, die teilweise die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete überschreitet.

#### **6.5.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen**

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der „Gewerblichen Bauflächen“ im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RBV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Das Plangebiet gehört zum STEP-Gebiet Nr. 21 „Plagwitz-Süd“, das geprägt ist durch eine hohe bauliche Dichte mit z.T. imageprägenden Gewerbebauten.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender - vor allem industriell nutzbarer Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen. Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird das Gebiet und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 400.1 in die Zielkategorie „Revitalisierung“ eingestuft. Sie enthält diejenigen Bestandsgebiete, deren gewerbliche Nutzung im Sinne des STEP dauerhaft gesichert werden soll.

Indirekt entsprechen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 400.1 den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen indem eine städtebauliche Revitalisierung des Bestandsgebietes beabsichtigt ist. Jedoch nicht als ausschließliches Gewerbegebiet, sondern für eine gemischte Nutzung. Mit dieser ist aber eine qualitativ gleichwertige Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe untrennbar verbunden, so dass auch hier in gewissem Grade dem STEP Gewerbliche Bauflächen entsprochen wird.

Der Bebauungsplan folgt mit seiner Planungsabsicht den für seinen Geltungsbereich aktuelleren Intentionen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung. Es ist absehbar, dass der STEP Gewerbliche Bauflächen nach fast zehn Jahren auch punktuelle Anpassungen an die in dieser Zeit eingetretenen Entwicklungen benötigt.

#### **6.5.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum**

Aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 400.1 ist dieser Stadtentwicklungsplan hier nicht relevant. Seine Belange werden nicht berührt.

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Einleitung

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

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 19.245 m<sup>2</sup>.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im Umfeld des vorgesehenen Plangebietes befinden sich keine Gebiete, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten. Es existieren keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte für eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB. Daher sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten<sup>8</sup>.

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

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

#### 7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden festgesetzt:

- Begrenzung der Versiegelung auf maximal 19.245 m<sup>2</sup> durch exakt den geplanten Baukörpern angepasste Baulinien,
- Begrünung von mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Versickerungsfähige Befestigung von Aufstellflächen (Feuerwehr) und Wegen auf den Baugrundstücken,
- Passive Schallschutzmaßnahmen zur Minimierung der Schallexposition menschlicher Wohn- und Aufenthaltsbereiche,
- Günorderische Festsetzungen für eine gute Aufenthalts- und Spielqualität der Freibereiche

---

8 Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 11.09.2013

## 7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Sonstige Untersuchungen bzw. Gutachten wie (z.B. Altlasten-, Verkehrs-, Luftschadstoff-, usw.) waren nicht erforderlich.

### 7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

In unmittelbarer Nähe im Umfeld des vorgesehenen Bebauungsplanes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Allerdings sind im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete und Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs.6 Nr. 7b BauGB) anzutreffen.

In rund 500 m Entfernung befindet sich in östlicher Richtung das LSG „Leipziger Auwald“. Der Abstand zum im Osten gelegenen FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ (EU-Nr. 4639-301) und zum SPA „Leipziger Auwald“ (4639-451) beträgt ebenfalls rund 500 m. Es existieren keine Hinweise, die auf eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzweck der Schutzgebiete nach § 1 Abs. 8 BauGB hindeuten.

Es sind aufgrund der räumlichen Entfernung zu den Schutzgebieten, der dazwischen befindlichen Bebauung und der Verkehrseinrichtungen keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet zu erwarten.

#### Geschützte Landschaftsbestandteile

Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig ist für notwendige Maßnahmen zu beachten.

Sofern nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. des Denkmal- oder Naturschutzes bzw. des Wasserrechtes) entgegenstehen, sind auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken Pappeln, Birken, Baumweiden, Nadel- und Obstgehölze (unabhängig vom Stammumfang) nicht durch die Satzung geschützt. Ebenfalls nicht geschützt sind auf diesen Grundstücken Laubbäume (ausgenommen die in der Satzung aufgeführten Arten) mit einem Stammumfang bis zu einem Meter, gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter. Die Fällung der auf dem Gelände befindlichen 34 Bäume mit einem Stammumfang größer 100cm und 55 Klettergehölzen höher 3m gemäß Bestand – Biotopkartierung (Anhang 1) und Ermittlung der Anzahl und Pflanzengröße für erforderliche Ersatzpflanzungen (Anhang 3) gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig bedarf einer Genehmigung.

### 7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (vom Stadtrat beschlossen am 16.10.2013) wird das Plangebiet dem Teilräumlichen Leitbild LB 12 Industrie- und Gewerbestandorte zugeordnet.

Folgende Planungsziele werden formuliert:

- Schaffung von begrüntem Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt;
- stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation;
- Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr. Zudem wird auf die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten und den Erhalt einer Grünverbindung im Hauptwegenetz hingewiesen.

### **7.1.2.3 Grünordnungsplan**

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) kann für diesen Bebauungsplan ganz abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind:

Die Belange sind nicht berührt, da der Bebauungsplan lediglich die zulässige bzw. in Teilen sogar schon vorhandene bauliche Nutzung innerhalb des bislang gegebenen Zulässigkeitsrahmen begrenzt. Weiterhin trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen, welche zur Schaffung von begrünten Freiräumen, zur stadtklimatischen Entlastung, zur Erhöhung des Durchgrünungsgrades und zur Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Gebieten beitragen.

Somit werden die für das Plangebiet konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus dem Landschaftsplan direkt in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.1.2.4 Eingriffsregelung**

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte in vorliegenden Falle aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

#### Altlastenverdächtige Flächen:

Die Flurstücke 125/3 und 125/4 der Gemarkung Plagwitz sind unter der Kennziffer 65512753 im sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es handelt sich dabei um ein bis 1992 als Brauerei genutztes Gelände. Zum Objekt liegt eine historische Erkundung vom 14.04.2000 vor. Für das Flurstück 125/1 der Gemarkung Plagwitz, das nicht im Sächsischen Altlastenkataster enthalten ist, kann davon ausgegangen werden, dass hier keine altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG vorliegen.

#### Handlungsbedarf zu Altlastenverdachtsflächen:

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung können lokale Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen mit Bodeneingriff fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen umweltrelevante Sachverhalte festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/ Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

### **7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange**

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

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

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden / Altlasten	Grad der Versiegelung	- Auswertung vorliegender Daten, Flächenvergleich zwischen Planung und Bestand
2. Pflanzen	Beeinträchtigung und Zerstörung vorhandener Gehölzstrukturen und Brachflächen	- Einzelbaumkartierung - Biotoptypenkartierung
3. Tiere	Beeinträchtigung und Zerstörung von potentiell vorhandenen Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der alten Gebäudesubstanz, in den Gehölzstrukturen sowie im unmittelbaren Umfeld	- Biotoptypenkartierung zur Feststellung der Habitataignung - Untersuchung auf Fledermäuse (Wochenstube, Überwinterungsort) - Untersuchung geschützter Käferarten in Alt- und Totholz - Erhebung zu Vorkommen geschützter Tierarten in der vorhandenen alten Gebäudesubstanz sowie Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten im unmittelbaren Umfeld) - Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
4. Menschen:		
4.1 Verkehrslärm	Exposition der Bewohner an belasteten Straßenabschnitten	- Auswertung Schallimmissionsprognose
4.2 Gewerbelärm	Exposition der Bewohner benachbarten Gewerbestandorten	- Auswertung Schallimmissionsprognose

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

**Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen** sind erforderlich zu:

Belang / Teilaspekt	
5. Wasser	Plangebiet ist bereits stark versiegelt, die natürliche Bodendecke ist abgetragen, der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist sehr gering; es gibt keine Oberflächengewässer. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades können wertvolle Bodenfunktionen, insbesondere Versickerung u. Grundwasserneubildung gefördert werden.
6. Klima/Luft (inkl. Gerüche)	Nicht erheblich, da bereits eine verkehrsbedingte Vorbelastung insbesondere im unmittelbaren Randbereich der stark befahrenen Straßen besteht und keine neuen Emittenten entstehen werden.  Mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur, in Form von kompakten Baukörpern verbunden mit kurzen Wegen und geringen Wärmeverlusten, weist das Gebiet energetischen Vorteile gegenüber der solaroptimierten Stadtplanung auf. Dafür spricht eine ähnliche Vorprägung im umgebenden Siedlungsgefüge und der bereits vorhandene erhebliche Versiegelungsgrad, der den Eingriff in Natur und Landschaft relativiert.  Die Reduzierung des Versiegelungsgrades führt zu einer verbesserten lokalklimatischen Situation wegen des Gewinns an Vegetationsflächen in diesem Bereich. Folge ist eine Abschwächung der Überwärmung des Gebiets.
7. Landschaft	Nicht erheblich, da mit der Durchführung der Planung das Stadtlandschaftsbild bereichert wird.
8. Erholungspotential	Nicht erheblich, da mit der Wiedernutzbarmachung des Gebietes der Erholungsfaktor gesteigert wird.
9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht erheblich, da mit der Durchführung der Planung das Stadtlandschaftsbild bereichert wird. Nicht erheblich, da mit dem Erhalt und der Sanierung denkmalge-

<b>Belang / Teilaspekt</b>	
	geschützter Bausubstanz eine Verbesserung zu erwarten ist.

