



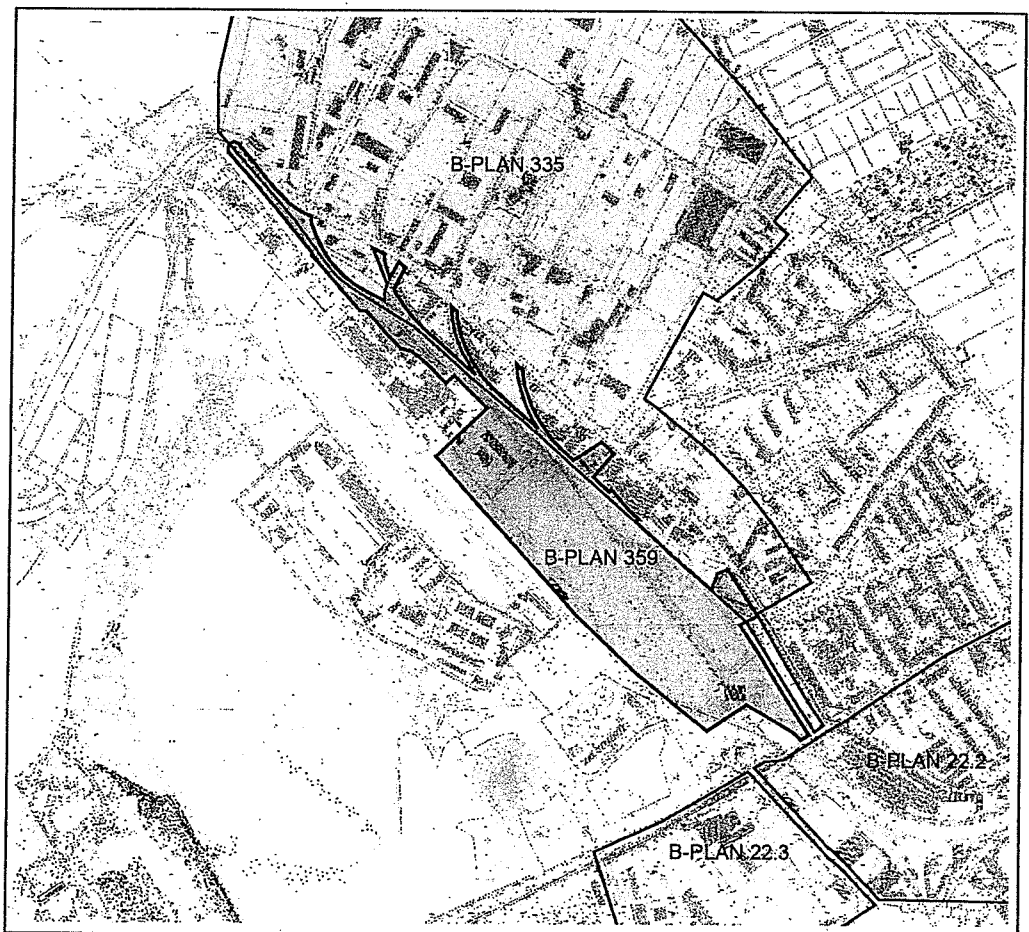
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 359 Lindenauer Hafen – Zentraler Bereich

Stadtbezirk: West

Ortsteil: Schönauf

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

GRUNWALD & GRUNWALD
Architektur und Städtebau
Kochstrasse 25 b
04275 Leipzig
Tel. 0341 / 306 84 84

www.grunwald-grunwald.de

08.03.2013

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. EINLEITUNG

1.	Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse	6
2.	Planungsanlass und -erfordernis	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.1	Schaffung einer Planungsrechtlichen Grundlage	8
3.2	Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	8
3.3	Steuerung der Zulässigkeit baulicher Nutzungen, Belange des Immissionsschutzes	8
3.4	Geordnete Erschließung	8
3.5	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	9
4.	Verfahren	9

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	11
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	12
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	13
5.3	Wohnbevölkerung	13
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	14
5.5	Soziale Infrastruktur	14
5.6	Technische Infrastruktur	14
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	14
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	16
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	16
6.1.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	16
6.1.2	Flächennutzungsplan	16
6.1.3.	Landschaftsplan	17
6.1.4	Bebauungspläne	17
6.1.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben	18
6.2	Sonstige Planungen	18
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	18
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	19
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	19
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	20
6.2.5	Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“	21
6.2.6	Sanierungsgebiet „Zentraler Bereich Lindenauer Hafen, 1. Änderung“	21
6.2.7	Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Westen (KSP „West“)	21
6.2.8	Luftreinhalteplan	22
6.2.9	Klimaschutzprogramm	23
6.2.10	Städtebauliches Gutachterverfahren und Masterplanung Lindenauer Hafen	24

7.	Umweltbelange	26
7.1	Merkmale / Inhalte des Bebauungsplans	26
7.1.1	Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG	27
7.1.2	Einfluss auf andere übergeordnete Pläne und Programme	28
7.1.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	28
7.1.2.2	Landschaftsplan	28
7.1.2.3	Andere Bebauungspläne	28
7.1.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) / Stadtentwicklungspläne (STEP)	28
7.1.2.5	Klimaschutzprogramm	28
7.1.2.6	Luftreinhalteplan	29
7.1.3	Bedeutung des B-Planes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	29
7.1.4	Relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme für den B-Plan	30
7.1.5	Bedeutung des B-Planes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	30
7.2	Merkmale möglicher Auswirkungen und voraussichtlich betroffene Gebiete	31
7.2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	31
7.2.2	Kumulativer Charakter der Auswirkungen	31
7.2.3	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	31
7.2.4	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	31
7.2.5	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	31
7.2.6	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes	31
7.2.7	Betroffenheit besonderer Gebiete	32
7.2.7.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	32
7.2.7.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	32
7.2.7.3	Nationalparke gem. §24 BNatSchG, soweit nicht bereits in Kap. 7.2.7.1 erfasst	32
7.2.7.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§25 und 26 BNatSchG	32
7.2.7.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	32
7.2.7.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b WHG	32
7.2.7.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	33
7.2.7.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	33
7.2.7.9	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	33
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	34
8.1	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über öffentliche Auslegung	34
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit zu Entwurf	37

9.	Städtebauliches Konzept	42
9.1	Gliederung des Gebietes	43
9.2	Bebauungs-/ Nutzungskonzept	43
9.3	Erschließungskonzept	44
9.3.1	Kfz-Verkehr/ ÖPNV	44
9.3.2	Fuß- und Radwege	44
9.3.3	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Oberflächenwasserentsorgung	45
9.4	Grünkonzept	47
9.4.1	Hangkantenpark	47
9.4.2	Promenade	47
9.4.3	Freihaltetrassen	47

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	48
11.	Gliederung des Plangebietes	49
12.	Baugebiete	49
12.1	Art der baulichen Nutzung	50
12.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	50
12.1.2	Mischgebiete (MI)	51
12.1.3	Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in WA und MI Gebieten	52
12.1.4	Zulässigkeit des Leipziger Ladens	53
12.1.5	Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)	55
12.1.6	Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in GEe Gebieten	56
12.1.7	Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente in GEe Gebieten	57
12.1.8	Sonderbaufläche Museumsfeldbahn	58
12.2	Maß der baulichen Nutzung	59
12.2.1	Grundflächenzahl GRZ	59
12.2.2	Zahl der Vollgeschosse	59
12.2.3	Bauweise	60
13.	Verkehrsflächen	61
13.1	Planstraße A	61
13.2	Planstraße B	62
13.3	Uferpromenade und Anbindungen an Planstraßen A und B	63
13.4	Verkehrsberuhigter Bereich in Verlängerung der Planstraße B	63
13.5	Fläche für Straßenbahn	64
14.	Grünflächen	64
14.1	Hangkantenpark	64
14.2	Promenade	64
14.3	Private Grünfläche	65
14.4	Verkehrsgrün	65

15.	Flächen für Landwirtschaft und Wald	65
16.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	66
17.	Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe	67
18.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	67
19.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	70
20.	Örtliche Bauvorschriften	71
21.	Kennzeichnungen	72
21.1	Altlastenverdachtstandorte und -flächen	72
22.	Nachrichtliche Übernahmen	73
22.1.	Denkmalschutz	73
22.2	Wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung der Kanalverbindung	74
22.3	Entwässerungsgraben	74
 D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION		
23.	Flächenbilanz	75
24.	Bodenordnende Maßnahmen	76
25.	Finanzierung	76
26.	Umsetzung	76
 Anhang		
I	Pflanzliste	78
Literatur		79

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk West, innerhalb des Ortsteils Schöna.

Es wird im wesentlichen umgrenzt von der Lyoner Straße im Nordwesten, der Plautstraße im Nordosten, der Lützner Straße im Südosten und der zukünftigen bzw. weiter nördlich bereits vorhandenen Hafenkante im Südwesten. Nach Nordwesten wird die Plangebietsgrenze analog zur Planung des entsprechenden Bauabschnittes rechtwinkelig von der Hafenkante nach Nordosten bis an die südwestliche Grenze des Gleisgrundstücks angeschlossen. Weiter nördlich folgt die Plangebietsgrenze dann den Konturen der Gleisgrundstücke, die eine Gleisharfe bilden bis an die Lyoner Straße. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 16,5 Hektar.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung zu entnommen werden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf wesentliche Teile des Sanierungsgebietes „Zentraler Bereich Lindenauer Hafen“ und notwendige ergänzende Erschließungsflächen für das Sanierungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Leipzig.

Der Geltungsbereich wurde nach der öffentlichen Auslegung um die beiden Flurstücke 648/8 und 648/15 der Gemarkung Lindenau verkleinert. Auf den Grundstücken waren irrtümlicherweise Grünflächen festgesetzt. Im Bestand sind hier gewerblich genutzte Flächen, die auch weiterhin erhalten werden sollen. Ein Planerfordernis für diese Flächen besteht nicht. Der Bebauungsplan (B-Plan) und seine Begründung wurden angepasst.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Arbeiten zum Lindenauer Hafen wurden um 1930 begonnen, kamen jedoch mit Ausbruch des 2. Weltkrieges zum Erliegen, so dass es nie zu einem Anschluss an den Elster-Saale-Kanal/die Saale und zu einer Fertigstellung der Hafenbecken sowie weiterer Speichergebäude kam.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde das Gebiet dann schrittweise weiter bebaut und gewerblich genutzt. Ein weiterer Ausbau des Hafens sowie des Elster-Saale-Kanals erfolgte nicht mehr.

Nach 1990 bestand zunächst lange Unklarheit über die zukünftige Funktion des Hafens. Mit dem 1995 begonnenen B-Plan Nr. 146 „Leipziger Hafen“ (Aufstellungsbeschluss Nr. 343/95 vom 20.09.1995) sollte eine Verbesserung der gewerblichen Standortbedingungen herbeigeführt und eine perspektivische Nutzbarkeit als Wirtschaftshafen im Falle eines Ausbaus des Elster-Saale-Kanals gesichert werden.

Diese Absicht wurde jedoch im Zuge der Bewerbung der Stadt Leipzig um die Olympischen Spiele 2012 endgültig aufgegeben. Im Bewerbungskonzept war das Hafenareal als Standort für das Olympische Dorf vorgesehen. Durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 1456/03 vom 20.11.2003 wurde erneut ein Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 2012.2 „Olympisches Dorf am Lindenauer Hafen“) eingeleitet.

Die mit den vorgenannten Aufstellungsbeschlüssen verfolgten planerischen Ziele sind hinfällig. Die bisherigen Geltungsbereiche weichen von dem nun erforderlichen Geltungsbereich erheblich ab.

Die fehlende Infrastruktur, die bescheidene gewerbliche Nutzung der Gebäude zu DDR-Zeiten sowie die wirtschaftlichen Entwicklungen seit 1990 haben erhebliche städtebauliche, infrastrukturelle und baustrukturelle Missstände verursacht, die das Gebiet im Stadtraum isolieren und nachteilig auf die angrenzenden Stadtquartiere wirken. Das Gebiet wird derzeit nach Lage und Potential unterwertig bzw. gar nicht mehr genutzt. Mit Blick auf eine zukunftsfähige Weiterentwicklung muss es zu einer schrittweisen städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung kommen, um den Potentialen des Hafenareals mit seiner weitläufigen Wasserfläche, der landschaftsräumlichen Einbindung, den angrenzenden Wohnquartieren, den guten Möglichkeiten zur Erschließung und der einzigartigen Prägung durch Kaimauern und Speichergebäude gerecht zu werden. Dieses Potential im Hinblick auf die Entwicklung als Standort für Wohnen am Wasser, Nah-erholung, Wassertourismus sowie wasserbezogene Dienstleistungen hat die Stadt Leipzig veranlasst, zur Forcierung der Neuordnung und Entwicklung die 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentraler Bereich Lindenauer Hafen“ zu beschließen (in Kraft getreten am 11.06.2005, Amtsblatt Nr.12/2005). Mit dem Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hat die Stadt Leipzig zwischenzeitlich bereits zusammenhängende Flächen eigentumsrechtlich sichern und mit Neuordnungsmaßnahmen beginnen können.

Mit der Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden jedoch zuerst nur vorläufige Sanierungsziele beschlossen, da eine planerische Konkretisierung noch nicht vorlag. Die Konkretisierung der planerischen Zielvorstellungen für das Sanierungsgebiet und das weitere Hafenareal erfolgte abgestuft in zwei Schritten zuerst für die engere Kanalverbindung und dann darauf aufbauend für das Gesamtareal des Lindenauer Hafens.

Da eingeschätzt wurde, dass die beabsichtigte Vitalisierung des Hafenareals nur unter der Voraussetzung der Herstellung des Wasseranschlusses an den Karl-Heine-Kanal erfolgreich eingeleitet werden kann, wurden zunächst die Planungen für die Kanalverbindung einschließlich Umfeld vorangetrieben. Begleitend zur wasserbaulichen Planung (Ingenieurbüro ISWT, Leipzig) wurde in 2008 durch den Wasserstadt Leipzig e.V. mit Unterstützung der Stadt Leipzig ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachterverfahren zur Gestaltung des Kanaldurchstiches durchgeführt. Aufbauend auf dem Gestaltungsentwurf der Landschaftsarchitekten Häfner/Jimenez aus Berlin wurde die Planung in enger Kooperation der Ingenieure und Landschaftsarchitekten bis zur wasserrechtlichen Genehmigungsplanung konkretisiert. Der Stadtrat hat am 17.06.2009 den Bau- und Finanzierungsbeschluss zur Herstellung der "Gewässerverbindung Karl-Heine-Kanal - Lindenauer Hafen" gefasst (RB IV-1647/09).

Zur Formulierung eines präzisen Konzeptes zur städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Entwicklung wurde im Herbst 2008 ein kooperatives Gutachterverfahren zum Lindenauer Hafen mit jeweils vier Teams aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens wurden unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Obergutachter bis zum April 2009 in Form einer Masterplanung zusammengeführt und präzisiert (weitere Aussagen in Kap. 9, „Städtebauliches Konzept“). Die Masterplanung wurde durch die Büros: ASTOC, Köln (Städtebau), BGMR, Berlin (Landschaftsarchitektur) und Häfner/Jimenez, Berlin (Landschaftsarchitektur) entwickelt. Die vorliegende Masterplanung soll als städtebaulicher Vorentwurf die Grundlage für das Bauleitplanverfahren bilden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (B-Plan) dient gemäß § 140 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und ist sanierungsrechtlich erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegende Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Gleichzeitig sollen wertvolle ökologische Potentiale für die Zwecke der Naherholung erschlossen und ein sinnvoller Ausgleich von Wirtschafts-, Freizeit- und Naturschutzinteressen erreicht werden.

Mit dem Bebauungsplan werden im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

3.1 Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers am Wasser mit gemischten Nutzungen sowie den erforderlichen Grün- und Verkehrsflächen. Derzeit ist im Geltungsbereich lediglich ein planungsrechtlicher Zulässigkeitsrahmen gem. § 34 BauGB i. V. m. § 8 (Gewerbegebiet) Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegeben, der insbesondere eine Wohnnutzung ausschließt.

3.2 Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten, soll mit dem Bebauungsplan auf eine städtebaulich vernünftige Gliederung der Baugebiete sowie der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hingewirkt werden.