## 7.2 Beschreibung u. Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.2) in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

### 7.2.1 Boden / Altlasten

Die Bodenstrukturen auf dem gesamten Areal sind stark anthropogen überformt durch z.B. bis 8 m hohe Aufschüttungen (Bereich Eiskeller) und weitere Geländeanpassungen. Auf der freien Wiesenfläche im Bereich Zschochersche Straße befanden sich ehemals bauliche Brauereianlagen, die im Zuge einer ersten Umgestaltung (Bau Einzelhandelsmarkt) abgerissen wurden.

Die Flächen um die Gebäude sind weiträumig befestigt, da sie früher nutzungsbedingt als Verkehrsfläche innerhalb der Industrieanlage genutzt wurden. Auf diesen Flächen hat sich über die Jahre eine Humusschicht in unterschiedlicher Stärke gebildet.

Die dünnen Humusschichten auf den vorwiegend betonierten Wegen und Plätzen sowie die angrenzenden Bodenbereiche sind durchsetzt mit Steinen, Beton, Bewehrungsstahlresten, Holz und diverser Hausmüll.

Das Baugrundgutachten<sup>9</sup> bestätigt eine bis etwa 1,5 m bis 6 m dicke anthropogene Auffülle/Bauschutt, die am gesamten Standort vorhanden ist und je nach der historischen Bebauung in ihrer Mächtigkeit schwankt.

Laut Luftbild aus dem Jahr 2000 ist ersichtlich, dass das Gelände aufgrund seiner damaligen industriellen Nutzung fast vollständig versiegelt war. Allein die Flächen im Nordosten (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) und im Südosten an der Erich-Zeigner-Allee (ca. 500 m<sup>2</sup>) gelten als unversiegelt.

Im Plangebiet ist das Schutzgut Boden im Bestand als stark überformt bis beeinträchtigt zu bewerten.

Bei Durchführung der Planung ist die maximale Versiegelung (Summe der bebauten und befestigten Flächen) durch textliche Festsetzungen auf ca. 19.245 m<sup>2</sup> begrenzt. Im inneren Bereich sind rund 5.000 m<sup>2</sup> der Gartenflächen mit Tiefgaragen unterbaut, die restlichen rd. 4.810 m<sup>2</sup> Gartenflächen sind nicht unterbaut. Somit erhöht sich der Anteil unversiegelter Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> auf ca. 4.800 m<sup>2</sup>.

Die Begrünung von Flächen und die Pflanzung von Gehölzen haben auf das Bodenleben, das Bodengefüge und den Bodenwasserhaushalt einen positiven Effekt. Die langfristige Sicherung von Grünflächen wird sich auf die natürliche Bodenentwicklung positiv auswirken. Auf den versiegelten Flächen werden die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung verhindert. Zusätzlich wird im Bereich der überdeckten Tiefgaragen die Versickerung unterbunden.

Aufgrund der Erhöhung des unversiegelten Flächenanteils sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen.

### 7.2.2 Pflanzen

Der Gehölzbestand gliedert sich in dichte Strauch-Baumbereiche mit teilweisem Altbaubestand und freie Wiesenabschnitte. Der Gehölzaufwuchs ist stark mit der vorhandenen Bebauung verbunden. Bei genauerer Betrachtung sind Gehölzaufwuchsbereiche um nahezu alle baulichen Anlagen

<sup>9</sup> Baugrundgutachten vom 28.08.2013. Bearbeiter: Dr. G. Günther, ö.b.u.v. Sachverständiger für Baugrund, Grundbau und Bodenmechanik. ICP GmbH Leipzig, Fasanenweg 2; 04420 Markranstädt, OT Frankenheim. Tel.: 0341 - 944260.

von einreihig bis 3 m Breite zu finden. Die Stammdurchmesser wurden zum überwiegenden Teil in einem Bereich  $\leq 10$  cm ermittelt, wobei vereinzelt auch Stärken von 15 cm bis 20 cm kartiert wurden (siehe Anhang 1: Biotopkartierung und Anhang 2: Bestandslisten der Gehölze).

Die aufwachsenden Gehölze haben sich auf einer dünnen Humusdecke über versiegelten Flächen angesiedelt. Teilweise ist keine Bodenschicht vorhanden, d.h. die Gehölze wachsen direkt auf oder innerhalb beschädigter Mauern-, Treppen- und Gebäudeteile.

Unter den vorhandenen Großbäumen (Bereich Erich-Zeigner-Allee) ist der Aufwuchs in Form lichthungriger dünner Triebe (Jungbäume) mit einem unausgewogenen Verhältnis zwischen Stammumfang und Höhe zu beschreiben. Die Kronen sind dementsprechend schlecht ausgebildet. Es besteht eine starke Konkurrenz hinsichtlich Licht-, Wasser- und Nährstoffzufuhr.

In einem Bereich vorhandener Altbäume (ehemaliger Eingangsbereich Erich-Zeigner-Allee) wurde invasiver Bewuchs der Gehölze mit Efeu bis weit in die Kronen festgestellt. Diese Gehölze erscheinen durchweg eingeschränkt in ihrer Vitalität. Weiterhin ist der Kronenaufbau aufgrund des geringen Abstandes auch hier nicht optimal ausgebildet.

Hinsichtlich der kartierten Arten wurden für die beschriebenen Standortbedingungen typische (Pionier-) Gehölzarten ermittelt, wie z.B. Birke, Holunder, Ahorn und Brombeere. Im Bereich der Wiesenflächen dominieren Arten wie Goldrute und Landreitgras.

Insgesamt stellt die Fläche mit ihrer Ausstattung eine typische ehemalige, brachgefallene, ruderales Industriefläche dar. Die Biotoptypen sind einerseits durch Aufgabe der Nutzung sowie durch eine anthropogene Überformung entstanden und einer beständigen Sukzession unterworfen. Die Fläche stellt sich als ein Mosaik von dichten Gehölzbeständen aus Aufwuchsflächen z.T. mit Altbaumbestand zwischen Industrieruinen, kleineren freien versiegelten Verkehrsflächen und einer großen zusammenhängenden Brachfläche dar.

Es handelt sich um ruderales Sukzessionsbereiche ohne besondere Standortmerkmale für Arten und Biotope im Vergleich innerstädtischer Industriebrachen. Eine Ausnahme stellt hier der Altbaumbestand im ehemaligen Eingangsbereich Erich-Zeigner-Allee dar. Dieser weist einerseits Mängel im Habitus und Vitalität und andererseits einen relativ hohen Totholzanteil auf. Der Bestand wird mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit beurteilt.

Die derzeit vorhandenen Gehölzstrukturen können in ihrer jetzigen Form bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Bei den unversiegelten Bereichen (Brachfläche) wird es durch die Neuplanung zu Versiegelungen kommen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die derzeit bestehenden Biotopstrukturen mit ihren Lebensräumen verloren gehen.

Die Gehölzbestände müssen beim Rückbau und der Entsiegelung der Gebäude und befestigten Flächen sowie der Baufeldfreimachung entfernt werden. Damit entstehen erhebliche Auswirkungen für die Pflanzenwelt, die jedoch mit den geplanten Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Gegenüberstellung des „Abganges und Zuganges“.

### 7.2.3 Tiere

Die Abschätzung der im Gebiet vorkommenden Tierarten<sup>10</sup> erfolgte mit entsprechenden Fachleuten auf der Grundlage der Auswertung vorliegender Daten und den durchgeführten zwei Ortsbegehungen am 21.02.2014 und 05.03.2014.

#### Fledermäuse:

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet innerhalb der durchschnittlichen Aktionsradien von Fledermausarten mit häufigem Vorkommen in Siedlungsbereichen liegt. Daher kann nicht ausge-

---

<sup>10</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.04.2014; Projekt: Bebauungsplan Nr. 400.1 „Naumann'sche Brauerei“. Fachplaner: seecon Ingenieure GmbH - Infrastruktur | Stadt und Land | Neue Energien. Endersstraße 22; 04177 Leipzig. Tel.: 0341/48405 11 , Fax: 0341/4840520.

geschlossen werden, dass lokale (Reproduktions-)Vorkommen dieser Arten den betrachteten Eiskeller als Winterquartier nutzen. Auch im Bereich der vorhandenen Großbäume im ehemaligen Zugang Erich-Zeigner-Allee (Baumkatasternummernbereich zwischen 10 und 70) stellen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse dar.