3.3 Steuerung der Zulässigkeit baulicher Nutzungen, Belange des Immissionsschutzes

Auf Grund der geplanten Wohn- und gewerblichen Nutzungen im B-Plan Geltungsbereich sowie der vorhandenen angrenzenden gewerblichen wie verkehrlichen Emissionsquellen (z. B. Mischfutterwerk, Lützner Straße) bedarf es immissionsschützender Baugebietsgliederungen und ergänzender Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung „Bericht 3213E1/12 – Kontingentierung/Schallimmissionsprognose B - Plan 359 Lindenauer Hafen Zentraler Bereich“ des Büros Goritzka Akustik vom 25.07.2012 wurden für die einzelnen Baugebiete nach DIN 45691 Emissionskontingente festgelegt, deren Summe die Planwerte der schutzbedürftigen Bebauung einhält. Dies dient dem vorbeugenden Lärmschutz und soll planungsrechtlich sichern, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

3.4 Geordnete Erschließung

Bisher ist der Geltungsbereich unzureichend erschlossen. Durch den Bau der Kanalverbindung und den Wegfall der bisherigen Straßenerschließung muss ein gänzlich neues Erschließungssystem aufgebaut werden. Durch die Festsetzung eines qualifizierten Straßen- und Wegenetzes sollen eine Verbesserung der Anbindung des Plangebietes an das Leipziger Straßen- und Wegenetz (Plautstraße, Demmeringstraße, Karl-Heine-Kanal-Radweg, Hafen-Nordbereich, Grünau) und eine attraktive interne verkehrliche Erschließung gewährleistet werden. Die medienseitige Ver- und Entsorgung ist ebenfalls neu herzustellen.

3.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der geplanten Gebietsentwicklung sollen vorhandene naturräumliche Potentiale gestärkt und ausgebaut werden. Insbesondere soll dies durch die Entwicklung eines „Hangkantenparks“ zwischen östlicher Geltungsbereichsgrenze an der Plautstraße und dem Baugebiet an der Kanalverbindung erreicht werden. Gegenüber dem bestehenden Bauplanungsrecht sollen die Baulandflächen reduziert werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 21.12.2009
- Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2010
Beschluss Nr. 430/10
Bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 vom 26.06.2010 16.06.2010
- Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)
Bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2011 vom 05.11.2011 05.11.2011
- Bekanntmachung zur Öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Bebauungsplan Nr. 359 „Lindenauer Hafen – Zentraler Bereich“, Leipzig-West
Bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2012 vom 22.12.2012
- Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 08.01.2013 bis 07.02.2013 im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt, vor dem Zimmer 499 statt.
Ausgestellt waren:
 - der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 vom 18.12.2012 (Stand 10.09.2012),
 - der Gestaltungsplan (DIN A3 - Format),
 - die Begründung vom 07.11.2012 (Stand 10.09.12)08.01.2013 bis 07.02.2013

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 a Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die über den derzeit geltenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen gem. § 34 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) hinaus gehen.

Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Verbund mit dem Lindenauer Hafen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum an diesem besonderen Standort Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des B-Planes werden die

Rahmenbedingungen dafür geschaffen, dass sich der Standort des Lindenauer Hafens zu einer attraktiven Adresse für wasserbezogenes Gewerbe und Dienstleistungen entwickeln kann. Es ist davon auszugehen, dass attraktive Wohn- und Naherholungsmöglichkeiten für Familien und Kinder entstehen. Näheres siehe Kapitel 9.

Im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalles wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Größe der zulässigen Grundfläche von ca. 48.000 m² bleibt unter dem Schwellenwert von 70.000 m² gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe Abschnitt D, Städtebauliche Kalkulation und Kap. 7).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (Näheres siehe Kap. 7). Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Die Planung zur o.g. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.01.2013 bis 07.02.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans wurde auch im Internet unter „www.leipzig.de“ gezeigt.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgte nach § 4 a (2) BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB). Dabei wurden Stellungnahmen von TöB und Dritten vorgebracht, die in die Abwägung eingestellt wurden (siehe Kap. 8).

Der Geltungsbereich des B-Plans wurde nach der öffentlichen Auslegung um die beiden Flurstücke 648/8 und 648/15 der Gemarkung Lindenau verkleinert. Auf den Grundstücken waren irrtümlicherweise „Grünflächen“ festgesetzt. Im Bestand sind hier gewerblich genutzte Flächen, die auch weiterhin erhalten werden sollen. Ein Planerfordernis für diese Flächen besteht nicht. Der Bebauungsplan (B-Plan) und seine Begründung wurden angepasst.

Eine erneute Beteiligung wurde hierdurch nicht erforderlich, da die Änderung auf Wunsch des Eigentümers erfolgte und keine abwägungsrelevanten Belange Dritter berührt sind (siehe auch Kap. 8.2, Nr. II – 4 , S. 41 der Begründung).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das westlich der Plautstraße zwischen der Lyoner Straße im Norden und der Lützner Straße im Süden gelegene Gebiet am westlichen Stadtrand von Leipzig wurde in den 1930er Jahren für die Errichtung eines großen Binnenhafens mit Anschluss über den Elster-Saale-Kanal an die Saale vorbereitet. Das erste Hafenbecken wurde bereits in wesentlichen Teilen ausgehoben und mit Grundwasser geflutet. Ein ursprünglich vorgesehenes zweites Becken wurde nicht begonnen. Erste Lagerhäuser und Silos wurden errichtet. Infolge des Ausbruchs des Zweiten Weltkriegs ist jedoch der geplante Anschluss des Hafens an den Elster-Saale-Kanal als auch an den Karl-Heine-Kanal nicht vollendet worden. Das Hafenbecken konnte die vorgesehene Funktion daher niemals aufnehmen. Stattdessen sind seitdem am Rand des Wasserbeckens gewerblich genutzte Gebäude ohne Hafenbezug entstanden. Das Wasserbecken selbst ist ungenutzt. Auf Grund der zu Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgten Auskiesungsmaßnahmen liegt der zentrale Hafenbereich ca. 5 - 8 m unter dem umgebenden Höhenniveau der angrenzenden Straßen. Auf Teilflächen haben sich auf Grund der Abbauhistorie besondere Biotopformen (Bruch am Hafen, Biotope im Hafen) entwickeln können.

Im Rahmen von Maßnahmen für das Sanierungsgebiet „Zentraler Bereich Lindenauer Hafen“ kam es bisher zu vorbereitenden Abbruch-, Entsiegelungs- und Neuordnungsmaßnahmen. Ab 2012 soll die Wasserverbindung mit dem Stadtzentrum vom Hafenbecken unter der Luisenbrücke/Lützner Straße hindurch zum Karl-Heine-Kanal hergestellt werden.

Im Westen und Norden des Lindenauer Hafens schließt sich im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte und durch Kleingartensiedlungen geprägte Landschaft an. Nördlich der Lyoner Straße erstrecken sich die ebenfalls durch Kiesabbau entstandenen Schönauer Lachen und der Elster-Saale-Kanal. Nach Osten und Südosten schließen sich ältere und neuere Siedlungsbereiche der Stadt an. Die östlich angrenzende Plautstraße ist beidseits mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben und einigen denkmalgeschützten Fabrikantenvillen besetzt. Im baulichen Bestand ist derzeit noch ein höherer Leerstand festzustellen.

An der Ecke Plautstraße/Lützner Straße ist in den neunziger Jahren eine sechsgeschossige Wohnbebauung mit gewerblicher Erdgeschossnutzung errichtet worden. Jenseits der Plautstraße ist das Umfeld durch Wohnstandorte geprägt. Es findet sich eine, für Neu-Lindenau typische, eigenständige städtebauliche Situation, entstanden in den zwanziger bis fünfziger Jahren, bei der Wohnen und Gewerbe dicht beieinander liegen. Im Süden wird das Hafenareal von der Lützner Straße begrenzt, an deren Südseite sich das momentane Ende des Karl-Heine-Kanals sowie das Gewerbegebiet Saarländer Straße anschließt, das von sehr massiven, z. T. noch genutzten Gewerbe- und Industriearealen geprägt ist. Südwestlich liegt die seit 1970 entstandene Großwohnsiedlung Grünau, die durch die Brünner Straße begrenzt wird. Die Plattenbebauung ist zeilenförmig und mäanderförmig angeordnet und weist einen hohen Freiflächenanteil auf.

Das Plangebiet selbst umfasst den südlichen Teilbereich des oben beschriebenen Hafenareals sowie die sich nach Nordwesten bis an die Lyoner Straße und die Plautstraße hinziehende Gleisharfe (siehe hierzu auch Übersichtplan). Im Geltungsbereich befinden sich gewerbliche Gebäude, bereits beräumte gewerbliche Brachflächen, ehemalige Bahnanlagen mit Gleisen, Bahndämmen und einer Brücke, das Vereinsgelände des Vereins Museumsfeldbahn Leipzig Lindenau e. V., eine Gipsschlammdeponie sowie Ruderalflächen.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Von Grünau, Lindenau aber auch Leutzsch aus fällt das Gelände infolge der Kies- und Sandabgrabungen ca. 5 bis 8 m in Richtung Hafenbecken ab. Nördlich der Luisenbrücke heben sich die Böschungen eines ehemals geplanten Hafenvorbeckens trotz partieller Aufschüttungen noch deutlich ab. Durch später hinzukommende Abraumhalden sowie die Anlage von Bahngleisen in Dammlage bzw. Geländeeinschnitt wurde die Vielgestaltigkeit des Reliefs weiter verstärkt. Das Grundwasser steht zwischen 106 m bis 110 m über NN.

Im Zuge des anliegenden Kanaldurchstichs sind weitreichende Bodengutachten durchgeführt worden. Schlussfolgernd sind bei der Errichtung von Kellern oder Tiefgaragen bodennahe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Folgender Schichtenaufbau ist im Gebiet vorhanden:

- | | |
|-----------|---|
| Schicht 0 | Auffülle
Die obere Bodenschicht besteht überwiegend aus Auffülle und bindigen Materialien (wechselnde Anteile von Geschiebemergel, -lehm mit Sand und Kies) in unterschiedlichen Mächtigkeiten. Die Mächtigkeit der Auffülle schwankt zwischen 0,10 bis 0,90 m und bis ca. 3,60 m unter GOK östlich des Hafenbeckens und liegt im Bereich der Lützner Straße direkt auf Verwitterungsgestein. |
| Schicht 1 | Geschiebelehm
Ausbildung als Schluff in unterschiedlichen Ausprägungen, 1,90 m bis 2,60 m unter GOK, Mächtigkeit 1,10 m bis 1,70 m. |
| Schicht 2 | Kies-Sand
Die Kies-Sande sind im gesamten Untersuchungsgebiet verbreitet, 2,30 bis 4,10 m unter GOK, Mächtigkeit 0,10 m bis 1,45 m |
| Schicht 3 | Tertiär
Ausbildung als stark kohlehaltiger bis schwach toniger Schluff, bis feinsandiger Schluff, 4,00 bis 4,50 m unter GOK bzw. 4,40 m bis 6,50 m unter GOK, Mächtigkeit 2,00 m bis 3,30 m. Die Schicht wurde nur im Bereich der geplanten Baufelder MI 1 und MI 2 sowie im nördlichen Bereich des Baufeldes WA 1 nachgewiesen. |
| Schicht 4 | Grauwacke-Zersatz
Verwitterungszone, 6,00 m bzw. 8,00 m unter GOK. |

Aus Sicht des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen wird darauf hingewiesen, dass die unter den quartären Lockergesteinen anstehenden karbonischen Festgesteine durch einen unterschiedlichen Verwitterungszustand/ Verwitterungsgehalt gekennzeichnet sind. Dies bedeutet, dass die Festgesteine unverwittert bis zersetzt vorliegen können, wobei zersetzte Festgesteine sich gesteinsphysikalisch/ bodenmechanisch durch Lockergesteinseigenschaften auszeichnen.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist durchlässig bis schwach durchlässig. Das oberflächennah anstehende Grundwasser erschwert die Versickerung.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten zwischen Plautstraße und Hafenkante. Es ist geprägt von einer Dreiteilung der Fläche, die gegenwärtig so gut wie keine Querungsmöglichkeiten zulässt: Im nördlichen Streifen entlang der Plautstraße existiert eine Bebauung mit einer Vielzahl von Betrieben und einigen denkmalgeschützten Fabrikantenvillen, außerdem eine Wendeschleife der Straßenbahn. Daran schließt sich nördlich ein Bereich mit stark abfallendem Gelände zum Hafen hin an, der von den Bahngleisen einer Gleisharfe durchzogen wird. Dieser Bereich weist einen dichten Busch- und Baumbestand auf und ist gänzlich unversiegelt.

Zwischen dem südlichsten Gleiskörper und der nordöstlichen Hafenkante befindet sich ein ehemals mit unterschiedlichsten Gewerbebauten bebautes Areal, welches zur Zeit bereits durch Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten für eine Umstrukturierung vorbereitet wird. Das Grundstück der Fa. Dyckerhoff (Flst. 1197/11) mit Halle liegt seit einigen Jahren brach. Lediglich die Gebäude auf dem Flst. 1197/6 und 1196/13 (Eigentümerin Stadt Leipzig) wurden in 2009 noch genutzt (berufliche Ausbildung). Der Betrieb ist in Vorbereitung des Baus der Kanalverbindung bis Anfang 2010 abgebrochen worden.

Im nördlichen Plangebiet finden sich die Gleisanlagen einer 800 mm-Feldbahn, die seit 1991 als Museumsbahn genutzt wird und als technisches Denkmal eingestuft ist. Die Bahn beginnt im Bereich der Hafenanlagen und führt unter der Lyoner Straße hindurch bis in das ehemalige Kiesabbaugebiet in den Schönauer Lachen. Der südliche End- und Betriebsmittelpunkt („Bahnhof“) liegt auf Höhe der Pansastraße.

An das Plangebiet, das den südlichen Teilbereich des gesamten Hafenareals bildet, grenzen weitere Bereiche/Nutzungen des Lindenauer Hafens:

Betriebe und Grundstücke entlang der Plautstraße im Nordosten (mit wenigen Ausnahmen im Eigentum privater Unternehmen oder Einzelpersonen). Tankstelle und ein KFZ Servicebetrieb südlich an der Lützener Straße (Flst. 1197/11 und 1196/17). Südwestlich befand sich bis Mitte 2009 sich ein ehemaliges Heizwerk (Flst. 648/19). Das brachliegende Areal des Heizwerkes ist vom bisherigen Eigentümer in 2009 geräumt worden. Das Grundstück geht nach bereits erfolgtem Erwerb an die Stadt Leipzig über. Die Wasserdruckerhöhungsstation und der Servicestützpunkt der KWL (Flst. 648/21, 642/2, 648/20 und 1196/7 der Gemarkung Lindenau) bleiben als eingezäuntes Betriebsgelände am Standort erhalten.

Westlich liegt die Beschaffungsstelle der Polizei (Flst. 648/14, Eigentümer Freistaat Sachsen). Das Gelände befindet sich nur noch teilweise in Nutzung und soll aufgegeben sowie perspektivisch geräumt werden.

Nördlich nutzt die Leipziger Kraftfuttermittel GmbH die Speicher (Flst. 1196/20, 1196/4, 1197/1) zum Mahlen, Mischen und Lagern von Futtermitteln. Durch den Mehrschichtbetrieb ist die Produktion mit erheblichen Emissionen verbunden, die ein nahes Heranrücken sensibler Nutzungen erschweren.

5.3 Wohnbevölkerung

Das vorgesehene Plangebiet selbst wurde nie zu Wohnzwecken genutzt. Im angrenzenden Ortsteil Neu-Lindenau leben insgesamt ca. 5.500 Menschen.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Zwischen der vorwiegend gewerblich genutzten Bebauung an der Plautstraße und der ebenfalls gewerblich genutzten Bebauung am tiefer liegenden Hafen liegt eine ruderale Freifläche (geneigtes Gelände/Höhenversprung durch Auskiesung/Hafenbau) die von der Gleisharfe durchzogen wird. Jenseits des Schienenverlaufs befinden sich die Gewerbebauten auf dem eigentlichen Hafenareal, teilweise leerstehend. Der strukturelle Leerstand hat zu Verfallerscheinungen und großflächigen, vegetationsarmen, teilweise noch versiegelten Brachen geführt. Querungsmöglichkeiten zwischen Plautstraße und Hafenkante (über die Gleisanlagen hinweg) sind nicht vorhanden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst ist aufgrund ausschließlich gewerblicher Nutzung keine soziale Infrastruktur vorhanden. Der angrenzende Ortsteil Neu-Lindenau an sich bietet ausreichend Schulen sowie Sportanlagen, außerdem verschiedene Dienstleistungseinrichtungen, Ärzte und Einzelhandel. Ein Bürgeramt befindet sich in der Stuttgarter Allee 10 im Ortsteil Grünau. Gegenwärtig ist in Neu-Lindenau der Bedarf an einer Kindertagesstätte erkennbar.

5.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich noch einige technische Ver- und Entsorgungsanlagen. Der genaue Verlauf der Leitungen und Einrichtungen ist jedoch vielfach nicht genau bestimmt bzw. bestimmbar. Die Technische Infrastruktur soll im Zuge der Neuordnung und Erschließung des Plangebiets grundsätzlich zurückgebaut und erneuert werden.

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Innere Erschließung:

Von der Lützner Straße aus gelangt man über eine westlich der Tankstelle abzweigende Erschließungsstraße zu den Grundstücken um das südliche Hafenbecken. Eine Erschließung von der Plautstraße ist nicht vorhanden. Die derzeit im Plangebiet vorhandene und versetzt, parallel zur Hafenmauer verlaufende Erschließungsstraße wird durch den Bau der neuen Kanalverbindung von der Lützener Straße getrennt. Es wird deshalb erforderlich, ein neues inneres Erschließungsnetz mit Anschluss an die Plautstraße aufzubauen.

Daneben existieren vereinzelte Erschließungswege und Trampelpfade. Ein einfach ausgebauter Fuß- und Radweg verläuft von der Lyoner Straße entlang der südwestlichen Hafenkante und schließt an den Radweg entlang des Karl-Heine-Kanals an. Zwischen den Gewerbebereichen westlich der Plautstraße existiert eine Gleisharfe durch das Plangebiet mit Anschluss an Plagwitz. Die inzwischen stillgelegten Gleisanlagen sind in der Vergangenheit nicht

zurückgebaut worden. Darüber hinaus wird im nördlichen Teil des Hafengebietes die Museumsfeldbahn Leipzig-Lindenau betrieben. Diese Schmalspurbahn wurde ab 1888 über 100 Jahre im Kiesabbau in der Schönauer Flur eingesetzt.

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet ist ausschließlich über die Lützner Straße im Süden an das städtische Straßennetz angebunden. Die Lützner Straße ist die direkte Anbindung des Ortsteiles Grünau an das Stadtzentrum. Außerdem kommt ihr eine Bedeutung für den überregionalen Verkehr in Richtung Weißenfels/Naumburg zu. Die Plautstraße verbindet die westlich und östlich angrenzenden Stadtbereiche mit der Schomburgkstraße (Richtung Merseburger Straße und A9) und der Lyoner Straße (Richtung Schönau und Miltitz) im Norden sowie mit der Lützner Straße im Süden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowohl in die Innenstadt als auch nach Grünau ist gut. An der Lützner Straße verkehren die Linien der Straßenbahn 8 und 15 in Richtung Innenstadt und Grünau/Lausen. Die nächstgelegene Haltestelle hierzu befindet sich an der Ecke Saarländer Straße.

In der Plautstraße verkehrt die Buslinie 80 (Thekla-Lindenau). Seit 2010 verbindet die Buslinie 60 das an das Plangebiet im Westen angrenzende Dunckerviertel mit den Stadtteilen Plagwitz, Schleußig und der Südvorstadt.

Die nächste S-Bahnhaltestelle befindet sich an der Lützner Straße in ca. 900 m Entfernung. Entlang der beschriebenen Verkehrsstraßen verlaufen Fuß- und z. T. auch Radwege. Das Hafenareal ist außerdem an den jenseits der Lützner Straße/Luisenbrücke beginnenden Fuß- und Radweg, der entlang des Karl-Heine-Kanals Richtung Innenstadt führt, angeschlossen. Nach Durchstich des Karl-Heine-Kanals zum Hafenbecken besteht eine Wasserverbindung durch Plagwitz über die Weiße Elster und den Stadthafen bis in die Innenstadt. Weitere Aussagen siehe auch Kap. 6.2.5 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum".

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003) vom 16.12.2003 sowie im Entwurf des Landesentwicklungsplans 2012 (LEP - Entwurf 2012, Geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG, Kabinettsbeschluss vom 25.09.2012) 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. Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen

- ist die Nutzung vorhandener Bauflächen der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen (Ziel 5.1.3),
- sind brachliegende oder brachgefallene Bauflächen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5) und
- sollen Bauflächen vorrangig in infrastrukturell erschlossenen Gebieten ausgewiesen werden (Ziel 5.1.6).

Für den Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan Westsachsen in der am 25.07.2008 in Kraft getretenen Fassung Siedlungsfläche ausgewiesen.

Gemäß LEP - Entwurf 2012 soll die Entwicklung der Städte und Dörfer mit integrierten Maßnahmen u.a. so erfolgen, dass

- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden (Grundsatz 2.2.2.2),
- vorrangig städtebaulich integrierte Lagen genutzt werden (Grundsatz 2.2.2.3) und
- die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden (Grundsatz 2.2.2.4).

6.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, bekannt gemacht am 22.05.1995, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Entwurf der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig (FNP-Entwurf), der im Februar/ März 2012 öffentlich ausgelegt hat, stellt für die zukünftig als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzten Abschnitte des Geltungsbereiches eine Gemischte Baufläche dar.

Der zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich als auch die Areale, die für grünordnerische Maßnahmen vorgesehen sind, werden im FNP-Entwurf als Gewerbliche Baufläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 13 (a) Abs. 2 Nr. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan, vgl. Kap. 4) kann der „Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden“. Eine Anpassung der Inhalte des FNP ist im Zuge einer erneuten (Teil)Offenlage des o. g. öffentlich ausgelegten FNP-Entwurfs geplant. Die Inhalte des B-Planes Nr. 359 entsprechen dann der Darstellung des FNP-Entwurfes.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan wurde auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer im Februar 2009 mit dem Umweltbericht abgeschlossenen Umweltprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) § 14 b i.V.m. Anlage § Nr. 19 unterzogen, wodurch der Landschaftsplan als Prüfinstrument für die Umweltverträglichkeit anderer Pläne und Programme qualifiziert ist. Gegenwärtig befindet sich der neue Landschaftsplan gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan in der öffentlichen Auslegung. Er wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Für das Plangebiet enthält der Landschaftsplan u. a. folgende Darstellungen:

- LB 12 Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen
- Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrlichen Erschließungen; 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
- Erhalt von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten
- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten
- Entwicklung standortspezifischer Lebensräume an Gewässern, Feuchtbiotopen und Gräben
- Minderung der Barrierewirkung
- Grünverbindung/Hauptwegenetz
- Hauptwegenetz
- Flächen mit Sanierungsbedarf
- Bedeutendes Wahr- und Merkzeichen

Das Plangebiet grenzt südwestlich entlang der aktuellen Hafenkante an das Landschaftsschutzgebiet (nach § 19 SächsNatSchG) „Schönauer Lachen“. Am Hafenbecken befinden sich außerdem mehrere geschützte Biotope (nach § 26 SächsNatSchG). Von besonderer Bedeutung ist das Gebiet für die Erholungsvorsorge sowie durch seine besondere landschaftsbildliche Prägung. Der Verzicht auf die bauliche Nutzung der Südwestseite von Hafen und Kanal ist wichtiges Planungsziel für diesen Bereich und stimmt mit dem geltenden wie fortgeschriebenen Landschaftsplan überein.

6.1.4 Bebauungspläne

Im Aufstellungsbereich dieses B-Plans existieren noch frühere Aufstellungsbeschlüsse. Die nachfolgenden zwei Aufstellungsbeschlüsse wurden mit dem Aufstellungsbeschluss für diesen B-Plan aufgehoben.

- B-Plan Nr. 146 „Leipziger Hafen“
Aufstellungsbeschluss Nr. 343/95 vom 20.09.1995

- B-Plan Nr. 2012.2 „Olympisches Dorf am Lindenauer Hafen“
Aufstellungsbeschluss Nr. 1456/03 vom 20.11.2003

Angrenzend bestehen folgende B-Pläne:

Im Süden:

- B-Plan Nr. 22.2 „Am Kanal/ Alt-West“
Satzungsbeschluss Nr. 591/01 vom 24.01.2001, inkraftgetreten am 23.06.2001
- B-Plan Nr. 22.3 „Brünner Straße“
Satzungsbeschluss Nr. III-522/00 vom 06.12.2000, inkraftgetreten am 31.03.2001

Im Osten:

- B-Plan Nr. 335 „Merseburger Straße/Ludwig-Hupfeld-Straße/Schomburgkstraße/
Plautstraße - Nutzungsarten“
Aufstellungsbeschluss Nr.: IV-1406/ 08 vom 20.11.2008, bisher nur öffentliche
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2011 bis 18.05.2011.
Dieser B-Plan wird parallel zum vorliegenden B-Plan Nr. 359 aufgestellt.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im so genannten unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Gewerbegebiet.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09 vom 20.05.2009).

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 Interventionsschwerpunkte (fachübergreifende Schwerpunkträume) sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Laut Ratsbeschluss vom 20.05.2009 sind die im SEKo benannten fachübergreifenden Schwerpunkträume der Stadtentwicklung (Karte C 2 des SEKo) räumliche Schwerpunkte eines abgestimmten Verwaltungshandelns. Ziel ist die ressortübergreifende Konzentration von Ressourcen in diesen Räumen und die Stärkung der spezifischen Potentiale der Schwerpunkträume in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort. Das Vorhaben liegt im Schwerpunktraum Leipziger Westen an der Grenze zum Schwerpunktraum Grünau und ist Bestandteil des Schwerpunktraums „Gewässerverbund mit Auwald und Seenlandschaft“.

In der Stadtentwicklungsstrategie des SEKo werden für das Plangebiet folgende Ziele formuliert:

- Neuordnungsbereich Lindenauer Hafen und Planung städtebauliches Umfeld voranbringen,
- Weiterentwicklung des Blauen Bandes vom Elster-Saale-Kanal über den Karl-Heine-Kanal zur Weißen Elster,
- Vernetzung Lindenauer Hafen mit den umgebenden Stadtteilen durch Wegeverbindungen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den Zielen des SEKo.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. 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.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Für den B-Plan relevant ist das im STEP „Zentren“ formulierte Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen. In der „Leipziger Sortimentsliste“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt, die Bestandteil des STEP „Zentren“ ist und mit ihm beschlossen wurde. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für Begründung zum B-Plan Nr. 359 „Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich“ - Aufstellungsbeschluss Seite 14, 13.07.2010, zentrenrelevante Sortimente dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Es befindet sich nahe der im STEP ausgewiesenen D-Zentren Neulindenau (ca. 450 m Luftlinie) und Grünauer Allee (ca. 950 m Luftlinie). Die C-Zentren Lindenauer Markt und Plagwitz befinden sich in ca. 2000 m Entfernung, das B-Zentrum Stuttgarter Allee in ca. 1700 m Entfernung. Die Versorgung zukünftiger Bewohner des Plangebietes ist damit in angemessener Distanz und Umfang gewährleistet. Damit unterstützt der Bebauungsplan die Belange des STEP Zentren, eine möglichst umfassende und engmaschige Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherzustellen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) 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. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes hat dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand. Dazu sind die Fördermitteleinsätze zu konzentrieren und Bebauungsplanungen an diese Ziele des STEP W+S anzupassen.

Im aktuell fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau des STEP W+S (RB V-771/11 vom 20.04.2011) wurde der Bereich (Baugebiete WA 1-4 und MI 1+2) als günstig beurteilt und „mit Entwicklungspriorität – mit Bebauungsplanverfahren“ eingestuft. Der Teilplan Wohnungsbau konzentriert sich auf das Segment des selbstgenutzten Wohneigentums, das insbesondere den individuellen Wohnungsbau umfasst. Um die Etablierung von eigentumsbildenden Nachfragern am Standort zu ermöglichen sind im Plangebiet auch in angemessenem Umfang Voraussetzungen für diese Angebote zu schaffen. Gleichzeitig ist es Ziel des Teilplanes, die neuen Angebote im Geschosswohnungsbau so auszurichten, dass der vorhandene Wohnungsbestand mit immer noch hohen Leerständen durch besondere Angebote ergänzt wird, um die Erfolge der Stadtumbaumaßnahmen der letzten Jahre nicht zu unterlaufen.

Mit dem Planvorhaben „Wohnen am Hafen“ wird eine ganz spezifische Nachfragenische angesprochen, die kaum ein Konkurrenzpotenzial für den sanierten Altbau erwarten lässt. Damit stehen die Ziele des B-Planes nicht in Widerspruch zum STEP W+S als integriertem strategischen Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus, sondern entsprechen den Belangen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

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

Obwohl das Plangebiet bis heute überwiegend gewerblich genutzt wird, trifft der STEP „Gewerbliche Bauflächen“ keine Aussagen zum Gebiet, da während der STEP-Bearbeitung für das Areal im Zuge der Leipziger Bewerbung für die Olympischen Spiele 2012 eine andere Entwicklung vorgesehen war. Der jetzige Planentwurf sieht nur untergeordnet Gewerbliche Bauflächen vor, so dass eine Bewertung durch den STEP nicht erforderlich ist. Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes weitere gewerblich genutzte Bereiche: die Industrie- und Gewerbegebiete Plautstraße sowie Saarländer Straße. Diese Areale sollen laut STEP bzw. FNP-Entwurf dauerhaft gewerblich genutzt werden und sind zudem auch für industrielle Nutzungen geeignet, wodurch sie dem Ziel des STEP entsprechen, insbesondere das Verarbeitende Gewerbe zu stärken. Insofern muss über das B-Plan-Verfahren sicher gestellt werden, dass mögliche Nutzungskonflikte minimiert werden und die Nutzungsmöglichkeiten in den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten so weit wie möglich erhalten bleiben.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung unter der Beschluss-Nr. RB III -1440/03 den Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“ als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig".

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der als wichtige Hauptverkehrsstraße im Straßenhauptnetz bis 2015 gekennzeichneten Lützner Straße und Plautstraße, die beide direkten Anschluss erhalten an den zukünftigen mittleren Ring (Lyoner Straße) im Norden angrenzend.

6.2.6 Sanierungsgebiet „Zentraler Bereich Lindenauer Hafen“ 1. Änderung (inkraft getreten am 11.06.2005, Amtsblatt Nr. 12 / 2005)

Kern der nach Beendigung der Olympiabewerbung geänderten Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes war die Verkleinerung auf den südlichen Hafenbereich sowie auf den Kanaldurchstich. Es kam hierbei zu einer Modifizierung der Zielsetzung in Richtung auf die Vorbereitung der Entwicklung eines kleineren, möglichst gemischt genutzten Quartiers am Wasser. Es wurde 2005 aber lediglich ein vorläufiger Sanierungszielplan beschlossen, der noch keine konkreten Inhalte zum Städtebau und zur Erschließung enthielt.

6.2.7 Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Westen (KSP „West“)

Im STEP Wohnen wurden die Ortsteile Plagwitz, Alt-Lindenau, Lindenau und Kleinzschocher als die Gebiete im gründerzeitlich geprägten Bestand des Leipziger Westens herausgearbeitet, die den höchsten Handlungsbedarf im gesamtstädtischen Vergleich haben. Die Handlungsziele und Maßnahmen wurden im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen“ (KSP „West“), Beschluss-Nr: RB III -1665/04 vom 07.07.2004 konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Bewerbung der Stadt Leipzig für die neue EFRE-Förderperiode 2007 bis 2013 wurde der KSP „West“ in Hinblick auf die zur Umsetzung vorgesehenen Einzelmaßnahmen präzisiert und erweitert. Der KSP „West“ zeigt vor dem Hintergrund brüchiger Bebauungsstrukturen, hoher Leerstände, einer Vielzahl ungeordneter Brachflächen und der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung für die Stadtteile Lindenau, Plagwitz und Kleinzschocher eine mittel bis langfristige Perspektive für die Entwicklung des Leipziger Westens auf und stellt eine Orientierung für den Einsatz sowohl privater als auch öffentlicher Mittel dar.