Prinzipiell ist das dicht bebaute Stadtquartier als unmittelbares Umfeld des Plangebietes ein gut geeigneter Lebensraum für Fledermausarten. Es sind Gehölzbestände als mögliche Nahrungshabitate vorhanden, zudem weisen die oberirdischen Gebäudeteile zahlreiche Zugänge und potentielle Hangplätze im Innenraum auf. Im Zuge der Begehungen konnten jedoch keinerlei Hinweise auf eine Nutzung dokumentiert bzw. Individuen festgestellt werden.

Der Gebäudebestand am Vorhabenstandort, insbesondere der ehemalige Eiskeller stellt ein optimales Winterquartier für Fledermäuse dar (HOCHFREQUENT – MEISEL & ROßNER GBR, 2014). Durch den vollständigen Verlust des Quartiers ist eine entsprechende Kompensation vorzusehen. Diese kann entweder durch eine langfristige Widmung inkl. Sicherung/Optimierung eines oder mehrerer vergleichbarer Objekte oder durch einen Neubau eines Winterquartiers in Form von Nistkästen an geeignetem Standort erfolgen.

#### Alt- und Totholz bewohnende Käfer:

Der Bereich der vorhandenen Großbäume im ehemaligen Zugang Erich-Zeigner-Allee (Baumkataster Nummernbereich zwischen 10 und 70) stellen einen potentiellen Lebensraum für holzwohnende Käfer dar. Während der Begehungen konnten nach einer optischen Überblickserfassung in den Totholzbereichen keine Käfer gefunden werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können keine abschließenden Aussagen zu vorhandenen Vorkommen getroffen werden.

Darum wird bei den Rodungsmaßnahmen eine naturschutzfachliche Begleitung bzw. Einzelkontrolle kurz vor und während der Fällmaßnahmen unbedingt angeraten.

Durch das direkte Angrenzen städtischer Infrastruktur, wie z.B. stark befahrene Straßen und des vorhandenen Einzelhandelsstandortes einschließlich Parkplatzflächen, kann nicht von einer bestehenden Ungestörtheit der Habitate ausgegangen werden. Hinzu kommt die offensichtliche anthropogene Nutzung und damit Störung von potentiell vorhandenen Lebensräumen in Gebäuden und innerhalb der Grünbereiche, erkennbar an der Art und Weise einer Vermüllung.

Bei Umsetzung der Planung wird das gesamte Areal vollständig überformt, d.h. die vorhandenen und die potentiell vorhandenen Lebensräume werden zerstört. Im Gegenzug entstehen mit der Wohnanlage großflächig reich strukturierte Gehölzanpflanzungen und Wiesenbereiche. Damit werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang ökologische Wertigkeiten (ähnliche Habitate) für die potentiell vorkommenden Tierarten, insbesondere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), neu geschaffen.

In die Bestände der im Gebiet vorkommenden Tierarten wird bei Umsetzung der Planung eingegriffen. Damit entstehen erhebliche Auswirkungen für die Tierwelt, die jedoch mit den geplanten grünordnerischen Festsetzungen ausgeglichen werden.

#### **7.2.4 Menschen**

Das Areal der ehemaligen Naumann'sche Brauerei ist als Mischgebiet einzustufen. Es wird von Süden durch Gewerbelärm belastet. Ebenso durch Verkehrslärm am Tage und in der Nacht infolge der Lage zwischen der Zschocherschen Straße und der Erich-Zeigner-Allee. Mit Umsetzung der Planung sind die Auswirkungen zu prüfen, die durch den bestehenden Gewerbe- und Verkehrslärm entstehen. Entscheidendes Maß für die Beurteilung der Auswirkungen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005.

Im Bezug auf den Gewerbelärm liegen die Beurteilungspegel im Tageszeitraum je nach örtlicher Lage zwischen 42 und 58 dB(A). Maßgebend für die Höhe des Beurteilungspegels sind die Geräuschimmissionen des Lebensmittelmarktes. Dabei dominiert insbesondere der Parkverkehr. Der Orientierungswert für Mischgebiete (60 dB(A) tags) wird jedoch an keinem Immissionsort überschritten.

Im Nachtzeitraum unterschreiten die Beurteilungspegel des Gewerbelärms ebenfalls den Orientierungswert für Mischgebiete. Die Pegel liegen unterhalb von 40 dB(A).

An den der Zschocherschen Straße zugewandten nächstgelegenen Fassaden sind Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von 8 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts als Folge des Verkehrslärms zu erwarten. Für die mögliche Bebauung an der Erich-Zeigner-Allee wurden Überschreitungen des Orientierungswertes von 6 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts ermittelt. An den von den Straßen abgewandten Seiten und im mittleren Bereich des Areals ist von der Einhaltung der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum auszugehen.

Für das Areal der ehemaligen Naumann'sche Brauerei wurden die Lärmpegelbereiche LPB nach DIN 4109 für den Tageszeitraum bestimmt. Anlage 10 des Schallgutachtens<sup>11</sup> zeigt, dass die Lärmpegelbereiche I, II, III und IV zu verzeichnen sind. Der Lärmpegelbereich IV tritt an den Fassaden der Häuser auf, die unmittelbar an den Straßen vorgesehen sind. Unter Einhaltung der unter 7.2.5 beschriebenen Maßnahmen sind die Auswirkung als nicht erheblich zu bewerten.

### **7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung nachteiliger Auswirkungen sind in der Planung zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen der GRZ sowie an den geplanten Baukörpern angepasste Baugrenzen bzw. Baulinien.
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen zur Schaffung einer ökologischen Wertigkeit (ähnliche Habitate) für die potentiell vorkommenden Tierarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Habitaten.
- Das Freiräumen des Baufeldes erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gemäß § 25 SächsNatSchG.
- Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit durch passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden
- Sollten bei den Rodungsmaßnahmen im Totholzteilen Vorkommen xylobionte Käfer festgestellt werden, sind diese Holzteile (z.B. als Stamm) fachgerecht an eine Ausweichstelle umzulagern.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2012 vom 21. Februar 2012 darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit waren im Neuen Rathaus Informationen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung verfügbar. Die Öffentlichkeit konnte sich bis zum 31.08.2012 gegenüber der Stadt zur Planung äußern.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Danach wird zum Einen die Planungsabsicht im Gebiet künftig Wohnnutzungen zu ermöglichen unterstützt. Andererseits wird auf den im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelmarkt verwiesen und gefordert, die mit dem rechtskräftigen B-

---

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung vom 16.08.2012 zum Areal „Ehemalige Naumann'sche Brauerei“ im Bebauungsplangebiet Nr. 400 „Zschochersche Straße/Erich-Zeigner-Allee“. Dr. Kiebs + Partner GmbH, Ingenieurbüro für Umweltschutz. Zur Hohle 18, 04683 Fuchshain bei Leipzig, Tel. 034297-40018. eMail: kiebs.umwelt@t-online.de.

Plan Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießstraße – Nutzungsarten“ getroffenen Festsetzungen nicht umstandslos für den bestehenden Lebensmittelmarkt zu übernehmen und dem bestehenden Markt jede Anpassungsmöglichkeit zu nehmen. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf die gegenüberliegenden gewerblichen Entwicklungen Bezug genommen.

Der Hinweis wird nicht aufgegriffen, da die stadtentwicklungsplanerischen Erhaltungs- und Entwicklungsziele des B-Planes Nr. 325 für die bestehenden integrierten zentralen Versorgungsbereiche nach wie vor Bestand haben.

## **9. Städtebauliches Konzept**

### **9.1 Bebauung**

Als Grundlage für die beabsichtigte Wandlung des brach liegenden Grundstückes der früheren Naumann'schen Brauerei zu einer im Vordergrund stehenden standortangemessenen Wohnnutzung wurde im Januar/Februar 2013 eine Ideen-Werkstatt durchgeführt. Auf Empfehlung des Gutachtergremiums ist die weitere Planungsarbeit auf der Grundlage der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit fortgeführt worden.

Als Resultat entstand als städtebauliches Leitbild eine sehr individuelle Raumbildung durch zwei Gebäudeensembles, die ihre freiräumlich geprägten und konsequent als kleine Stadtparks interpretierten Zentren an deren Rändern baulich fassen. Gleichzeitig wahren die Wohnbebauungen den hinsichtlich der Grundstücksgegebenheiten maximal möglichen Abstand zur gewerblichen Nachbarschaft (siehe hierzu Anhang 4: Gestaltungsplan).

Die teilweise verdichtete Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen verspricht zudem den gewünschten räumlich-visuellen Abschluss. Die fußläufige Erschließung über ein klares Wegekreuz gibt eine gute Orientierung.

Durch die Lage an einer der wichtigsten Hauptachsen des Stadtbezirkes Südwest hat der Bereich an der Zschocherschen Straße den Anforderungen an einen urbanen Straßencharakter gerecht zu werden. Hierbei sind die Höhenentwicklung als bedeutendes Maß der Bebauung sowie deren Repräsentation wichtige städtebauliche Elemente zur Prägung des Straßenraums. Als architektonische Dominante für die Zschochersche Straße ist deshalb das zum Teil noch vorhandene und für die Naumann'sche Brauerei städtebaulich prägende denkmalgeschützte Sudhaus<sup>12</sup> (Gebäude 1 im Gestaltungsplan) gewählt worden.

Er soll für das Wohnen verfügbar sein, aber die Souterrain- und Erdgeschosebene entlang der Zschocherschen Straße der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Mit seiner Höhe von ca. 23 m (rd. 142 m NHN) gibt das Sudhaus den Maßstab für die Höhenentwicklung der neuen Wohngebäude vor. Diese liegt bei maximal 138 m NHN und soll damit bezüglich der Gebäudetopographie im Gegensatz zum nach Osten beachtlich fallenden Gelände eine höhenmäßige Harmonie des Ensembles zum Ausdruck bringen.

Nur das westlich der früheren Fabrikantenvilla (Gebäude 14 im Gestaltungskonzept) benachbarte Wohnhaus (Gebäude 5 und 6 im Gestaltungsplan) nimmt mit einer max. Höhe von 136 m NHN städtebaulich Rücksicht auf das etwa 4 m niedrigere Villengebäude, das weitgehend unverändert in die Wohnanlage integriert wird.

Im Bereich an der Erich-Zeigner-Allee befindet sich mit dem sogenannten „Eiskeller“ einschließlich einem dreigeschossigen Gebäudetrakt (Gebäude 7 im Gestaltungsplan) an der Allee ein weiteres denkmalgeschütztes Bauwerk<sup>13</sup>. Das mehrgeschossige Gebäude des Eiskellers an der Erich-Zeigner-Allee soll bis auf sein ebenerdiges Untergeschoss, das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, auch für das Wohnen hergerichtet werden und dazu nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde noch ein weiteres Wohngeschoss erhalten (Gebäudehöhe dann max. 128 m NHN).

---

<sup>12</sup> Siehe hierzu Kap. 5.2.

<sup>13</sup> Ebenda.

Dagegen ist eine mögliche Nutzungskonzeption für den eingegrabenen Teil des Eiskellers wegen dessen bestehenden geometrischen Verhältnissen nicht gegeben. So bleibt nach seiner Freilegung nur der Abbruch für die Einordnung einer erforderlichen unterirdischen Parkebene übrig.

Die städtebauliche Dominanz an der Erich-Zeigner-Allee übernimmt das Gebäude 12 des Gestaltungsplanes, das mit seinem gewissen turmartigen Erscheinungsbild den Strukturwandel auf dem Standort der früheren Naumann'schen Brauerei deutlich markiert. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Erich-Zeigner-Allee bietet es sich an das Ensemble der Wohnanlage durch einen an das bestehende Wohnhaus angelehnten Anbau (Gebäude 15 im Gestaltungsplan) abzurunden und damit an seinem nordöstlichen Eckbereich baulich zu fassen.

Mit der durch den Bebauungsplan vorzugebenden städtebaulichen Ordnung für die Wohnanlage sind auch Belange des Klimaschutzes zu beachten. Hierzu weist die beabsichtigte Baustruktur mit den durch die relativ kompakten Baukörpern verbundenen energetischen Vorteilen der kurzen Wege und geringeren Wärmeverluste Vorteile gegenüber einer solaroptimierten Stadtplanung auf.

Dafür spricht eine ähnliche Vorprägung im umgebenden Siedlungsgefüge und der bereits vorhandene erhebliche Versiegelungsgrad des Bodens, der den Eingriff der beabsichtigten Wohnanlage in Natur und Landschaft relativiert. Die infolge der örtlichen städtebaulichen Situation nicht gegebene notwendige Verschattungsfreiheit großer Teile des vorgesehenen Geltungsbereiches für den Bauleitplan verhindert die mit einer solaroptimierten Stadtplanung angestrebte Gewinnung der Sonnenstrahlung sowohl zur direkten Wärme- und/oder Stromerzeugung als auch passiv für die Gebäudeerwärmung.

Der Grund liegt im geometrischen Zuschnitt des Plangebietes, der den für die sonnenseitigen Fassaden notwendigen Gebäudeabstand vom mindestens 2,7-fachen der Gebäudehöhe mit dem Ziel der Vermeidung von Verschattungen dieser Fassaden durch Nachbargebäude nicht in jedem Falle gewährleisten kann. Immerhin erfordert die Verschattungsfreiheit Gebäudeabstände je nach Höhe der Häuser von wenigstens 45 m bis 60 m.

## 9.2 Erschließung

Der Individualverkehr der geplanten Mischnutzung im Baugebiet MI 1 wird über jeweils eine Zufahrt von der Zschochersche Straße und einer weiteren von der Erich-Zeigner-Allee in unterirdischen Parkdecks gebündelt. Oberirdisch soll innerhalb des Baugebietes MI 1 kein motorisierter Individualverkehr stattfinden. Der Entwurf des Bebauungsplanes weist deshalb für das Vorhaben mit ca. 110 Eigentumswohnungen und voraussichtlich 12 kleineren Gewerbeeinheiten ausschließlich diese unterirdischen Abstellmöglichkeiten mit einem Gesamtumfang von ca. 210 Pkw-Stellplätzen aus.

Damit können die diesbezüglichen Anforderungen der Wohnungen (Sicherung eines Stellplatzes je WE), der Gewerbeeinheiten (geschätzter Bedarf ca. 70 Stellplätze - rd. 5 bis 6 Stellplätze je Gewerbeeinheit/Büro) und Besucher/Kurzzeitparker (Nutzung der Abstellreserve von ca. 30 bis 40 Stellplätzen) gesichert werden.

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung des Plangebietes sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen neu zu verlegen. Dazu kann auf die im umgebenden Straßennetz vorhandenen Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Schmutzwasser zurückgegriffen werden.

## 9.3 Grünordnerisches Konzept

Die grünordnerischen Ziele lassen sich thematisch in folgende Schwerpunkte gliedern:

- Landschaftsgerechte Gestaltung mit Großgrün und Erhöhung des ökologischen Wertes der Grünflächen durch festgesetztes Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher.

- Minimierung der Bodenversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Wege in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Pflaster).

Das Grünkonzept dient insbesondere der aus stadökologischen Gründen erforderlichen Neuanlage von Bepflanzungen zur Aufwertung der relativ hohen Versiegelung der Plangebietsfläche nach der Realisierung des Bebauungsplanes. Dennoch bietet die beabsichtigte Bebauung größere zusammenhängende Vegetationsflächen, die dem künftigen Wohnensemble einen durch Grün aufgelockerten Gebietscharakter verleihen.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind spezielle Pflanzlisten zur Orientierung entbehrlich, weil hierfür einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten vorgesehen sind. Nur für eine Baumreihe an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, beginnend an der Zschocherschen Straße werden Arten empfohlen, die aber auch einheimisch und standortgerecht sind. Standortgerechte Arten gewährleisten in der Regel Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit. Das begünstigt zudem eine größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 125/1 und 125/4 der Gemarkung Plagwitz.
- im Osten auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 125/1 und 125/4 der Gemarkung Plagwitz und der östlichen Grenze des Flurstücks 307/18 der Gemarkung Kleinzschocher.
- im Süden auf der südlichen Grenze des Flurstücks 307/18 der Gemarkung Kleinzschocher.
- im Westen auf der westlichen Grenze des Flurstücks 307/18 der Gemarkung Kleinzschocher und der westlichen Grenzen der Flurstücke 125/3 und 125/4 der Gemarkung Plagwitz.

In den räumlichen Geltungsbereich des Planentwurfes wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 2,5 ha.

### 11. Baugebiete MI 1 und MI 2

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

#### 11.1 Art der baulichen Nutzung

*Die Teilbaugebiete MI 1 und MI 2 werden zeichnerisch als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.*

##### Begründung:

Die Festsetzung folgt den Intentionen der von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 21.05.2014 festgestellten Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes<sup>14</sup>. Dieser stellt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar, um dort u.a. das Wohnen zu ermöglichen. Nur der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes verbleibt als gewerblichen Baufläche.

<sup>14</sup> Feststellungsbeschluss Nr. RBV-2078/14.

Der Entwurf des Bebauungsplanes integriert diesen in seinen Geltungsbereich als Bestandteil des dort festgesetzten Mischgebietes. Das Areal soll zur Sicherung der qualitativ gleichwertigen Ansiedlung des das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes vorgehalten werden. Mit der Festsetzung wird der mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angestrebten Sicherung der gewerblichen Nutzung im STEP-Gebiet Nr. 21 „Plagwitz-Süd“ des STEP Gewerbliche Bauflächen sinngemäß entsprochen.

### 11.1.1 Teilbaugebiet MI 1

a) *Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

b) *Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten.*

#### Begründung:

Während wie oben dargelegt das gegenwärtige ca. 0,75 ha große Marktgrundstück vorrangig dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe vorbehalten wird soll die restliche Geltungsbereichsfläche hauptsächlich dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden.