Das Gebiet des Lindenauer Hafens wird als städtebaulicher Neuordnungsbereich A vom KSP „West“ wie folgt beschrieben:

Das Gebiet beiderseits des Hafenbeckens bedarf einer Aufwertung insbesondere durch die Gewässerverbindung zwischen Karl-Heine-Kanal und Lindenauer Hafen, eine bessere Integration in den Stadtraum durch den Ausbau des verbindenden Wegenetzes und die Nachnutzung brachgefallener Areale mit Nutzungen für Freizeit/Tourismus, Gastronomie und Neues Wohnen. In geeigneten Bereichen kann auch eine gewerbliche Entwicklung erfolgen. Die Schaffung neuer Grünverbindungen, die verbesserte infrastrukturelle Einbindung in die angrenzenden Areale und die Aufwertung der erhaltenswerten Bereiche ist Voraussetzung für eine perspektivische Entwicklung mit einer teilweisen Neubebauung geeigneter Flächen.

In Abwägung heute erkennbarer Handlungsspielräume werden die Entwicklungsziele für den Umgang mit der Bebauung im Transformationsplan für das Plangebiet wie folgt dargestellt und verortet:

- Umgrenzung eines städtebaulichen Neuordnungsgebietes
- Mischflächen aus Gewerbe und Wohnen
- Gleisbett der Museumsfeldbahn
- Maßnahmen für Wegeverbindungen
- Industrie- bzw. Gewerbegebiete
- Option einer neuen Straßenverbindung
- Flexible Entwicklung der Gewerbenutzung und Erweiterung des Innovationsraums

Für die kurz- bis mittelfristigen Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung werden im Maßnahmenplan für das Plangebiet strategische Prioritäten gesetzt, welche in konkret umzusetzenden Einzelmaßnahmen (LH = Maßnahmen für den Lindenauer Hafen, B = Infrastrukturmaßnahmen) verortet werden:

- LH 1 Kanaldurchstich
- LH 2 Wegeverbindung/Erschließung Lindenauer Hafen
- LH 3 Entwicklung Lindenauer Hafen
- B 7 Verlängerung der Museumsfeldbahn bis zur Luisenbrücke

6.2.8 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2005) beinhaltet die Zielstellung, die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) von 50 µg/ m³ zu unterschreiten bzw. an nicht mehr als 35 Tagen im Jahr zu überschreiten. Zu diesem Zweck wurden Maßnahmen entwickelt, die kurz-, mittel- sowie langfristig wirksam und geeignet sind, die Luftqualität zu verbessern.

Allgemein:

- Vermeidung von Windkanaleffekten
- Abbau der Dunstglocke
- Reduktion von klimarelevanten Gasen

Mobilität:

- Reduktion des Pendlerverkehrs durch Alternativangebote für Eigenheimbau durch städtebaulich integrierte Lagen

Abbau von Überhitzung und Wärmestau:

- Erhalt von Kaltluftentstehungsgebieten sowie Freihaltung von Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen
- Abbau von Wärmeinseln (Urban Heat Island Effect)
- Erhalt und Erhöhung des Anteils offener Still- und Fließgewässer

Versiegelung:

- Reduktion Versiegelung
- Erhöhung von Frei- und Grünflächen

Freifächenschutz:

- Revitalisierung von baulich nicht nutzbaren Brachflächen
- Vermeidung von Inanspruchnahme bzw. Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen

Verlagerungen von Belastungen:

- Vermeidung der Verlagerung von Umweltbelastungen auf das Umland

Maßnahmen:

- Entwicklung von Wald auf innerstädtischen Brachflächen (Urbaner Wald)
- Intensivierung von Dachbegrünung

6.2.9 Klimaschutzprogramm

Das Programm dient dem Ziel, die Verpflichtung Leipzigs als Mitglied im "Klima-Bündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder zum Schutz der Erdatmosphäre" zur Reduktion der einwohnerbezogenen CO₂-Emissionen der Stadt Leipzig von 1990 bis 2010 um 50 % zu erfüllen. In Übereinstimmung mit internationalen Konventionen soll dieses ehrgeizige Ziel dem Negativtrend anthropogener Klimaveränderungen entgegenwirken.

Ziel: Reduktion CO₂-Emission

Maßnahmen der Stadtentwicklung und Bauleitplanung:

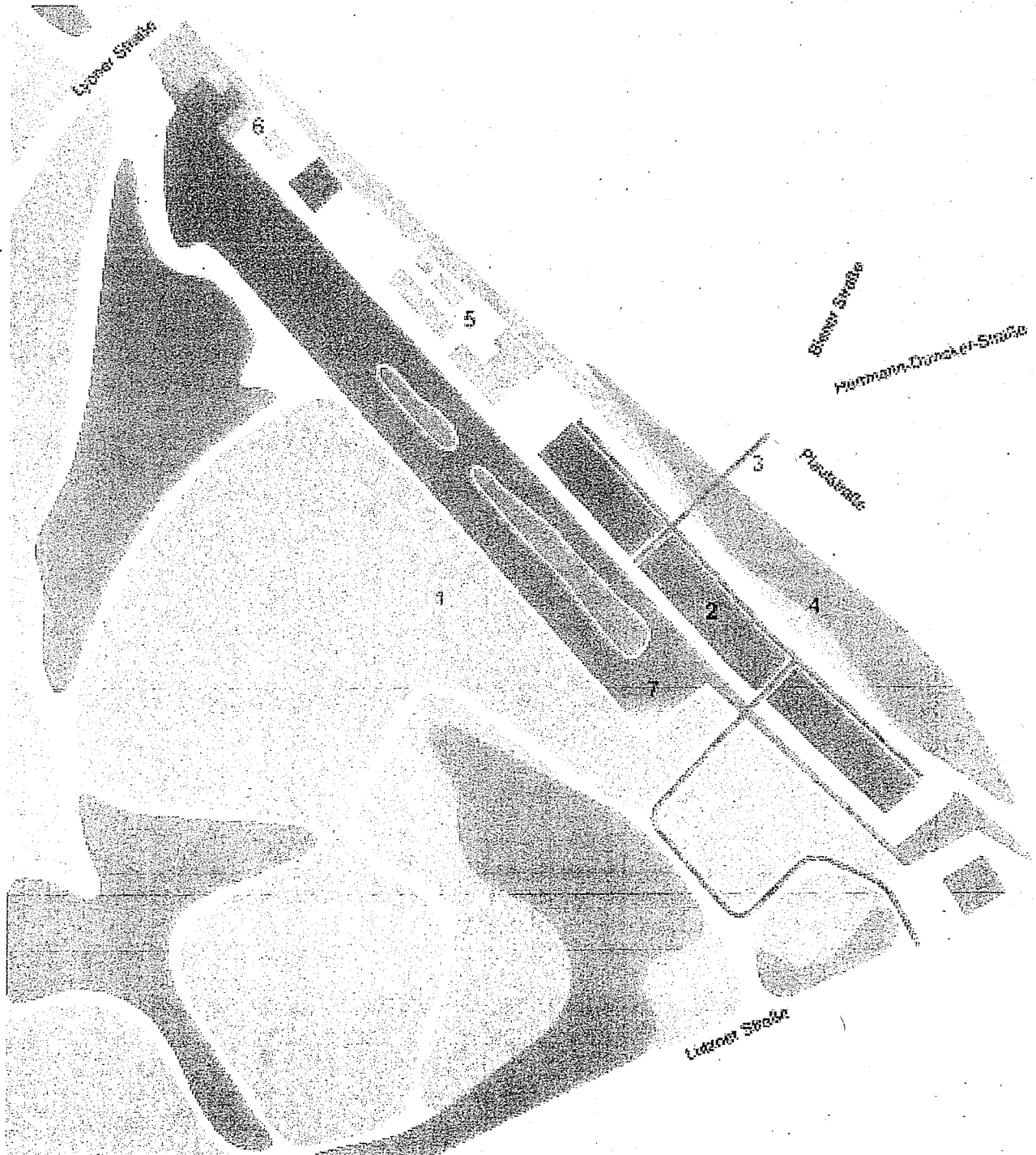
- Stadt der kurzen Wege:
Ausgewogene Nutzungsdurchmischung zwischen Wohngebieten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen,
Gute ÖPNV-Anbindung, gute Bedingungen für Fußgänger- und Radverkehr
- Bestandsentwicklung:
Aufwertung innerstädtischer Bereiche zur Verringerung der Zersiedelung der Landschaft sowie Aufwertung randstädtischer Bereiche

Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung:

- Südliche Ausrichtung der Hauptwohnnutzung
- Geringes A/V-Verhältnis (Verhältnis Außenoberfläche zu Volumen)
- Installation von Solaranlagen soll durch gestalterische Festsetzungen nicht erschwert werden, Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen
- Dach- und Wandflächen sollen nicht verschattet sein zur optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung
- Begrünung von Fassaden- und Dachflächen soll durch gestalterische Festsetzungen nicht erschwert werden: Positive Auswirkung auf Wärmedämmung, mikroklimatische Begünstigung

6.2.10 Städtebauliches Gutachterverfahren und Masterplanung Lindenauer Hafen

Zur Eingrenzung und Konkretisierung der Entwicklungsziele für den Lindenauer Hafen wurde im Herbst 2008 ein diskursives und konkurrierendes Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften aus Architekten oder Stadtplanern durchgeführt. Im Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde seitens der Obergutachter nachstehende städtebauliche und landschaftsarchitektonische Grundstruktur empfohlen.



Städtebauliche und landschaftsarchitektonische Grundstruktur

Das Verfahren wurde bewusst gewählt, um verschiedene Positionen zu integrieren und ein mögliches Spektrum für die Qualifizierung des Standortes und sein künftiges Profil genauer auszuloten. Dabei wurde die Herstellung der Kanalverbindung als Grundvoraussetzung für die in Wert Setzung des Areals vorausgesetzt.

Die dahinter liegenden teilträumlichen Ideen der einzelnen Gutachter lassen sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

1. Konsequenter Verzicht einer baulichen Entwicklung auf der Südwestseite von Hafen und Kanal. Das bedeutet Rückbau, Entsiegelung und landschaftliche Gestaltung der Gewerbebrachen und der Beschaffungsstelle der Polizei.
2. Konzentration der baulichen Entwicklung auf ein schlankes Bebauungsband entlang der Nordostseite des Hafenbeckens mit optimaler Süd-West-Exponierung zur Wasserlage. Wasser und Landschaft sind die adressbildenden Anker für ein neu entstehendes Quartier am Wasser.
3. Die Haupteerschließung des Baufeldes am Kanal erfolgt auf kurzem Weg in Verlängerung der Dr. Hermann-Duncker-Straße von der Plautstraße aus. Die Erschließungsstraße des Baufeldes selbst liegt auf der Nord-Ostseite, so dass die Baufelder alle einen Bezug zur Wasserlage haben. In der Verlängerung der Demmeringstraße ist die wichtigste Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die mit den Radwegen beidseits des Hafenbeckens bzw. des Kanals und mit der neuen Landschaft verknüpft werden soll.
4. Entwicklung und Verbreiterung der Hangkante zur Plautstraße mit ihren Verwerfungen, Einschnitten und Topografien bei Integration der Museumsfeldbahn als eine extensiv gestaltete Parklandschaft. Wichtiger Baustein des Hangkantenparks ist die Herstellung einer Wegeverbindung über das ehemalige Gleisnetz zum Nordbereich des Hafens.
5. Berücksichtigung des bestehenden Futtermittelwerkes der Firma LeiKra.
6. Einbeziehung und Gestaltung des „Nordkopfes“ als Hafenbereich mit Liegeplätzen und wassertouristischen/gewerblichen Nutzungen. Die Möglichkeiten zur Einbeziehung und Umnutzung der den Ort prägenden Speichergebäude ist auch stufenweise zu befördern.
7. Die Wahrnehmbarkeit des Hafens und seiner Wasserfläche sind essentiell für die Attraktivität des Standortes. Vor diesem Hintergrund wird im Zusammenhang mit Rückbaumaßnahmen die Möglichkeit gesehen, das südliche Ende des Hafens auf seine ursprünglich vorgesehene Form zu erweitern und eine Aussichtsterrasse anzulegen. Die Verlandungen sind nur in dem Umfang zu erhalten, wie es aufgrund bioökologischer Gesichtspunkte erforderlich ist.

Auf der Basis dieser Empfehlungen und unter Weiterentwicklung und Zusammenführung der teilträumlichen Konzepte der Gutachter wurde eine Masterplanung für das Hafenareal (Fertigstellung April 2009) erarbeitet. Mit dem Ziel die Grundstücksausnutzung im Plangebiet zu erhöhen, wurde im weiteren Planungsprozess eine Anpassung des Masterplans vorgenommen und parallel zur Planstraße B ein weiteres Bebauungsband eingefügt. Die den Geltungsbereich betreffenden Inhalte der Masterplanung sind in Kap. 9. „Städtebauliches Konzept“ detaillierter beschrieben.

7. Umweltbelange

Ein Bebauungsplan kann aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche der künftigen Baunutzungen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² festgesetzt wird und wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind (vgl. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, s. a. Kap. 4).

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan Nr. 359 „Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Einschätzung wird durch die Ergebnisse des Bgmr Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten Fachgutachtens: „Umweltprognose - Fachgutachten zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 359 Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich“, Berlin Februar 2012, gestützt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird wie folgt anhand der gesetzlichen Kriterien durchgeführt (vgl. auch Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB):

7.1 Merkmale / Inhalte des Bebauungsplans

Die detaillierte Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplanes ist dem Kap. C 10 ff zu entnehmen. Bezogen auf die Umweltrelevanz sieht der Bebauungsplan zusammenfassend folgende Festsetzungen vor:

- Festsetzung des bestehenden vegetationsgeprägten Bereiches im östlichen Teil des Plangebietes als Fläche für Wald mit einer Größe von ca. 3,0 ha (ca. 18 % des Plangebietes) [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]
- Festsetzung der Randbereiche als eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit einer Größe von ca. 4,8 ha (ca. 29 % des Plangebietes) [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- Zusätzliche Festsetzung einer Teilfläche zwischen GEe 2, MI 2, Wald und Planstraße A als private Grünfläche von ca. 0,4 ha (ca. 2 % des Plangebietes) [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- Festsetzung einer neuen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als Teil der Uferpromenade. Flächengröße ca. 0,7 ha (ca. 4 % des Plangebietes). [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Baumpflanzungen, Dachbegrünung). [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen in den WA- und MI-Gebieten zur Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten zur Versickerung des Niederschlagswassers. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- Verwendungsbeschränkung für Festbrennstoffe [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]
- Festsetzung von Emissionskontingenten als Immissionsschutz für empfindliche Nutzungen [§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO]

Die Erläuterungen der Inhalte in Bezug auf umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Aspekte sind dem Kap. 7.1.3 zu entnehmen.

7.1.1 Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 14 b Abs. 3 UVPG

Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthalten.

Der Bebauungsplanes stellt nach seinem in Kraft treten zwar den alleinigen bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben dar. Es werden jedoch auf der Grundlage des B-Plans keine Vorhaben zulässig sein, die hinsichtlich des Bedarfs, der Größe, dem Standort, der Beschaffenheit, den Betriebsbedingungen von Vorhaben oder der Inanspruchnahme von Ressourcen über das hinaus gehen, was nach dem ohne den B-Plan gegebenen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben zulässig wäre.

Das heißt, dass auch ohne den B-Plan gewerbliche Betriebe bereits jetzt nach der Eigenart der Umgebung planungsrechtlich zulässig sind (§ 34 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird der Nutzungsfächer der möglichen Baugebiete um das „Allgemeine Wohngebiet“ und das „Mischgebiet“ erweitert.

Die festgesetzten Nutzungen bleiben hinsichtlich ihrer nachteiligen Umweltauswirkungen im Rahmen dessen bzw. sogar hinter dem zurück, was an nachteiligen Umweltauswirkungen von den vorhergehenden (gewerblichen) Nutzungen verursacht wurde bzw. zulässig war.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist durch die Obere Forst- und Jagdbehörde festgestellt worden, dass es sich bei dem Großteil der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Bereich der Hangkante um Wald gemäß § 2 SächsWaldG handelt. Im Bebauungsplan wird dieser Feststellung weitestgehend durch die Festsetzung der Fläche als Wald entsprochen. De jure ergibt sich daraus ebenso wie für vorhandene gesetzlich geschützte Biotope keine Veränderung des Rahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Die Festsetzung der übrigen Grünstrukturen als eine öffentliche Grünfläche stellt jedoch eine Veränderung für die Zulässigkeit von Vorhaben dar, abwägungserhebliche Umweltauswirkungen werden dadurch jedoch nicht ausgelöst, da sich diese Festsetzung im Vergleich zur Bestandssituation positiv auf die Umweltbelange auswirkt. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünfläche angrenzend an die Waldflächen, der gemäß Landeswaldgesetz erforderliche 30 m Abstand zu baulichen Anlagen eingehalten (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG). Für diese Flächen und für den Umgriff durch die Anlage der Planstraße A wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde gestellt.

Die Straßenanbindung an die Plautstraße wäre auch ohne diesen B-Plan grundsätzlich zulässig gewesen. Ihre Festsetzung verursacht somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen, die nicht auch schon ohne diesen B-Plan zulässig waren.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz kommt im Ergebnis auf einen Punkteüberschuss von 7 % (Bgmr Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 359 Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich, Berlin 2012). Erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind somit in der Summe nicht zu erwarten.

7.1.2 Einfluss auf andere übergeordnete Pläne und Programme

7.1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die wesentlichen Inhalte des FNP sind dem Kapitel 6.1.2 entnehmen. Der FNP wird beeinflusst, da dieser B-Plan von den Darstellungen des wirksamen FNP abweicht, sodass dieser entsprechend fortgeschrieben werden muss. Die Notwendigkeit zur Anpassung beschränkt sich jedoch auf das Plangebiet des B-Planes selbst. Anpassungen außerhalb des Plangebietes des B-Planes bzw. der dem FNP zugrunde liegenden Planungskonzeption insgesamt sind nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Leipzig sind dem Kapitel 6.1.3 zu entnehmen. Der Landschaftsplan wird nicht beeinflusst. Die im Landschaftsplan genannten Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum werden mit diesem B-Plan umgesetzt.

7.1.2.3 Andere Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne wie die im Süden angrenzenden B-Pläne Nr. 22.2 „Am Kanal/Alt-West“ und B-Plan Nr. 22.3 „Brünner Straße“ werden nicht beeinflusst (s. 6.1.4).

7.1.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) / Stadtentwicklungspläne (STEP)

Mit dem B-Plan werden die Voraussetzungen geschaffen, die im Kapitel 6.2 formulierten wesentlichen stadtentwicklungsplanerischen Ziele für das Plangebiet zu erreichen. Das trifft insbesondere auf die Ziele des SEKo zu. Mit den textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. eingeschränkten Zulässigkeit des Einzelhandels (vgl. Kap. 12.1.3 - 12.1.7) werden die konkreten Voraussetzungen zur Umsetzung der Ziele des STEP Zentren geschaffen.

7.1.2.5 Klimaschutzprogramm

Die im Klimaschutzprogramm genannten Maßnahmen (vgl. Kap. 6.2.9) werden in wesentlichen Punkten umgesetzt. Insbesondere hinsichtlich

- Dachbegrünung,
- der Nutzungsmischung zwischen Wohngebieten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen
- guter Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr,
- der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Bebauungsplänen so, dass Vor- und Rücksprünge in Baukörpern nicht erzwungen und Gebäude mit möglichst geringem A/V-Verhältnis (Verhältnis Außenoberfläche zu Volumen) ermöglicht werden.

Das Klimaschutzprogramm wird somit nicht beeinflusst.

7.1.2.6 Luftreinhalteplan

Die im Luftreinhalteplan genannten, auf die Stadtplanung bezogenen Maßnahmen (vgl. Kap. 6.2.8) werden in wesentlichen Punkten umgesetzt, insbesondere hinsichtlich

- der Erhöhung der Waldfläche, Entwicklung von Wald auf innerstädtischen Brachflächen,
- Begrünung von Straßenraum und Straßenrand,
- Dachbegrünung

Der Luftreinhalteplan wird somit nicht beeinflusst.

7.1.3 Bedeutung des B-Planes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Im Vordergrund stehen die Nutzung der privilegierten Wasserlage und Entwicklung eines neuen Quartiers am Wasser mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) und den erforderlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Weiterhin wird die geordnete Erschließung, der Aufbau eines qualifizierten Straßen- und Wegenetzes sowie die verbesserte Anbindung an das Leipziger Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Außerdem sollen die naturräumlichen Potenziale im Bereich der „Hangkante“ durch die Festsetzung als Wald gestärkt werden. Die Festsetzungen des B-Planes bewirken eine Reduzierung der überbaubaren Flächen im Vergleich zum bestehenden Baurecht. Damit nimmt auch die Flächenversiegelung ab.

Durch die Festsetzung der „Hangkante“ als Wald gemäß § 2 SächsWaldG sowie Randbereiche als öffentliche Grünfläche wird ein Großteil der Flächen planungsrechtlich gesichert. Die gesonderte Ausweisung des Grabens als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft schützt den naturnahen und alternierenden Fließ- bzw. Stillgewässercharakter und sichert die Durchführung von Pflegemaßnahmen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes.

Mit der Festsetzung der Uferpromenade als eine öffentliche Grünfläche mit Funktion zur Regenrückhaltung Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird zudem dem Prinzip der ökologischen Regenwasserbehandlung entsprochen. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksflächen sowie auf den Stellplätzen wird eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion gesichert.

Zur Ergänzung bestehender und künftig geplanter Grünflächen im Plangebiet, aber auch zur Kompensation für versiegelte Flächen bietet die Dachbegrünung ein hohes ökologisches Kompensationspotenzial. Sie besitzt Regenrückhalte-, Biotop- und Verdunstungsfunktion. Außerdem gibt es eine Alternativfestsetzung, die bei Nichtumsetzung der Dachbegrünung eine weitere Baumpflanzung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorsieht.

Um die natürliche Versickerung auf den Grundstücken (MI, WA) nicht vollständig zu unterbinden, werden die Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen ausgestattet. Dadurch kann ein Anteil des Regenwassers vor Ort versickert werden.

Für das Gebiet wurde ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festgestellt. Als geeignete Maßnahme wird eine Verwendungsbeschränkung für Festbrennstoffe festgesetzt. Ferner wird darauf hin gewiesen, dass an der Ost- und Südseite des südlichen Baufensters des festgesetzten WA 2 die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch Lärm überschritten werden (vgl. Anlage 1, Schalltechnische Untersuchung Bericht 3213E1/12, Immissionsorte IO 21 und IO 22). Hier gilt es die resultierenden Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III zu erreichen. Der Einsatz von passiven Lärmschutzmaßnahmen wird festgesetzt (z. B. Schallschutzfenster, vgl. Kapitel 18, textliche Festsetzung Nr. 1.4.2).

Insgesamt reduzieren sich die überbaubaren bzw. versiegelten/teilversiegelten Flächen im Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber der Ausgangssituation (Gebietszustand vor begonnener Beräumung von Teilflächen) um ca. 0,6 ha (6,9 ha zu 6,3 ha). Der Versiegelungsanteil (Voll- und Teilversiegelung) geht im Plangebiet von 45% auf 42% zurück.

Die Festsetzungen des B-Plans beziehen somit umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen in großem Umfang mit ein. Der Bebauungsplan trägt damit zu einer nachhaltigen Entwicklung im Stadtgebiet Leipzig bei.

7.1.4 Relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme für den B-Plan

Umweltbezogene bzw. gesundheitsbezogene Probleme sind für diesen B-Plan aufgrund seiner Inhalte sowie der Eigenschaften des Plangebietes und seines Umfeldes nicht relevant.

Durch die Festsetzungen des B-Plans ergeben sich keine umweltbezogenen Probleme.

7.1.5 Bedeutung des B-Planes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Für die Durchführung nationaler Umweltvorschriften hat er insofern Bedeutung,

- dass dem Bodenschutzgesetz und der Bodenschutzklausel des BauGB durch die Wiedernutzbarmachung von früher bereits baulich genutzten Flächen und die Festsetzung der entlang der Hangkante vorhandenen Grünstrukturen entsprechend ihrem derzeitigen Umweltzustand entsprochen wird,
- dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des B-Planes weitestgehend vermieden bzw. minimiert oder – soweit dies nicht möglich ist - ausglich werden (mit 7 % Punkteüberschuss),
- dass die beiden im Plangebiet vorhandenen, besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 26 SächsNatSchG mit einer Größe von ca. 250 m² auch über entsprechende Festsetzungen des B-Planes gesichert werden und
- dass eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonder bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden, erfolgt ist.

Für die Durchführung europäischer Umweltvorschriften hat der Bebauungsplan keine Bedeutung, da Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 - Schutz) nicht betroffen sind.

7.2 Merkmale möglicher Auswirkungen und voraussichtlich betroffene Gebiete

7.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Ist nicht relevant, da erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

7.2.2 Kumulativer Charakter der Auswirkungen

Da für den B-Plan keine abwägungserheblichen Auswirkungen festgestellt wurden, sind auch keine kumulativen abwägungserheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.2.4 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Derartige Risiken aufgrund des B-Planes sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Fa. Leikra nördlich des B-Plangebietes kann eine Gefahrensituation im Falle eines Unfalles durch die Entstehung explosionsfähiger Staub-Luft-Gemische nicht ausgeschlossen werden. Im Explosionsfall kann es zu einem Trümmerflug bis ca. 100 m Flugweite kommen.

7.2.5 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Auswirkungen von erheblichem Umfang oder von über das Plangebiet hinaus gehender räumlicher Ausdehnung sind aufgrund des B-Planes nicht zu erwarten.

7.2.6 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets

Der Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes in Bezug auf seine besonderen natürlichen Merkmale, für das kulturelle Erbe sowie in Bezug auf die Intensität der Bodennutzung wird mit den Festsetzungen des B-Planes entsprochen.

Im Einzelnen bedeutet das:

Die vorhandenen prägenden topografischen und vegetationsstrukturellen Elemente des Raumes werden erhalten und in die Gesamtplanung integriert. Durch die Entwicklung des „Hangkantenparks“ erfolgt nicht nur ein Erhalt, sondern eine Stärkung der naturräumlichen Potenziale (urbaner Wald). Der historische Bahnhof im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet festgesetzt und nachhaltig gesichert.

Baulandflächen werden gegenüber dem bestehenden Baurecht reduziert. Zusätzliche Grünfestsetzungen, wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen tragen u.a. dazu bei, dass die ökologischen Funktionen des Bodens kompensiert, unterstützt und intensiviert werden.

Hinsichtlich anderer Gebiete erübrigt sich eine Einschätzung aufgrund der Einschätzung zu 7.2.5.

7.2.7 Betroffenheit besonderer Gebiete

7.2.7.1 Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in der näheren Umgebung existieren Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die von diesem Bebauungsplan beeinflusst werden.

7.2.7.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG

Es existieren keine Naturschutzgebiete im näheren Umfeld, die von diesem Bebauungsplan beeinflusst werden.

7.2.7.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Kap. 7.2.7. erfasst

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die genannten Gebiete bestehen nicht. Es existieren keine Nationalparks im näheren Umfeld, die von diesem Bebauungsplan beeinflusst werden.

7.2.7.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die genannten Gebiete bestehen nicht. Es existieren keine Biosphärenreservate im näheren Umfeld, die von diesem Bebauungsplan beeinflusst werden.

7.2.7.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die genannten Gebiete bestehen nicht. Die beiden im Plangebiet vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope (Röhricht) werden über Festsetzungen des B-Planes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Somit werden Maßnahmen zur gezielten Pflege und Entwicklung im Sinne des Biotop- und Artenschutzes ermöglicht.

7.2.7.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des WHG

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die genannten Gebiete bestehen nicht. Es existieren im näheren Umfeld keine Wasserschutzgebiete, die von diesem Bebauungsplan beeinflusst werden.

7.2.7.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Die Festsetzungen des B-Planes haben keine abwägungserheblichen Umweltauswirkungen auf Gebiete, in denen die bestehenden Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Der B-Plan trägt zur Zielerreichung von bestehenden Umweltprogrammen bei.

7.2.7.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die genannten Gebiete bestehen nicht.

7.2.7.9 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die genannten Objekte und Gebiete bestehen nicht. Die im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmäler werden über entsprechende Festsetzungen des B-Planes gesichert bzw. nachrichtlich übernommen.

Hinweis:

Bei der Herausnahme der Flurstücke 648/15 und 648/8 der Gemarkung Lindenau (siehe Kap. 1 und 4) handelt es sich insgesamt um eine Flächengröße von ca. 4.350 m². Diese Fläche besteht aus versiegelten Bereichen und geringwertigen Biototypen, die sich aus ausdauernden Ruderalfluren meist frischer Standorte und Wiesenbrachen zusammensetzen.

Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches des B-Planes und dem Wegfall dieser Flächen verkleinert sich auch geringfügig die festzusetzende öffentliche Grünfläche. Die Eingriffsbilanz (Februar 2012) auf Grundlage des bisherigen Geltungsbereiches zeigt einen Wertgewinn von sieben Prozent. Durch die Änderung des Geltungsbereiches würde sich rechnerisch eine marginale Veränderung in der Eingriffsbilanz ergeben, die jedoch nicht zu einem negativen Ergebnis führt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind (auch im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls) nicht gegeben bzw. zu erwarten.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in die Planung eingegangen (vgl. Kap. 4). Da das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 19.12.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf mit Planstand vom 10.9.2012 aufgefordert.

Am Planverfahren wurden 23 TöB beteiligt, von denen 16 eine Stellungnahme abgaben.

Folgende Beteiligte reichten eine Stellungnahme ein:

- Landesamt für Archäologie
- Landesamt für Denkmalpflege
- MITGAS
- Handwerkskammer Leipzig
- Stadtwerke Leipzig GmbH

Ohne planungsrechtliche Hinweise blieben folgende Stellungnahmen:

- Bundesnetzagentur
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
- DB Service Immobilien GmbH
- Staatsbetrieb Sachsenforst

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen sind im Wesentlichen die folgenden für den Bebauungsplan relevanten Punkte vorgetragen worden:

Industrie- und Handelskammer

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) merkt an, dass sich in 700 m Entfernung in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet ein produzierendes Gewerbe befindet und der diesbezügliche Bestandsschutz bei einer Ausweisung von schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen sei. Zudem soll gegebenenfalls ein Lärmgutachten erarbeitet werden. Weiterhin weist die IHK darauf hin, dass ein besonderes Augenmerk auf die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe gelegt werden solle, um mögliche Konfliktpotentiale zu minimieren.

Handlungsbedarf ergab sich daraus für die Stadt nicht. Die Anfertigung eines Lärmgutachtens - auch unter Berücksichtigung bestehender gewerblicher Nutzungen und ihres Bestandsschutzes - war bereits erfolgt. Dieses Gutachten ist Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Mögliche Konfliktpotentiale sind damit minimiert.

Leipziger Verkehrsbetriebe

Die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) machen auf die momentane schlechte ÖPNV-Erschließung des Plangebiets aufmerksam. Zudem verlängere sich durch die Verschiebung der Haltestelle Radiusstraße hin zur Credéstraße der Abstand vom Plangebiet zur nächstgelegenen Haltestelle auf ca. 600 m. Zur direkten Erschließung des Plangebietes sei die Verlängerung der Buslinie 60 über die Plautstraße hinaus zum Endpunkt am südlichen Ende der Planstraße B vorgesehen. Im Bereich des Knotens A/B sei eine zusätzliche Haltestelle vorzusehen. Bezüglich der Wegeführung im Bereich der Straßenbahnschleife Plautstraße seien darüber hinaus noch weitere Abstimmungen erforderlich.