Zur Sicherung der qualitativ gleichwertigen Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe sind im Teilbaugebiet MI 1 auch Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO zulässig, aber nicht Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Nrn. 3, 6 bis 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO).

Ebenfalls nicht die im Abs. 3 des § 6 BauNVO genannten Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung.

Für die von der Ansiedlung im Teilbaugebiet MI 1 ausgeschlossenen Gewerbebetriebe stehen entweder die notwendigen Flächen nicht zur Verfügung oder es ist für diese Nutzungen kein Bedarf erkennbar.

### 11.1.2 Teilbaugebiet MI 2

a) *Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

b) *Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- *Wohngebäude*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten.*

Begründung:

Während das Wohnen zur Sicherung der das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung nicht zulässig ist, wird für die anderen zur Ansiedlung im Teilgebiet ausgeschlossenen Nutzungen entweder kein Bedarf erkannt oder stehen in der näheren und weiteren Umgebung in den Ortsteilen Kleinzschocher, Plagwitz und Schleußig insbesondere in den dortigen C- bzw. D-Zentren Angebote bzw. Flächen dafür zur Verfügung.

*(1) Abweichend von a) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen sind Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen:*

*nahversorgungsrelevante Sortimente*

- *Apothekenwaren (freiverkäuflich)*
- *Back- und Konditoreiwaren*
- *Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Fleischwaren*
- *Getränke*
- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Sanitätsartikel*
- *Schnittblumen, Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen*
- *Zeitungen und Zeitschriften*
- *Zoologische Artikel, lebende Tiere*

*sonstige zentrenrelevante Sortimente*

- *Bekleidung*
- *Bettwaren*
- *Bild- und Tonträger*
- *Bücher*
- *Camping- und Outdoorartikel*
- *Computer und Zubehör*
- *Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte*
- *Fotoartikel*
- *Glas/Porzellan/Keramik*
- *Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/ Wolle*
- *Haushaltswaren*
- *Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett und Tischwäsche*
- *Hörgeräte*
- *Kinderwagen*
- *Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel*
- *Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen*
- *Lampen, Leuchten, Leuchtmittel*
- *Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme*
- *Musikinstrumente und Zubehör*
- *Optik, Augenoptik*
- *Papier, Büroartikel, Schreibwaren*
- *Schuhe*

- *Spielwaren*
  - *Sportartikel/Sportgeräte*
  - *Sportbekleidung*
  - *Sportschuhe*
  - *Telekommunikation und Zubehör*
  - *Uhren, Schmuck*
  - *Unterhaltungselektronik und Zubehör*
- (2) *Abweichend von (1) kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150 m<sup>2</sup>, die*
- a) *als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führen oder*
  - b) *zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen*
- (3) *(1) gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn*
- a) *die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Teilbaugebiet MI 2 oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und*
  - b) *die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach (1) dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.*

Begründung:

Bei den in den drei Anstrichen formulierten Festsetzungen handelt es sich um die Übernahme von Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießersstraße – Nutzungsarten“ in dessen Geltungsbereich sich der Bebauungsplan Nr. 400.1 befindet und für den die Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten durch den Bebauungsplan Nr. 325 vorgegeben ist. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente entspricht der vom Stadtrat beschlossenen Leipziger Sortimentsliste 2014.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Teilbaugebiete einheitlich mit 0,6 zeichnerisch festgesetzt.*

Begründung:

Die Planungsabsicht erfordert insbesondere wegen des damit verbundenen Bedarfes an notwendigen Flächen des ruhenden Verkehrs für die GRZ die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

*Zeichnerisch werden maximale Gebäude- und Traufhöhen in m über NHN für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.*

Begründung:

Mit den Höhenvorgaben soll trotz des stark nach Osten fallenden Geländes eine höhenmäßige Harmonie des Ensembles bei Wahrung der städtebaulichen Dominanz des Sudhauses an der Zschocherschen Straße bewirkt werden.

## **11.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.*

Begründung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage mit Grundstücken entlang der Zschocherschen Straße und der Erich-Zeigner-Allee aus. Städtebaulich maßgebliche Raumkanten und Baufluchten sind damit in diesen Bereichen gegeben. Somit können Baufluchten in nord-südlicher Richtung abgeleitet werden, die in den zugehörigen Baufenstern durch Baulinien entlang der genannten Straßen markiert wurden.

Überdies soll für das Teilbaugebiet MI 1 durch die Festsetzung einer Baulinie das Anbauen eines Wohnhauses (Gebäude 15 im Gestaltungskonzept) an die vorhandene Brandwand eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäudes ermöglicht werden.

Für die Fassung der anderen überbaubaren Grundstücksflächen genügt die Festsetzung von Baugrenzen, weil dort die festgesetzten Baufensterabmessungen sich eng an die jeweils in ihnen vorgesehenen Baukörper anlehnen und somit die städtebauliche Gesamtkonzeption unterstützen.

## **11.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

### **11.4.1 Nebenanlagen**

*Im Teilbaugebiet MI 1 werden zeichnerisch zwei Flächen für die Abfallentsorgung als interner Abfallsammelstandort und als Bereitstellfläche für Abfallsammelbehälter am Tag ihrer Leerung festgesetzt.*

#### Begründung:

Da oberirdisch innerhalb des Areals der Wohnanlage außer Feuerwehr und Rettungswagen kein weiterer motorisierter Verkehr vorgesehen ist – auch nicht für das Abfallsammelkraftfahrzeug, wird zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung eine Fläche zur internen Sammlung der Abfälle in der Wohnanlage an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, in der die an den Wohnhäusern stationierten Abfallsammelbehälter regelmäßig entleert werden. Eine weitere festgesetzte Fläche an der Zschocherschen Straße dient als Bereitstellfläche für die Abfallsammelbehälter am Tag ihrer Leerung.

Diese Anlagen zur Abfallentsorgung dienen ausschließlich dem Teilbaugebiet MI 1. Sie sind zwar auch ohne Festsetzung im Baugebiet zulässig, aber wegen der Sensibilität des Teilbaugebietes in Bezug auf die dort zulässigen Wohnungen wurden diesbezüglich relativ verträgliche Standorte festgesetzt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB scheidet aus, weil die Abfallentsorgungsanlagen nicht der Allgemeinheit dient.

### **11.4.2 Stellplätze**

*Im Teilbaugebiet MI 1 ist an der Erich-Zeigner-Allee zeichnerisch eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die insbesondere zum Kurzzeitparken für Post- und Paketdienste sowie Taxen dienen soll.*

#### Begründung:

Da oberirdisch innerhalb des Areals der Wohnanlage außer Feuerwehr und Rettungswagen kein weiterer motorisierter Verkehr vorgesehen ist, werden an der Erich-Zeigner-Allee zwei Kurzzeitstellplätze für Post- und Paketdienste sowie Taxen u.a. eingerichtet. Darüber hinaus sind in den beiden Tiefgaragen Abstellreserven im Umfang von 30 bis 40 Stellplätzen vorhanden, die auch Kurzzeitparkern zur Verfügung stehen.

## **11.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Die Befestigung von Aufstellflächen (Feuerwehr) und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.*

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Für die Befestigung von Aufstellflächen der Feuerwehr und Wegen werden weitestgehend wasserdurchlässige - aufnahmefähige Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen, wassergebundene Decken, Ökopflaster mit einer Versickerungsrate von mindestens 40 %) verwendet. Die Begrenzung der Bodenversiegelung – wie die Befestigung der zur Überfahrung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge notwendigen Flächen mit Schotterrasen – begünstigt die Versickerung von Niederschlagswasser und fördert das örtliche Kleinklima im Plangebiet.

*Im Baugebiet MI 1 sind acht, als Sommer- bzw. Winterquartier geeignete Nistkästen für Fledermäuse über das Baugebiet verteilt, an geeigneten Stellen anzubringen.*

**Begründung:**

Um den Verdacht von möglichen Quartieren für Fledermäuse vorsorglich zu kompensieren, ist die Schaffung von Nistkästen als Sommer- bzw. Winterquartier für Fledermäuse im Plangebiet vorgesehen.

**11.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

*Im Teilbaugebiet MI 1 sind zeichnerisch Flächen für einen Spiel- und Begegnungsplatz sowie zwei Tiefgaragen festgesetzt.*

**Begründung:**

Die im Teilbaugebiet vorgesehene Wohnanlage mit 110 Eigentumswohnungen erfordert sowohl einen Kinderspielplatz als auch einen Begegnungsplatz, der zweckmäßigerweise in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft des Spielplatzes eingeordnet wurde. Für die unterirdisch abzustellenden Kfz der Bewohner, Gewerbeeinheiten<sup>15</sup> und Besucher stehen ca. 210 Stellplätze in zwei Tiefgaragen zur Verfügung.