Handlungsbedarf ergab sich daraus lediglich im Hinblick auf die Ergänzung dieser Begründung. Die zusätzliche Haltestelle im Bereich des Knotens A/B kann innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche realisiert werden und ist bereits in der Straßenausbauplanung berücksichtigt. Die Wegeführung im Bereich der Straßenbahnschleife ist in dem Bebauungsplan lediglich hinweislich als Darstellung ohne Normcharakter „Wegebeziehung mit unbestimmtem Verlauf“ dargestellt. Die gewünschten Abstimmungen sind folglich im Nachgang zur Aufstellung dieses B-Planes zu führen.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Es wird die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Unterhaltung bestehender oder umzuverlegender Leitungen angeregt. Außerdem werden Hinweise zur Ergänzung der Planbegründung gegeben.

Handlungsbedarf ergab sich daraus lediglich im Hinblick auf die Ergänzung dieser Begründung (Punkt 9.3.3 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Oberflächenwasserentsorgung). Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist nicht erforderlich. Für die vorhandenen Leitungen bestehen laut der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) bereits entsprechende im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. Im Zusammenhang mit der dinglichen Sicherung der Gestattung von Leitungsverlegungen besteht auch die Möglichkeit, gleichzeitig das Recht zur Unterhaltung dieser Leitungen dinglich zu sichern. Einer Festsetzung des Bebauungsplanes bedarf es dazu nicht.

Landesdirektion Sachsen

Die Landesdirektion kommt zu der Feststellung, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Außerdem werden weitere Hinweise gegeben, die aber nicht die Inhalte des Bebauungsplanes betreffen, sondern dessen Umsetzung im Rahmen der Festsetzungen. Die Ausführungen der B-Planbegründung unter 6.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan sind um den Landesentwicklungsplan 2012 zu ergänzen. Die Kartengrundlage der Planzeichnung mit dargestelltem Gebäudebestand wird bemängelt.

Die verwendete Kartengrundlage ist die aktuell vorliegende Kartengrundlage der Stadt Leipzig, Stand März 2013. Die B-Planbegründung wurde ergänzt (6.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan). Weiterer Handlungsbedarf für die Stadt ergibt sich nicht.

Polizeidirektion Leipzig

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planstrasse A aufgrund des starken Gefälles eine Gesamtbreite von 10,50 m nicht geeignet sei, einen sicheren Verkehrsablauf für den Radverkehr zu gewährleisten. Viel eher würden ein beiderseitiger Schutzstreifen und eine Kernfahrbahn von 2 x 4,5 m dem Charakter der Straße Rechnung tragen.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Die Festlegung der Verkehrsaufteilung ist nicht Gegenstand des B-Plans. Der in der B-Planbegründung dargestellte Querschnitt der Planstrasse A hat insofern nur Hinweisscharakter. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen wurde mit dem Fachamt Amt für Verkehr und Tiefbau der Stadt Leipzig und dem beauftragten Fachplanungsbüro unter Sicherheitsaspekten für die Radfahrer entwickelt. Grundsätzlich sind die Radfahrer mit der Einrichtung separater Radwege gut geschützt. Die besondere Gefahrenquelle des abbiegenden Schwerlastverkehrs ist minimiert, da das zu erwartende Aufkommen von Schwerlastverkehr unter 5 % des Gesamtverkehrsaufkommens im Gebiet ausmachen wird. Der öffentliche Bus, der das Gebiet anfährt, biegt nicht von der Plautstraße ab, sondern kommt aus der gegenüber zur Planstraße A liegenden Bienerstraße. Es entsteht also minimaler Abbiegeverkehr durch Schwerlastfahrzeuge, der gefährdend wirken könnte. Mit einem eigenem Radweg sind die Radfahrer vor Schwerlast- und Anwohnerverkehr gesichert, zumal die Fahrbahnbreite von 2 x 3,25 m keine überhöhte Geschwindigkeit provoziert.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Das Landesamt weist für die Ansiedlung von Betrieben, die dem Geltungsbereich der 12. BImSchV zuzurechnen sind, darauf hin, dass ein angemessener Abstand zu den bestehenden Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten zu berücksichtigen sei, damit es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung entsprechend der EU-Richtlinie 96/82/EG (SEVESO-II-RL) kommen könne (§ 50 BImSchG). Darüber hinaus werden Hinweise zu Topografie und Baugrundverhältnissen gegeben.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Der Hinweis auf Betriebe, die dem Geltungsbereich der 12. BImSchV zuzurechnen sind, bezieht sich nicht auf diesen Bebauungsplan, sondern auf die nachfolgende Zulassung konkreter Bauvorhaben. Die hinweislichen Aussagen zu Topografie und Baugrundverhältnissen wurden in Kap. 5.1 dieser Begründung eingearbeitet, soweit sie dort nicht bereits enthalten waren.

Stadtreinigung Leipzig

Seitens der Stadtreinigung wird festgestellt, dass die beiden geplanten Wendeanlagen für das Befahren mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen zu dimensionieren und für eine Gesamtlast von 26 t bzw. 18 t Achslast gemäß gültiger Abfallwirtschaftssatzung auszulegen seien.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Die Straßenverkehrsflächen sind für das Wenden mit Abfallsammelfahrzeugen ausreichend groß dimensioniert. Die konkrete Dimensionierung der Wendeanlagen ist Gegenstand der nachfolgenden Ausführungsplanung.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des B-Plans (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 08.01.2013 bis 07.02.2013 im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, gingen vier Schreiben von drei Vereinen und einem Verband ein.

Der Verband war in seinen Belangen nicht berührt. Ein Verein begrüßte die Planung und fragte nach Planungsabsichten außerhalb des B-Plangebietes. Die zwei übrigen Vereine gaben Hinweise und Anmerkungen zu Inhalten des B-Planes, aber auch viele Hinweise zu dem B-Plan benachbarten Bereichen, die nicht Gegenstand der Planung sind.

Die Begründung zum B-Plan wurde ergänzt. Eine Änderung der Planung wurde nicht erforderlich.

Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers/ Dritten jeweils eine Nummer angegeben (z. B. II – 1).

Folgende Ergebnisse lassen sich zusammenfassen:

Nr.: II – 1

1. Es wird gefragt, warum Tankstellen im Gebiet zugelassen seien, lediglich Bootstankstellen seien denkbar, andere seien für das Gebiet ungeeignet.

Tankstellen sind in allen Baugebieten des B-Plans nicht zulässig. Sie sind „nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“ (vgl. Begründung zum B-Plan 12.1.1, 12.1.2 und 12.1.5). Bootstankstellen sind im Geltungsbereich dieses B-Plans nicht vorgesehen. Im nördlich benachbarten B-Plan Nr. 360 „Lindenauer Hafen - Nördlicher Bereich“, zu dem ein Aufstellungsbeschluss besteht, dagegen schon.

2. Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke sollen nur mit Vorbehalt in Ausnahmefällen und nach Prüfung geschehen, da diese sich negativ auf einen Immobilienverkauf auswirken.

Entsprechend textlicher Festsetzung 1.1.6 und 1.1.7 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den gesamten Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 ausnahmsweise zulässig.

In der Erdgeschosebene entlang der wasserseitigen Promenade sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls möglich sein, um hier den öffentlichen Charakter zu sichern (vgl. Begründung zum B-Plan 12.1.5).

3. Die Museumsfeldbahn könne nicht mehr bis zur Lützner Straße verlängert werden.

Zur Verlängerung der Museumsfeldbahntrasse reicht das Platzangebot im Kanalkorridor des Durchstichs des Karl-Heine-Kanals zum Becken des Lindenauer Hafens nicht aus. Darüber hinaus stünden der Weiterführung der Trasse die Überwindung sehr schwieriger topografischer Verhältnisse und der kostenintensive Bau einer Brücke über eine Wasserfläche entgegen. Zudem besteht keine Finanzierungsgrundlage für den Bau einer zusätzlichen Brücke für die Feldbahntrasse über die Verlängerung des Karl-Heine-Kanals in Richtung „Café Kanal 28“.

4. Es fehlten Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen am Kraftfuttermischwerk und zum Straßenlärm von der Lützner Straße/Luisenbrücke. Schallschutzmaßnahmen könnten Störungen abwenden.

Mit dem lärmtechnischen Gutachten: „Kontingentierung/ Schallimmissionsprognose B- Plan 359 „Lindenauer Hafen – Zentraler Bereich“ 04179 Leipzig“, Stand 25.07.2012, des Fachbüros Goritzka Akustik wurde das Thema Schall und seine Ein- und Auswirkungen auf das Plangebiet und die angrenzende Nachbarschaft eingehend bearbeitet. In die Untersuchung flossen die maßgeblichen Außenlärmpegel „Gewerbe“, „Verkehr“ und „Straßenbahnverkehr“ an ausgesuchten Immissionsorten im Plangebiet und an der Plautstraße ein.

Im Ergebnis wurden im B-Plan passive Lärmschutzmaßnahmen an der Süd- und Ostseite des südlichen Baufeldes von WA 2 festgesetzt (vgl. Begründung zum B-Plan 18.). Darüber hinaus wurde über die Gliederung der Baugebiete im Sinne einer Abstufung der lärmtechnischen Empfindlichkeit von Eingeschränktem Gewerbe über Mischgebiet hin zu Allgemeinem Wohngebiet ein verträglicher Abstand zum Kraftfuttermischwerk hergestellt. Der bestehende Betrieb des Kraftfuttermischwerkes sollte und musste in der Ausübung seines Gewerbes nicht eingeschränkt werden.

5. Die Anpflanzungen seien dauerhaft zu erhalten und ein Abgang zu ersetzen.

Gemäß Teil B Text 1.5.2 und 1.5.3 sind anzupflanzende Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. auch Begründung zum B-Plan 19.).

6. Die Zuläufe zum Hafenbecken seien nicht nicht erwähnt und sollten in die Planung einbezogen werden. Der Wasserstand des Hafenbeckens werde durch den Kanalanschluss an den Karl-Heine-Kanal sowie zukünftig an den Elster-Saale-Kanal absinken. Die Standfestigkeit der vorhandenen Hafenmauer sei damit neu zu betrachten.

Hafenbecken und Landschaftsschutzgebiet auf der Westseite des Lindenauer Hafenbeckens liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die angesprochenen Fragen wurden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zur Realisierung des Durchstichs Karl-Heine-Kanal zum Hafenbecken Lindenauer Hafen eingehend untersucht und bearbeitet (z. B. Grundwasserströmungsmodell) und werden im weiteren Prozess den Ergebnissen vor Ort angepasst. Zur Absenkung des Wasserspiegels im Hafenbecken von 107,40 m NN (Mittelwasserstand) auf 107,00 m NN ist an der Verbindung zum Elster – Saale – Kanal an der Lyoner Straße der Einbau eines Dammbalkenverschlusses geplant. Die hydrologischen Auswirkungen im Falle eines Anschlusses des Hafenbeckens an den Elster-Saale -Kanal werden dann im Realisierungsfall im Zuge des durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens zu untersuchen sein.

Für die Kaimauer selbst wurde eine Standsicherheitsuntersuchung unter Berücksichtigung der Pegelabsenkung durchgeführt. Es ist auch bei Absenkung des Wasserspiegels eine Standsicherheit gegeben. Mit den Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes sollen partiell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der Kaimauer vorgenommen werden.

7. Bei der Errichtung von Heizanlagen sei zur Vermeidung einer Dunstglocke darauf zu achten, dass keine Emission entstehe (Stichwort: Luftreinhalteplan).

Der B.-Plan beinhaltet mehrere Maßnahmen, die die Umsetzung des Luftreinhalteplans unterstützen und zu einer guten Luftqualität im Gebiet beitragen.

So u. a. auch Maßnahmen wie die innerstädtische Entwicklung von Waldflächen (vgl. Begründung zum B-Plan 15.), die Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe (Teil B Text 1.3.1) und der Einsatz von Dachbegrünung (Teil B Text 1.5.1).

Zudem soll das Plangebiet mittels einer Fernwärmetrasse erschlossen werden.

Grundsätzlich sind der Einsatz moderner Technologien wie z. B. Geothermie oder Photovoltaik zur Energiegewinnung im B-Plan zulässig. Eine Nullemission für Heizanlagen z. B. mittels Einsatz von Photovoltaikanlagen wird im B-Plangebiet allerdings nicht zwingend vorgeschrieben. Dies ist aufgrund der Vielzahl technischer Möglichkeiten und der stetigen technischen Weiterentwicklung auf der Ebene des relativ starren Instrumentes des Bebauungsplans nicht zielführend.

8. Es fehlten Aussagen zu dem Hochbehälter der Wasserwerke für die Druckerhöhung des Wassers für Grünau.

Die Hochbehälter der Wasserwerke für die Druckerhöhung des Wassers für Leipzig - Grünau befinden sich nicht im B-Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der Wasserversorgung für Leipzig - Grünau ist nicht gegeben.

9. Es seien keine Aussagen über die Ansiedlung von Bootsreparaturbetrieben und Bootsverleih enthalten.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Mischgebieten sind Gewerbebetriebe, wie Bootsverleiher und Bootswerkstätten unter Einhaltung der Immissionsschutzfestsetzungen grundsätzlich zulässig. Dies schließt auch Betriebe mit ein, die im weitesten Sinne Gewerbe rund um das Boot (Zubehörverkauf, Bootsreparatur etc.) anbieten (Begründung zum B-Plan, 9.2).

Der Schwerpunkt des wasserorientierten Gewerbes soll zukünftig allerdings um die Speichergebäude im Aufstellungsbereich des B.-Plans Nr. 360 „Lindenauer Hafen – Nördlicher Bereich“ entstehen. Hier ist entsprechend des wassertouristischen Nutzungskonzeptes für das Leipziger Neuseenland ein technischer Hafen mit Bootswerft und dazugehörigem Gewerbe vorgesehen.

10. Es wird die Wiederherstellung des Grabensystems für den Oberflächenwasserablauf vom Schönauer Park bis Hafengelände unter Beachtung des Landschaftsschutzgebietes gefordert.

Das beschriebene Grabensystem befindet sich außerhalb des B-Plangebietes und wird durch den B-Plan nicht berührt.

Nr. II – 2

1. Es wird ein unangemessen hoher Anteil an Wohnbebauung befürchtet.

Von der gesamten Fläche des B-Plan Geltungsbereiches sollen lediglich 18% als Wohngebiete und 5% als Mischgebiete festgesetzt werden. Demgegenüber sind insgesamt 54 % der Plangebietsfläche als Grün- und Waldflächen geplant. Zudem wurden bereits wesentliche

Flächen auf der Westseite der zukünftigen Kanalverbindung abgebrochen und für eine Begrünung freigelegt.

Der Lindenauer Hafen ist gesamtstädtisch der einzige größere Standort für Wohnungsneubau am Wasser. Die bestehende Nachfrage nach Wasserlagen, der ansteigende Bedarf an Wohnungen und die Begrenzung der Bebauung ausschließlich auf das Ostufer der Kanalverbindung lassen die Maßnahme aus Sicht der Stadt Leipzig nicht unangemessen erscheinen.

2. Es wird eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bemängelt.

Das Gebiet ist durch die Straßenbahnlinien 8 und 15 sowie die Buslinie 80 in der Lützner Straße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nächstgelegene Haltestelle ist die Saarländer Straße. Die Buslinie 60 bietet über das Dunkerviertel eine zusätzliche Erschließung. Zukünftig soll diese Linie im 10-Minuten-Takt auch in das Gebiet hinein geführt werden. Am südlichen Ende der Plastraße B ist dafür eine Haltestelle vorgesehen. Das Gebiet soll somit zukünftig gut durch den ÖPNV erschlossen werden.

3. Es wird befürchtet, dass Störfaktoren wie PKW-Stellplätze das Gelände maßgeblich mit bestimmen, wenn größtenteils klassische Einfamilienreihenhausbauer und Etagenwohnungsbesitzer allein schon rein finanziell als einzige Nutzergruppe in Frage kommen.

Die Befürchtung, dass PKW-Stellplätze das städtebauliche Bild des Gebietes maßgeblich negativ bestimmen, ist nicht begründet. Die Stadt Leipzig ist Eigentümerin der Bauflächen. Die Grundstücksvergabe soll ausschließlich über Investorenauswahlverfahren erfolgen. Im Rahmen dieser Verfahren wird für die Baugrundstücke eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen gefordert. Lediglich auf den Grundstücken, auf denen Stadthäuser realisiert werden können, sind innerhalb der Baufelder ausnahmsweise auch oberirdische Garagen und Stellplätze zulässig.

4. Vor dem Hintergrund der zu erbringenden Gegenfinanzierung von erwarteten 7,6 Mio. Euro (bei 48.000 qm ergibt sich ein Quadratmeterpreis durchschnittlich 160 Euro) sollte eine soziale Mischung dringend durchdacht und möglich gemacht werden. Die soziale Stabilität muss bei der architektonischen Vertiefung ausschlaggebendes Kriterium sein.

Es ist richtig, dass über die Grundstücksverkäufe die Herstellung eines hochwertigen und öffentlich nutzbaren Wohnumfeldes (Herstellung Kanal, Promenade, Fuß- und Radwege) wesentlich mit finanziert werden soll. Im Gegenzug ist aber beabsichtigt, im Rahmen der Vorgaben der Investorenauswahlverfahren eine breite Spreizung des Wohnungsangebotes zu erreichen. Die Ausschreibungen richten sich sowohl an die private Bauwirtschaft, als auch an Wohnungsgenossenschaften und Baugruppen. Es soll sowohl selbst genutztes Eigentum wie auch Mietwohnungen entstehen. Unter den Entstehungsbedingungen des nicht öffentlich geförderten Wohnungsneubaus soll so ein möglichst hohes Maß an sozialer Mischung erreicht werden.

5. Das betrifft auch die Durchmischung von Gewerbe, Handel und Wohnen

Eine Nutzungsmischung im Gebiet ist durch die Abzonung der verschiedenen Baugebiete „Eingeschränktes Gewerbe“, „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ von Nord nach Süd

vorstrukturiert. Darüber hinaus sind über die Festsetzungen im B-Plan zu diesen Baugebieten verschiedene Nutzungsarten zugelassen bzw. ausgeschlossen. Beispielfhaft seien hier die in den Wohn- und Mischgebieten zugelassenen Ladengeschäfte, die die Kriterien des „Leipziger Ladens“ erfüllen, genannt (vgl. Begründung zum B-Plan 12.1).

Nr. II – 3

1. Eine Revitalisierung und Neugestaltung des Plangebiets wird begrüßt. Es wird nachgefragt, ob es einen B-Plan für den Bereich gebe, in welchem die beiden Speichergebäude am Hafen liegen.

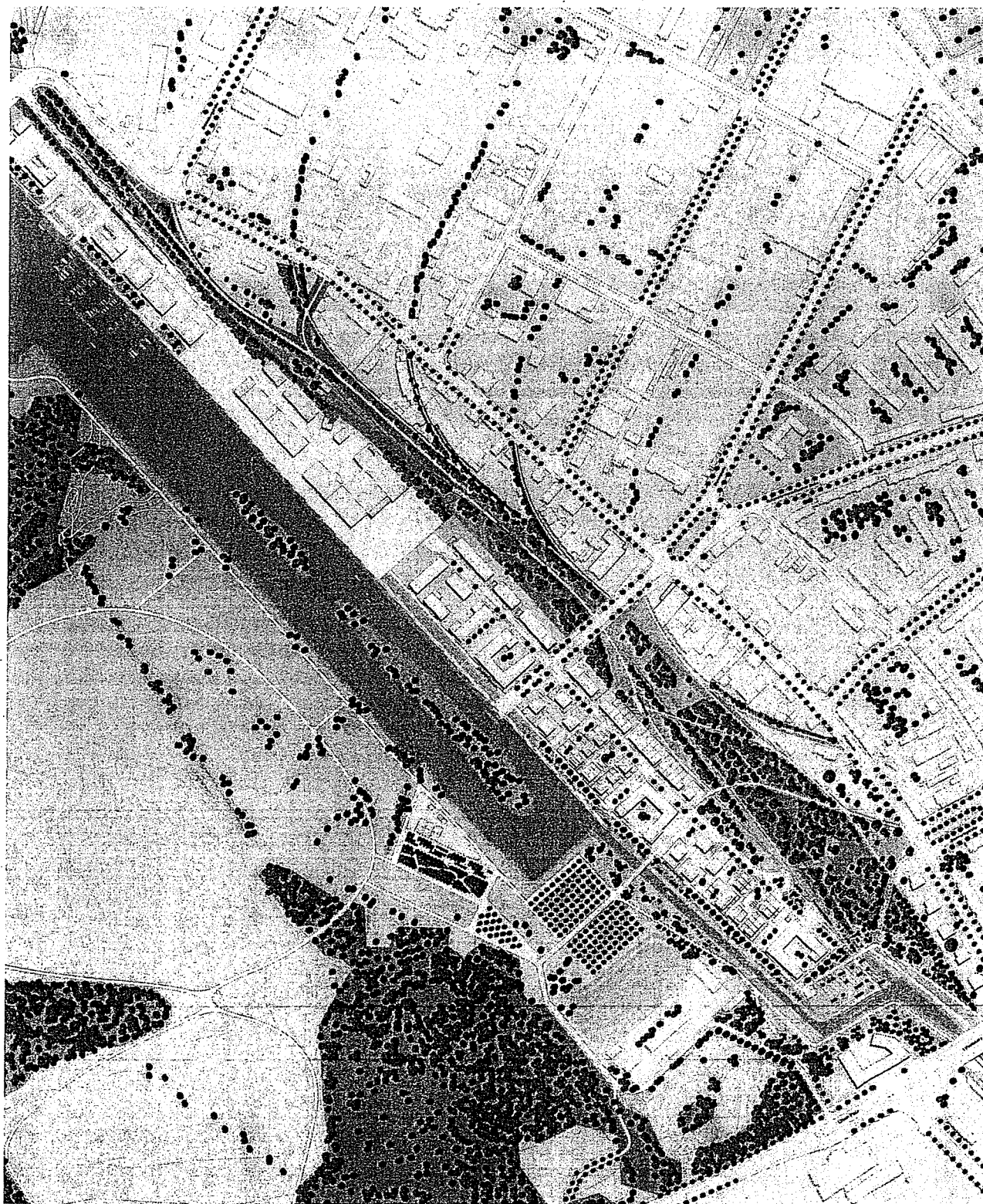
In dem nachgefragten Bereich besteht ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 360 „Lindenauer Hafen - Nördlicher Bereich“. Die dort bestehenden Zielstellungen für eine wassertouristische Nutzung sollen mit denen der Sicherung, Teilnutzung und späteren Gesamtentwicklung der Speicher verknüpft werden. Das Planverfahren soll erst mit Vorliegen konkreter Entwicklungsvorstellungen weiter geführt werden.

Nr. II – 4

Neben den genannten Vereinen und Verbänden äußerte sich auch der Privateigentümer der beiden Flurstücke 648/8 und 648/15 der Gemarkung Lindenau. Die Flurstücke, deren gewerbliche Bestandsnutzung weiter beibehalten werden soll, wurden im Entwurf des B-Planes irrtümlich als „Grünfläche“ festgesetzt.

Der städtebauliche Masterplan, der dem Bebauungsplanentwurf planerisch zu Grunde liegt und der ebenfalls vom Stadtrat beschlossen wurde, sieht für das Flurstück 648/8 eine Fortführung der gewerblichen Nutzung vor. Dementsprechend ist der Bereich der genannten Flurstücke in Abstimmung und mit Einverständnis des Eigentümers aus dem Geltungsbereich des B-Plans entlassen worden, so dass hier Vorhaben planungsrechtlich weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

9. Städtebauliches Konzept



Auszug Masterplan „Lindenauer Hafen_Leipzig“
Büros: ASTOC, Bgmr, Häfner/Jimenez, Grunwald & Grunwald
Stand: 06.12.2011

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der annähernd parallel zueinander verlaufenden Hafenkante im Südwesten und der Plautstraße im Nordosten. Es ist in Längsrichtung gegliedert in die Promenade, das Bebauungsband und den Hangkantenpark, der von der Haupteerschließungsstraße, Fuß- und Radwegen sowie der denkmalgeschützten Gleisharfe durchzogen wird.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Bebauungsband soll sich entlang der Hafenpromenade zwischen dem Leikra- Firmengelände und dem „Wassertor“ an der Lützner Straße erstrecken. Durch die Hauptzufahrt von der Plautstraße und die Erschließung über die Brücke zu dem südwestlichen Landschaftsraum soll das langgestreckte Bebauungsband südlich des Leikra - Grundstücks in drei Felder gegliedert werden. Jedes dieser Felder ist wiederum in drei gleich große Baufelder von jeweils 3.000 - 4.000 qm aufgeteilt, so dass ein gleichmäßiger Rhythmus entsteht. Für diese privaten Entwicklungsflächen sollen vorwiegend Wohnnutzungen zugelassen werden sowie Nutzungen, die direkt mit der Wasserlage und der Landschaft verknüpft sind, wie z. B. Hotel, Gastronomie, Wohnen, Freizeit, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe und verträgliches Bootsgewerbe. Die Baustrukturen sollen eine flexibel entwickelbare bauliche Vielfalt und soziale Heterogenität zulassen. Zu diesem Zweck wurden für die Baufelder mögliche Typologien festgelegt:

- **Miniquartier:**

Das Thema der 2-3 geschossigen Stadthäuser, die um eine gemeinsame Mitte gruppiert sind, ist individuelles grundgebundenes Wohnen und Arbeiten für bis zu 16 Einheiten. Das Erdgeschoss soll multioptional nutzbar sein: als Atelier, Büro, Werkstatt, barrierefreie Wohnung, Galerie, Loft, Repräsentationsraum. Die Stellplätze sind jeweils in Gruppen zu organisieren. Die architektonische Erscheinung wird entweder durch hochwertige Einzelarchitekturen geprägt oder als Ensemble mit einheitlichem Bild.

- **Akzent:**

Vier 5-geschossige Gebäude akzentuieren diese Baufelder mit ca. 32 Wohneinheiten. Die Durchwegbarkeit in alle Richtungen soll die Transparenz zwischen Hangkantenpark und Uferpromenade unterstützen.

- **Nucleus:**

Um als autarker Baustein in einer frühen Phase bestehen zu können, ist hierfür eine fast geschlossene Hofform mit 3-4 Geschossen mit Sonderfunktionen vorgesehen. Die Gemeinschaftsbereiche sollen bei diesem Gebäude in der Hofmitte liegen, private Freisitze sind in den Baukörper eingeschnitten, der Blick in die Landschaft wird also „gerahmt“. Die notwendigen Stellplätze sind bewusst in einem Garagengeschoss unterzubringen. Das Erdgeschoss soll gegenüber dem Niveau der Umgebung leicht erhöht sein.

- **Lineares Bebauungsband am Hangkantenpark:**

In Ergänzung zum Bebauungsband entlang des Kanals soll nordöstlich der Planstraße B ein weiteres linear gegliedertes Bebauungsband entstehen, welches den Hangkantenpark flankiert und durch Wohnnutzung geprägt ist. Das Ziel der Ergänzung der Masterplanung ist es, die Grundstücksausnutzung im Plangebiet zu optimieren und die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Gesamtmaßnahme zu verbessern.

Darüber hinaus wird eine einseitige Bebauung der Planstraße B vermieden und die Nachhaltigkeit verbessert. Die Grundzüge des Konzeptes der Masterplanung bleiben erhalten und werten den Standort auf.

Die bebaubaren Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig. Die Stadt plant eine Ausschreibung und Vergabe der zu bebauenden Flächen auf Grundlage der städtebaulichen Masterplanung. Die Grundstücke werden auf der Grundlage grundstücksbezogener Realisierungswettbewerbe vergeben, die vorher in einzelnen Losen ausgeschrieben wurden.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1 Kfz-Verkehr / ÖPNV

Die Hauptzufahrt in das neue Stadtquartier (Planstraße A) erfolgt von der Plautstraße in Verlängerung der Dr. Hermann-Duncker-Straße und der Bienerstraße. Die orthogonal zur Planstraße A geführte Erschließungsstraße (Planstraße B) verläuft von Nordwesten nach Südosten parallel zu den Bebauungsbändern des neuen Quartiers. Die einzelnen Baufelder werden über private Zufahrten bzw. Stichstraßen erschlossen. Im Nordwesten und Südosten endet die Planstraße B in einer Wendeanlage, die für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen dimensioniert ist.

Die ÖPNV-Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über die Verlängerung der Buslinie 60. Diese wird von der Plautstraße bis zum südöstlichen Ende der Planstraße B geführt. Im Bereich der geplanten Wendeanlage am Hafentor ist eine Bushaltestelle vorgesehen.

Zur Wasserseite wird das Baugebiet frei von motorisiertem Verkehr sein. Die geplante Brücke über den Kanal soll nur in Notfällen befahrbar sein, so dass zukünftig keine direkte Verkehrsbeziehung zur Lützner Straße für den motorisierten Individualverkehr bestehen wird.

9.3.2 Fuß- und Radwege

a) Hauptwege:

Die Uferpromenade soll als ein durchgängiges, konstantes Element verstanden werden, das trotz der Unterschiedlichkeiten der angrenzenden Nutzungen einen einheitlichen Ductus hat. Zwei Hauptwege werden angeboten:

- Der „Promenadenweg am Wasser“, der mit Sitzelementen zum Verweilen einlädt.
- Der obere „Schnelle Weg“ für Radfahrer, der den Baufeldern vorgelagert wird.

Mit langen, diagonalen Querwegen sollen „Promenadenweg“ und „Schneller Weg“ über das Rasenband miteinander verknüpft werden. Die Idee der Trennung von Fußgängerkehr und Radverkehr wurde unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer intensiv erörtert und im Vorfeld der Planung mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt abgestimmt.

Der „Panoramaweg“, der das Rückgrat des Hangkantenparks darstellt, kann im Bereich des Plangebietes auf stillgelegten Gleisen, im mittleren Abschnitt parallel zum Bahngleis, im nördlichen Bereich unter Nutzung der Topografie mit direktem Bezug zum Hafenplatz geführt werden.

Entlang des Weges können an wichtigen Orten besondere Aussichtspunkte mit Blick über das Hafenbecken (Aussichtsbalkone) angeordnet werden. Die Funktionsfähigkeit der Bahntrasse wird gesichert. Im Bereich der Querung mit der Planstraße A (neue Erschließung in der Verlängerung der Dr. Hermann-Duncker-Straße/Bienerstraße) wird die Bahn aus topografischen Gründen um ca. 1,50 m angehoben. In der Verlängerung der Demmeringstraße soll entlang der Straßenbahn-Wendeschleife eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschluss an die neue Kanalbrücke angelegt werden.

b) Nebenwege:

Mit der Verfügbarkeit von Erschließungsflächen in Verlängerung der Demmeringstraße soll in direkter Führung über eine Treppenanlage eine Verbindung zum Hafenplatz hergestellt werden. Ein weiterer Nebenweg soll unter Nutzung des vorhandenen Brückenbauwerks über die Bahn in einem spannungsvollen Verlauf angelegt werden. Ergänzend erhöht die Führung eines Höhenweges westlich der Grundstücke Plautstraße die Erlebbarkeit der besonderen Lage des Stadtquartiers.

c) Museumsfeldbahn:

Die Strecke für die 800 mm - Feldbahn soll vom derzeitigen Betriebsend- und Mittelpunkt auf Höhe der Pansastraße nach Südosten bis an das „Wassertor“ an der Lützner Straße verlängert werden können, wo es auch eine Gelegenheit zum Umsteigen auf Boote bzw. auf öffentliche Verkehrsmittel an der Lützner Straße geben kann.

Der genaue Verlauf und die Gestaltung der geplanten Haupt- und Nebenwege im Bereich des Hangkantenparks sowie die Trassenführung der Museumsfeldbahn werden in einer der nachfolgenden Planungsphasen konkretisiert. In der Planzeichnung sind die genannten Wege als „Wege mit unbestimmtem Verlauf“ dargestellt.