Diese haben je eine Zu-/Ausfahrt. Die westliche Garage von bzw. zur Zschocherschen Straße und die östliche von bzw. zur Erich-Zeigner-Allee. In der Planzeichnung sind die mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig abgestimmten Einfahrtsbereiche konkret festgesetzt. Hinsichtlich ihrer Breite und Länge wurden sie so ausgelegt, dass die Einordnung von Rückstauf Flächen (Wartezonen) für jeweils drei bis vier Pkw möglich ist, um zu gewährleisten, dass für die Zeit des Ein- bzw. Ausfahrens der fließende Verkehr einschließlich Straßenbahn auf den tangierenden Straßen nicht wesentlich behindert wird.

**11.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 sind an den festgesetzten Baulinien/Baugrenzen Lärmpegelbereiche entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung maßgebend.*

*Für abweichende bzw. zurückspringende Fassadengestaltungen ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden.*

*Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.*

**Begründung:**

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemis-

---

<sup>15</sup> Andienungsvorgänge mit größeren Kfz als Pkw und/oder Kleintransportern entfallen, da hinsichtlich der geplanten Gewerbeeinheiten büroähnliche Nutzungen vorgesehen sind.

sionen, die vom Fahrverkehr ausgehen. Die Lärmimmissionsbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wird von den Emissionen des Straßenverkehrs auf der Zschocherschen Straße und der Erich-Zeigner-Allee bestimmt.

Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets kommen aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle als wirkungsvoller Lärmschutz der Bebauung nicht in Betracht, da im historisch gewachsenen inneren Stadtgebiet die Straßenräume überwiegend durch angrenzende Gebäude geprägt sind. Die straßenbegleitende Bebauung soll deshalb nicht durch Lärmschutzwände verdeckt werden.

Die entsprechenden Fassadenabschnitte, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude vorzusehen sind, wurden im Teil A des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Damit wird in Verbindung mit den Aussagen im Teil B klargestellt, dass für diese Bereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ passive Schallschutzmaßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind.

Für die Gebäudefassaden des Teilbaugebietes MI 1, an denen Schallimmissionen > 50 dB(A) im Nachtzeitraum auftreten<sup>16</sup>, ist im Teil B des Bebauungsplanes festgesetzt, dass für diese Bereiche die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind. Auf dieser Grundlage soll so eine ausreichende Luftwechselrate garantiert werden.

Generell sollten Balkone, Terrassen sowie Schlaf- und Ruheräume auf den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftleinrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zuluftleinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

Um ungerechtfertigt hohen baulichen Aufwendungen bzgl. des Lärmschutzes vorzubeugen, können im nachgewiesenen Einzelfall, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteile einwirken, geringere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Die Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen bildet die Schalltechnische Untersuchung zum Areal „Ehemalige Naumann'sche Brauerei“ im Bebauungsplangebiet Nr. 400 „Zschochersche Straße/Erich-Zeigner-Allee“ der Stadt Leipzig des Ingenieurbüros für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH (Gutachten Nr. 5170812) vom 16. August 2012.

## 11.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen P1 sind Baum-Strauch-Hecken mit einer Anzahl von insgesamt 30 Bäumen in den Qualitäten Stammumfang 14 cm - 20 cm (9 Bäume) und 20 cm - 30 cm (21 Bäume), auf P2 Hecken als Formhecke mit einer zu erreichenden Höhe von 2m mit Pflanzenware in der Qualität von 80 cm - 160 cm und P3 Baumreihen mit Bäumen in der Qualität Stammumfang 20 cm - 30 cm anzulegen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Laubbaum- und Straucharten zu verwenden, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

*Tiefgaragen sind zu 60 % mit einer Oberbodenschicht von mindestens 0,3 m Mächtigkeit zu überdecken und durch standortgerechte Laubsträucher unter Verwendung von Pflanzenware in Quali-*

---

<sup>16</sup> Betrifft die mit entsprechenden Planzeichen für die Lärmpegelbereiche III und IV im Teil A des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fassaden.

täten von 25 cm - 150 cm intensiv zu begrünen. 10 % der Tiefgaragen sind mit einer Oberbodenschicht von mindestens 1,0 m Mächtigkeit zu überdecken und durch standortgerechte Solitärgehölze mit 1 Stück pro m<sup>2</sup> und einer zu erreichenden Höhe von maximal 5,0 m intensiv zu begrünen.

#### Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung und Vernetzung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt.

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen.

Durch die Durchgrünung der Freiflächen werden lufthygienische Belastungen abgebaut wodurch eine Verbesserung der Luftqualität hervorgeht. Es ist keinerlei Individual-Fahrzeugverkehr in diesem Bereich vorgesehen. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Eine Artenauswahl sollte sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen orientieren.

Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

Damit die Entwicklung von strukturreichen Gartenflächen auch im Bereich der überdeckten Tiefgaragen dauerhaft gesichert ist, erfolgt eine Überdeckung in diesen Bereichen mit Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m bzw. 1,0 m.

Die Hecken sind höhenmäßig in Kern-, Mantel- und Saumbereich mit Bäumen, Großsträuchern und Kleinsträuchern zu gliedern, um eine Höhenstaffelung zu erreichen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Großbäume sind dabei in Reihe mit einem gleichmäßigen Abstand in von 7 m bis 12 m (Abhängigkeit der verwendeten Baumart) gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.

Eine Unterpflanzung der Baumreihe mit bodendeckenden Gehölzen und Kleinsträuchern ist vorzusehen. Dafür gilt es einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

*Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Stammumfang 20 cm - 25 cm, Höhe Kronenansatz mind. 2,50 m zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.*

#### Begründung:

Die Baumkronen verschatten versiegelte Stellplatzflächen und vermindern somit die Erwärmung dieser Flächen. Das trägt zur Verminderung der bereits angespannten lokalklimatischen Situation und somit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Die Verdunstung von Niederschlagswasser von den Blattoberflächen erhöht die Luftfeuchtigkeit, was wiederum zur Unterstützung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dient.

Zudem mindern die Baumanpflanzungen die optisch störende Wirkung von Stellplatzanlagen und tragen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

#### **11.8.1 Pflanzempfehlungen (Anhang 5 der Begründung)**

Für das vorgegebene Pflanzgebot zum Anlegen einer Baumreihe wird eine Pflanzenliste zur Orientierung empfohlen. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Dachformen und -neigungen**

*Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten ausschließlich für Hauptbaukörper.*

#### Begründung:

Für das Teilbaugebiet MI 1 werden überwiegend Flach- und Pultdächer festgesetzt, wobei Neigungen von maximal 10° zur Waagerechten zulässig sind. Damit kommen typische Dachformen der in den letzten Jahren im innerstädtischen Bereich errichteten Mehrfamilienhäuser zur Anwendung. Nur für die denkmalgeschützten Gebäude im Teilbaugebiet MI 1 wurden deren bestehenden Dachformen festgesetzt.

Die örtliche Bauvorschrift soll dazu dienen, ein harmonisches Erscheinungsbild der neuen Wohnhäuser in Bezug auf ihre Dächer in der vorgesehenen Wohnanlage sicher zu stellen und deren eigenständigen städtischen Charakter zu betonen - auch in der Behauptung gegenüber der Dachlandschaft der umliegenden Gründerzeitbebauung.

Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, wurden diese von den für die Wohngebäude als Hauptbaukörper vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen ausgenommen.

Die Möglichkeit, die Dächer zur Energiegewinnung in Form von Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen zu nutzen, wird durch die Festsetzung zu den zulässigen Dachformen und -neigungen nicht eingeschränkt.

## **13. Verkehrsflächen**

### **13.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

*Das an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes von der Zschocherschen Straße zur Erch-Zeigner-Allee verlaufende Flurstück 307/18 der Gemarkung Kleinzschocher wird zeichnerisch im Teil A des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.*

#### Begründung:

Die Verkehrsfläche wird als Feuerwehzufahrt für das östliche Wohnquartier benötigt. Hierzu ist ihr geneigter östlicher Abschnitt auf eine Länge von rd. 80 m mit einer überfahrbaren Breite von 5 m und einer Steigung  $\leq 10\%$  in den Anfahrbereichen sowie  $\leq 5\%$  in den Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß den Anforderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Okt. 2009 bzw. der DIN 14090 befahrbar herzurichten.

Hierbei muss für die erforderliche überfahrbare Breite von 5 m die Verkehrsfläche um ca. 0,5 m in nördliche Richtung verbreitert werden<sup>17</sup>.

## **14. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

*Die Flurstücke 125/3 und 125/4 der Gemarkung Plagwitz sind unter der Kennziffer 65512753 im sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert und wurden deshalb zeichnerisch im Teil A des Bebauungsplanes gekennzeichnet. [§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB]*

#### Begründung:

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung können lokale Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen mit Boden-

---

<sup>17</sup> Weiteres siehe Kap. 5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

eingriff fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten umweltrelevanten Sachverhalten ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/ Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Eine historische Erkundung zum Objekt wurde bereits vor Jahren vorgenommen und liegt als Dokumentation mit Datum 14.04.2000 vor.

## 15. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzl. Vorschriften getroffenen Festsetzungen

### 15.1 Regelungen für den Denkmalschutz

*Die im Teilbaugebiet MI 1 als Einzelanlagen befindlichen und dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Kulturdenkmale wurden als Sachverhalt nachrichtlich in den Teil A des Bebauungsplanes übernommen und zeichnerisch mit dem zugehörigen Planzeichen der Planzeichenverordnung versehen. [§ 9 Abs. 6 BauGB]*

#### Begründung:

Gemäß den hierzu vorgegebenen Bestimmungen in der angegebenen Rechtsgrundlage sind Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind, was für die Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 400.1 zutrifft. Bauliche Veränderungen an den Denkmälern bzw. die Einbeziehung dieser Denkmäler im Rahmen von Baumaßnahmen sind auf der Grundlage des SächsDSchG vom 03.03.1993 mit der zuständigen unteren Fachbehörde abzustimmen.

## D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 16. Flächenbilanz des Plangebietes

Planung	Fläche	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Versiegelte Flächen</b>	<b>20.174<sup>18</sup></b>	80,7
<b>Bauflächen</b>		
Mischbaufläche MI 1 (16.903 m <sup>2</sup> )	13.523	
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,6 [+33%]= 0,8		
Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen		
Mischbaufläche MI 2 (7.151 m <sup>2</sup> )	5.722	
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,6 [+33%]= 0,8		
Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen		
<b>Verkehrsflächen</b>		
Hergerichteter öffentlicher Gehweg	929	
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>4.811</b>	19,3
Pflanzflächen	4.727	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>24985</b>	100,0

### 17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen. Zwar reicht die im Eigentum der Stadt Leipzig befindliche öffentliche Straßenverkehrsfläche im Flurstück 307/18 der Gemarkung Kleinzschocher mit ihrer im östlichen Abschnitt nicht hinreichenden Stra-

<sup>18</sup> 19.245 m<sup>2</sup> ergeben sich gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO, in dem die zulässige Grundfläche nicht auf den öffentlichen Gehweg (929 m<sup>2</sup>) anzurechnen ist und somit abgezogen wird.

ßenbreite für den geplanten Straßenausbau zur Nutzung als Feuerwehrezufahrt nicht aus, so dass Grunderwerb eines schmalen Geländestreifens von privaten Grundstücken auf der östlichen Straßenseite des Gehweges notwendig wäre.

Für die Herstellung der geplanten Anlage zur Ertüchtigung als Feuerwehrezufahrt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist aber vorgesehen, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages (Erschließungsvertrag) diese herstellt. Wesentliche Inhalte des Vertrages sind u.a.:

- die Herstellung der Erschließungsanlage mit teilweisem Ausbau des Gehweges als Feuerwehrezufahrt und Beibehaltung der Gehwegverbindung in Richtung Zschocherscher Straße<sup>19</sup>,
- die Sicherung entsprechender Rechte durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten jeweils Begünstigter.
- Kostenlose Übertragung der für die notwendige Verbreiterung des Gehweges verwendeten privaten Grundstücksanteile in das Eigentum der Stadt Leipzig mit gleichzeitiger öffentlicher Widmung.

## **18. Kosten**

Kosten für die Stadt Leipzig sind durch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für Grunderwerb und Straßenbau im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsfläche auf Flurstück 307/18 der Gemarkung Kleinzschocher (vorhandener Fußweg) nicht zu erwarten. Die Bereitstellung der Grundstücksfläche für die geringfügige Verbreiterung des vorhandenen Fußweges und die Umsetzung der Baumaßnahme wird durch den begünstigten Grundstückseigentümer des MI 1 erfolgen, der den Fußweg auch als Feuerwehrezufahrt für die Sicherung seiner Erschließung benötigt. Für die Stadt Leipzig sind demzufolge mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Maßnahmen zur Bodenordnung, zum Grunderwerb oder ähnlichem verbunden.

Der Stadt Leipzig entstehen durch den Bebauungsplan weder Kosten noch in den Haushalt einzustellende Folgekosten<sup>20</sup>.

Leipzig, den

Jochem Lunebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

## **Anhang**

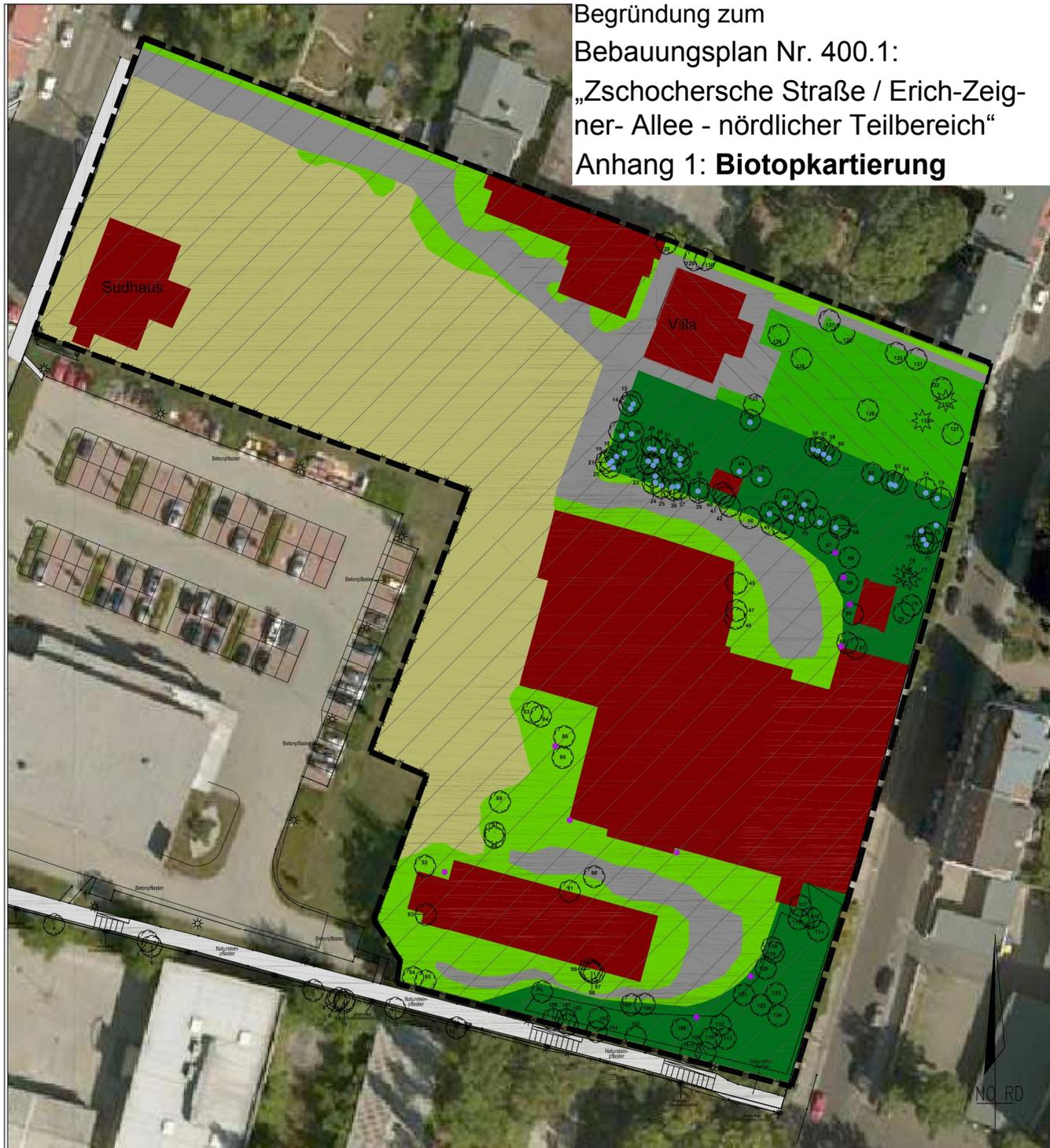
- Anhang 1: Biotopkartierung
- Anhang 2: Bestandsliste der Gehölze
- Anhang 3: Ermittlung Ersatzpflanzungen
- Anhang 4: Gestaltungskonzept
- Anhang 5: Pflanzempfehlung

---

<sup>19</sup> Siehe Kap. 5.5.1 Verkehrsinfrastruktur.

<sup>20</sup> Wenn von den bereits jetzt anfallenden Unterhaltungsaufwendungen für den bestehenden öffentlichen Fußweg abgesehen.

Begründung zum  
 Bebauungsplan Nr. 400.1:  
 „Zschochersche Straße / Erich-Zeig-  
 ner- Allee - nördlicher Teilbereich“  
 Anhang 1: **Biotopkartierung**



**Legende - Biotoptypen**

**11.01.420 Alte Villa**

-  Gebäude
-  Parkanlage, Großbaumbestand

**11.02.500 Brachflächen von Industrie und Gewerbeanlagen**

-  Gebäude
-  versiegelter Weg
-  Ruderaiflur ausd. Aufschüttung Industriegebäude
-  Gebüsch, Hecke, Saum
-  Großbaum mit Unterholz



**Betandsgehölz**  
 (Nummer gem. Liste Einzelbaumbestimmung;  
 Stand Feb. 2014)

Rank- und Klettergehölz mit einer Rankhöhe > 3m  
 Stand Juli 2014

- *Clematis* > 11 Stück
- *Hedera helix* > 45 Stück

**Bauvorhaben**

**Wohnpark - Naumannsche Brauerei**

**Plan / Bauteil**

**Bestand- Biotopkartierung**

Höhenbezug: NN Lagebezug:		Auftraggeber Haus und Capital Wirtschafts- und Finanzierungsberatungs GmbH Holbeinstraße 14 04229 Leipzig	
Landkreis: Leipzig Kommune: Leipzig Gemarkung: - Flur: -		Auftragnehmer  <b>seecon Ingenieure GmbH</b> Infrastruktur   Stadt und Land   Neue Energien Endersstraße 22, 04177 Leipzig Tel.: 0341/ 4840511, Fax: 0341/ 4840520 www.seecon.de	
	<b>Datum</b>	<b>Name</b>	
Bearb.	02.2014	Schuppan	
Gezei.	02.2014	Guderle	
Gepr.	02.2014	Scheil	
Unterschrift:			
Auftragsnr.: 2826.1		Plan-Nr.: 1:500	
		Maßstab [m, cm] Blatt 1 1:500	

# Begründung Bebauungsplan Nr. 400.1: Anhang 2: Bestandsliste der Gehölze (Bl. 1- 4)

Bestandsliste (Stand: 07. 2014)

Naumannsche Brauerei



<i>nach Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützte Gehölze</i>					
Baum Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang (in cm)	Anzahl Stämme	d Krone (in m)
5	Kirsche	Prunus avium	94	1	6
6	Kirsche	Prunus avium	62/109	2	8
7	Pappel Hybr.	Populus x canadensis	220	1	9
8					
9					
10	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	5
11					
12	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	31	1	4
13					
14	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	94	1	6
15	Eschen-Ahorn	Acer negundo	94	1	6
16	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	126	1	10
17	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	141	1	4
18	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	126	1	5
19	Götterbaum	Ailanthus altissima	47	1	3
20	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	3
21	Eschen-Ahorn	Acer negundo	47	1	3
22	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	188	1	4
23	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	62/109	2	6
24	Götterbaum	Ailanthus altissima	47	1	4
25	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	63	1	3
26	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63	1	3
27	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	3
28	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	110	1	4
29	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	79	1	4
30	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	94	1	6
31	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	126	1	8
32	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	126	1	6
33	Eschen-Ahorn	Acer negundo	79	1	4
34	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	5
35	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	3
36	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	47	1	3
37	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	47	1	3
38	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	63	2	6
39	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	79	1	5
40	Eschen-Ahorn	Acer negundo	126	1	10
41	Eschen-Ahorn	Acer negundo	78/34	2	8
42	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	110	1	6
43	Götterbaum	Ailanthus altissima	63	1	5
44	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	188	1	10
45	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	47/62	2	8
46	Götterbaum	Ailanthus altissima	63	1	3
47	Götterbaum	Ailanthus altissima	47/62	2	5
48	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	4
49	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	4

50	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	157	1	7
51	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	110	1	5
52	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	157	1	13
53	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	6
54	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	110	1	7
55	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	4
56	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	79	1	6
57	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	78/34	2	8
58	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	2	6
59	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	47	1	3
60	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	6
61	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	141	1	7
62	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	79	1	4
63	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	8
64	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	8
65	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	110	1	5
66	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	94	1	5
67	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	188	1	8
68	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	188	1	8
69	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	188	1	8
70	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	31	1	3
71	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	31	1	3
72	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	31	1	3
73	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	157	1	8
74	Eschen-Ahorn	Acer negundo	126	1	10
75	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	126	1	10
76	Gemeine Eibe	Taxus baccata	47/62	2	7
77	Gemeine Eibe	Taxus baccata	63	2	7
78	Laubbaum	<i>abgestorben</i>	141	1	6
79	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	79	1	5
80	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	126	1	10
81	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	94	1	6
Die Bereiche zwischen den Großbäumen ist von einem dichten Gehözaufwuchs gekennzeichnet.					
vorkommende Arten: Stammdurchmesser <10cm					
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			
	Eschen-Ahorn	Acer negundo			
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			
	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia			
	Gemeine Eibe	Taxus baccata			
	Forsythie	Forsythia			
	Hainbuche	Carpinus betulus			
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra			
	Brombeere	Rubus fruticosus			
82	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63	1	6
83	Pappel Hybr.	Populus x canadensis	47	2	7
84	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	47	1	6
85	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	31/62	4	12

86	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	4	12
87	Pappel Hybr.	Populus x canadensis	47/62/78	3	10
88	Hänge-Birke	Betula pendula	31	1	3
89	Götterbaum	Ailanthus altissima	63	1	7
90	Sal-Weide	Salix caprea	47	2	9
	<i>Aufwuchsfläche:</i>				
91	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47/62	5	8
92	Pappel Hybr.	Populus x canadensis	47	2	5
93	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	157	1	8
	<i>Aufwuchsfläche: mit &lt; 10 mit Acer pseudoplatanus</i>				
94	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	63	1	7
95	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	6
96	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	38	7	12
97	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	110	1	6
98	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	63	1	5
99	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	94	1	6
100	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	2	5
101	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	3	5
	<i>Aufwuchsfläche: bis 102-107</i>		0		
102	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	5
103	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	5
104	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	2	5
105	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	2	5
106	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	47	1	5
107	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	126	1	10
108	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	78/109	2	10
109	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	63	1	6
110	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	94/94/94	3	15
111	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	126	1	8
112	Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia	63	1	5
113	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	47/78	2	7
	<i>Aufwuchsfläche:</i>				
113a	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	<30	5	5
114	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	79	1	8
115	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	1	7
116	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	1	6
117	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	63	1	6
118	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	1	6
119	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	110	2	8
120	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	47	6	10
121	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	1	4
122	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	47	1	3
123	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	1	4
124	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	47	1	3
	Parkbereich:				
125	Hänge Esche	Fraxinus excelsior	110	1	8
126	Buche	Carpinus spec.	126	1	10



# Begründung Bebauungsplan Nr. 400.1: Anhang 3: Ermittlung Ersatzpflanzung (gemäß Baumschutzsatzung)

Bilanzierung (Stand: 07. 2014)

Naumannsche Brauerei



## Ermittlung der Anzahl und Pflanzengröße für erforderliche Ersatzpflanzungen (gem. Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig)

Freiraumkategorie/Funktion/ Maßnahmen	Grundstücksnutzung	Ersatz des Baumes bei Beseitigung Stammumfang >100 cm (Anzahl x Pflanzenklasse)	Ersatz des Geholz (Klettergehölz/Sträucher) bei Beseitigung Stammumfang bis 60 cm (Anzahl x Pflanzenklasse)
Mehrfamilienhäuser auf Einzelgrundstücken, Einfamilienhäuser	Bauvorhaben	2 x C	3 x A

### Pflanzenklasse gem. Anlage 4 § 10 Baumschutzsatzung

Pflanzenklasse	zu verwendende Pflanzengröße	durchschnittliche Pflanzenkosten
A	Heister bis 3 m	70,00 €
B	Hochstamm STU 8 - 14 cm	270,00 €
C	Hochstamm STU 14 - 20 cm	715,00 €
D	Hochstamm STU 20 - 30 cm	1.900,00 €
E	Solitär 30 - 50 cm	4.280,00 €

### Eingriffe in geschützten Gehölzbestand

Eingriff durch das Bauvorhaben	Anzahl	erforderliche Ersatzpflanzung *
Bäume StU>100cm	34	48.620,00 €
Klettergehölze (Höhe > 3m)	55	11.550,00 €
		<b>60.170,00 €</b>

### geplante Ersatzpflanzung zum Ausgleich für Eingriffe (gem. Gestaltungsplan Freianlagen)

Pflanzenklasse	Anzahl	geplante Ersatzpflanzung *
D	28	53.200,00 €
C	9	6.435,00 €
A	13	910,00 €
		<b>60.545,00 €</b>

\* Angabe in durchschn. Pflanzen-kosten gem. Anlage 4 zu §10 Baumschutzsatzung

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 400.1:  
„Zschochersche Straße / Erich-Zeigner-Allee - nördlicher Teilbereich“  
Anhang 4: **Gestaltungskonzept**



Stand: 08.08.2014

## Begründung Bebauungsplan Nr. 400.1: Anhang 5: **Pflanzempfehlung**

### **Pflanzempfehlung**

#### **Bäume**

<b>Deut. Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommerlinde	<i>Tilia cordata</i>
Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>