9.3.3 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Oberflächenwasserentsorgung

a) Trinkwasser:

Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 in der Plautstraße. Die Leitungsführung erfolgt analog zur geplanten Verkehrsserschließung. Ein weiterer Anbindepunkt zur Herstellung eines Ringschlusses besteht nach Aussage der KWL an einer im Bau befindlichen Hauptwasserversorgungsleitung DN 800.

b) Abwasser:

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung ist mittels Freispiegel- und Druckentwässerung in Richtung Plautstraße mit Anbindung an eine dort vorhandene Mischwasserleitung DN 450 geplant.

c) Oberflächenwasser:

Gemäß geotechnischem Gutachten ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nur im Bereich entlang des Hafenbeckens möglich. Im Bereich des Hangkantenparks wird das Oberflächenwasser im vorhandenen Graben gesammelt und unbehandelt in den Durchstich zum Hafenbecken geleitet. Alle übrigen Flächen werden über Kanäle entwässert. Als Vorfluter für das Regenwasser ist das Hafenbecken geplant.

Vor Einleitung in das Hafenbecken wird das Oberflächenwasser über Sedimentationsanlagen gereinigt. Die Kanäle werden im Straßenbereich der Hauptzufahrtsstraße und in der Erschließungsstraße sowie in den Verbindungsstraßen zum Hafenbecken verlegt. Es sind zwei Einleitstellen mit zwei voneinander unabhängigen vorgelagerten Netzen vorgesehen. Einleitstelle eins mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage (unterirdische Regenrückhaltung und Vorklärung in Absetzbecken) befindet sich in der Verlängerung der Planstraße A, Einleitstelle zwei mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage im Bereich der Verbindung Wohngebietsstraße/Vorfeld der geplanten Brücke über den Kanal.

Darüber hinaus wird für den individuellen, ökologisch nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser auf den Wohnbaugrundstücken auf das Merkblatt DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, hingewiesen.

Einteilung in Bereiche:

Prinzipiell soll das anfallende Regenwasser nach entsprechender Behandlung in das Hafenbecken eingeleitet werden. Das Plangebiet wurde in drei Bereiche eingeteilt, in welchen unterschiedliche Anforderungen an die Behandlung des Oberflächenwassers bestehen.

- Bereich I (Verkehrswege, Stellflächen für Kfz, Bebauung) ist der Bereich, in dem das Oberflächenwasser am stärksten belastet ist und erhöhte Anforderungen an die Behandlung des Oberflächenwassers bestehen. Dieser Bereich wurde in zwei Teilbereiche (Nord und Süd) untergliedert, welche jeweils separat in das Hafenbecken einleiten.
- Bereich II (versiegelte Rad- und Gehwege an der Uferpromenade) ist ein Bereich mit geringen Anforderungen an die Behandlung des Regenwassers. Hier wird das Oberflächenwasser in über ein Mulden-/ Rigolensystem in den Grünflächen versickert bzw. gelangt direkt über die Kaimauer ins Hafenbecken.
- Im Bereich III (Hangkantenpark) wird das anfallende Oberflächenwasser der Böschung zur Plautstraße in den vorhandenen Graben, nördlich der bestehenden Bahnlinie geleitet und von dort ins Gewässer geführt.

In den übrigen Teilbereichen, welche kaum Geländegefälle aufweisen wird das Oberflächenwasser der geplanten Geh- und Radwege mittels Querneigung in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet.

Entwässerung der Promenade:

Der landseitige, 4 m breite Geh- und Radweg (vollständig versiegelt, voraussichtlich Asphalt) und die wasserseitige ca. 5 m breite Promenade auf und an der Kaimauer (geplant sind großformatige Wegeplatten mit Randstreifen aus Natursteinpflaster Porphyrt) entwässern beide mit 2,5 Prozent Quergefälle in den ca. 11 m breiten, leicht ausgemuldeten Grünstreifen in der Mitte. Das Verhältnis Grünfläche (Versickerungsfläche) zu befestigter (entwässernder Fläche) ist 54 % zu 46 %. Für das Gebiet des Lindenauer Hafens sind nach Beprobung durch BAUGEO (geotechnischer Bericht) mächtige Auffüllungen charakteristisch. So auch im Bereich der Promenade. Der Bericht sagt aus, dass eine grundsätzliche Versickerung des Niederschlagswassers in die Auffüllungsschichten möglich ist. Im Promadenbereich wurden drei Sondierbohrungen durchgeführt: BS 10 im Bereich der Platzfläche in Verlängerung Zufahrtsstraße, BS 11 am nördlichen und BS 12 am südlichen Ende des Planungsgebietes. Das Grundwasser, gebildet aus Schichten des Kiessandes, wurde im Planungsgebiet

bei 1,74 m (BS 10), 1,3 m (BS 11) und gar nicht (BS 12) nachgewiesen. Somit ist der Mindestabstand für Versickerung des Niederschlagswassers gegeben. Darüber liegen gut wasserdurchlässige Schichten der Auffüllung aus Fein- bis Mittelsanden, stark sandig, schwach schluffig, locker bis mitteldicht. In Tiefen von 2,60 m, 2,70 m und 2,80 m beginnen die schwer wasserdurchlässigen Schichten. Der darüber liegende Grundwasserspiegel muss sich entspannen können, um hinter der Kaimauer eine Stauwasserbildung zu vermeiden. Nach Darstellung in Schnitten aus der Bauzeit der Kaimauer und nach den Regeln der Technik ist diese mit Durchbrüchen versehen. Ob diese noch funktionsfähig sind, wird das Gutachten zum Zustand der Kaimauer zeigen. Sonst müssen sie nachgebessert werden.

Im Katastrophenfall entwässert das Oberflächenwasser direkt ins Hafenbecken. In der weiteren Planung wird das Höhennivellement so entwickelt, dass die landseitige Wegekante Richtung Baufelder immer leicht höher als die Kaikante am Hafenbecken ist.

9.4 Grünkonzept

9.4.1 Hangkantenpark

Die Gestaltung des Hangkantenparks stellt einen wesentlichen Beitrag zur Gebietsentwicklung dar. Zur Aufwertung des Gebietes bedarf es daher einer gestalterischen Intervention, die die vorhandene Topografie und Vegetationsentwicklung aufnimmt und inszeniert. Die vorgesehene Wegeführung thematisiert die besondere Lage an der Hangkante und stellt Bezüge zur Stadt her. Der waldartige Gehölzbestand soll in seinem Charakter erhalten und ergänzt werden, um neue Räume und Blickbeziehungen zu schaffen. Hier können neue Waldflächen entstehen. Einige Flächen im Übergangsbereich zum neuen Baugebiet werden lediglich mit Einzelbäumen bepflanzt. Mit drei Vegetationsbildern soll der Grünraum der Hangkante entwickelt werden. Hierbei werden Elemente eines (urbanen) Waldes mit denen einer Parklandschaft zusammengeführt und ergeben damit ein spezifisches Erscheinungsbild, die diesen Ort profilieren:

- waldartige Gehölzstrukturen als (urbaner) Wald
- Langgraswiesen als Lichtungen im (urbanen) Wald
- Wiesen / Landschaftsrassen als gärtnerische Elemente

Im Vorfeld der weiteren Planung bezüglich der Gestaltung des Hangkantenparks ist aufgrund von Altlasten (vgl. Kap. 21.1) die zuständige Bodenschutzbehörde (Landesdirektion Sachsen) einzubeziehen.

9.4.2 Promenade

Zwischen Promenaden- und „schnellem Weg“ spannt sich eine Rasenfläche auf, die im Zuge der Gewässerrealisierung mit zwei Baumreihen bepflanzt wird:

- eine durchgängige Lindenreihe landseitig
- eine in lockerer Verteilung angeordneten Reihe mit blühenden, kleinkronigen Bäumen (z. B. Kirschen)

9.4.3 Freihaltetrassen

Die Gleisharfen werden als „historische Spuren“ und als Merkmal des Ortes gesichert, indem sie von Bebauung freigehalten werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

In die nachfolgend beschriebenen Inhalte und Festsetzungen des B-Plans sind die Ergebnisse der Gutachten

- Bgmr Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 359 Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich, Berlin 2012 und
- Goritzka Akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 3213E1/12 – Kontingentierung / Schallimmissionsprognose B - Plan 359 „Lindenauer Hafen Zentraler Bereich“, Leipzig 25.07.2012

eingeflossen.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	in der Gemarkung Leutzsch: von der nordwestlichen des Gleistrassengrundstückes 314i
im Osten	von der nordöstlichen Grenze des Gleistrassengrundstückes 314i = Gemarkungsgrenze Leutzsch/Rückmarsdorf bis zur südwestlichen Begrenzung der Plautstraße (keine Flurstücksgrenze), dem Verlauf der südwestlichen Begrenzung der Plautstraße folgend bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 306c, von der östlichen Grenze des Flst. Nr. 306c (Bahngelände/ Gleistrasse), in der Gemarkung Lindenau: von der nördlichen Grenze des Flst. Nr. 1090 (Bahngelände/ Gleistrasse), von der nordwestlichen Grenze des Flst. 656o (Bahngelände/ Gleistrasse), von den Grenzen der Flst. Nr. 652s und 652t, vom nordöstlichen Grenzverlauf des Flst. Nr. 1091/2 (Bahngelände/ Gleistrassen), vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. Nr. 1091/4 35 m entlang der östlichen Grenze, von dort in einem Winkel von 102° 69 m in Richtung Plautstraße, von dort 25 m in südliche Richtung entlang der östlichen Grenzen der Flst. Nr. 652e und 652/2. Ab diesem Punkt 61 m in westliche Richtung mit einem Winkel von 88,3° bis zur östlichen Grenze des Flst. Nr. 1094/4, von dort in südliche Richtung entlang der östlichen Grenze der Flst. Nr. 648/26 und 648/27. Entlang der östlichen Grenzen der Flst. Nr. 652 und der nördlichen und östlichen Grenze des Flst. Nr. 648/16, vom südöstlichen Eckpunkt des Flst. Nr. 648/16 in rechtem Winkel auf die nordöstliche Grenze des Flst. Nr. 652, von der östlichen Grenze des Flst. Nr. 652
im Süden	von der südlichen Grenze des Flst. Nr. 652

Im Westen	Durch den Umstand, dass die westliche Grenze des Geltungsbereichs im überwiegenden Teil keinen Flurstücksgrenzen entspricht erfolgt eine Beschreibung des Verlaufs von der Lützner Straße im Süden bis zum Leikragelände. Von der Koordinate (x_4521733.41 und y_5688250.76) auf der südlichen Grenze des Flst. 652 141 Meter in nordwestliche Richtung (140,2°) durch das Flst. 652 zur Koordinate (x_4521625.34 und Y_5688341.21). Von dort in südwestliche Richtung 97 Meter durch die Flst. 656d und 1197/5 bis zur Koordinate (x_4521555.09 und y_5688275.47). Von dort in direkter Verbindung zum östlichen Flurstückspunkt des Flst. 1196/3 dann 380m entlang der nordöstlichen Grenze des Flst. 1196/3 Richtung Norden. Von dort im rechten Winkel 121,6 Meter nach Nordosten über die Flst. 1196/4 und 1196/11 bis an die östliche Grenze des Flst. 1196/11. Weiterhin wird der Geltungsbereich begrenzt von den südwestlichen Grenzen der Flst. Nr. 1197/15, 1197/14 und 1197/13. In der Gemarkung Leutzsch: von der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Flst. Nr. 314/3
-----------	---

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich laut Masterplan „Lindenauer Hafen Leipzig“ vom 09.04.2009 grundlegend in zwei Bereiche: Zum einen in den östlichen freiräumlichen Bereich, den Hangkantenpark mit der linear geführten Museumsfeldbahn. Zum anderen in den westlichen baulichen Bereich mit Promenade in unmittelbarer Nähe zum Kanal. Dieser bauliche Bereich gliedert sich in sechs Baufelder entlang des Kanals und weitere drei Baufelder an der Planstraße B. Diese werden je nach Lage als allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ausgewiesen.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet wird eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne der späteren Vermarktung ermöglicht.

Auf Grund der Nähe zur Leipziger Kraffuttermittelwerke GmbH (Leikra) werden die nördlichen Baufelder als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ausgewiesen. Die Baufelder südlich angrenzend wurden als MI Gebiete festgesetzt. Südlich der Planstraße A sind nur WA Gebiete vorgehen. Die höfartigen Gebäudestrukturen der städtebaulichen Konzeption definieren wichtige Orte im Gebiet, wie den Auftakt an der Planstraße A, den Übergang zum Landschaftsraum östlich des Kanals und den südlichen Kopf des Gebietes.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Im B-Plan 359 „Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich“ wird es Regelungen zu Baufenstern nach § 23 BauNVO geben. Differenzierte Aussagen zur zukünftigen Bebauung werden im Zuge einzelner Wettbewerbe oder Gutachterverfahren getroffen.

12.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO]

12.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Textliche Festsetzung 1.1.1

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von

- a) *Gartenbaubetrieben und*
- b) *Tankstellen*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Begründung:

Diese Baugebiete sollen vorrangig Wohnzwecken dienen. Die Errichtung einer Tankstelle ist aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens und der mit dieser Nutzung einhergehenden immissionsseitigen Beeinträchtigungen und schließlich vor dem Hintergrund ausreichender Angebote in der näheren Umgebung (südlich des Plangebietes an der Lützner Straße) städtebaulich an diesem Standort nicht gewünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe in den benachbarten Ortsteilen vorhanden, so dass an diesem innenstadtnahen Standort der Wohnnutzung eine Priorität eingeräumt wurde. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, sollen zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden und ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

WA 1

Das Allgemeine Wohngebiet wird im Norden durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, im Osten durch die Planstraße B, im Süden durch eine Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer und im Westen durch die Uferpromenade begrenzt. Um gestalterische Variabilität und eine Nutzungsvielfalt zu erzeugen, grenzt es sich von im Norden anliegenden Mischgebiet MI 1 ab.

WA 2

Das Allgemeine Wohngebiet schließt sich südlich des WA 1 an. Es wird im Norden durch die eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“, im Osten durch die Planstraße B, im Süden durch den „Wassertorplatz“ und im Westen durch die Uferpromenade begrenzt.

WA 3

Das Allgemeine Wohngebiet auf dem Flurstück 1196/15 wird im Norden durch die Planstraße A, im Osten durch eine öffentliche Parkfläche, dem „Hangkantenpark“, im Westen durch die Planstraße B und im Süden vom Allgemeinen Wohngebiet WA 4 begrenzt. Aufgrund seiner Lage am Kreuzungspunkt der Planstraßen A und B obliegt dem Baugebiet eine besondere Bedeutung. Im Vergleich zu den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird sich hier das Maß der baulichen Nutzung von den anderen unterscheiden.

WA 4

Das Allgemeine Wohngebiet auf den Flurstücken 1196/15 und 1197/7 wird im Norden vom Allgemeinen Wohngebiet WA 3, im Osten und Süden durch eine öffentliche Parkfläche, den „Hangkantenpark“ und im Westen durch die Planstraße B begrenzt. Aufgrund seiner Lage entlang des Hangkantenparks erhält das Baugebiet eine hohe Wohnqualität.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1, Art der baulichen Nutzung)

12.1.2 Mischgebiete (MI)

Textliche Festsetzung 1.1.2

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit von

- a) *Gartenbaubetrieben*
- b) *Tankstellen und*
- c) *Vergnügungsstätten*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 6 Abs. 2 BauNVO]

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Die Errichtung einer Tankstelle ist aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens und der mit dieser Nutzung einhergehenden immissionsseitigen Beeinträchtigungen und schließlich vor dem Hintergrund ausreichender Angebote in der näheren Umgebung (südlich des Plangebietes, an der Lützner Straße) städtebaulich an diesem Standort nicht gewünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten in den benachbarten Ortsteilen schon vorhanden.

Textliche Festsetzung 1.1.3

In dem festgesetzten Mischgebiete MI 1 ist eine Wohnnutzung an der zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegenen Erdgeschossenebene bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m nicht zulässig. [§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Die Erdgeschossenebenen entlang der Promenade und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen öffentlichen Charakter haben, der Erholungsnutzung dienen und durch gastronomische Angebote, Läden und Dienstleistungsnutzungen geprägt sein. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entspricht nicht dem öffentlichen Charakter der Promenade und wird deshalb ausgeschlossen.

MI 1

Das Mischgebiet MI 1 auf den Flurstücken 1196/15 und 1196/11 wird im Norden durch das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1, im Osten durch die Planstraße B, im Süden durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und im Westen durch die Uferpromenade begrenzt. Es definiert den Übergang zwischen dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 im Norden und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Süden.

MI 2

Das Mischgebiet MI 2 auf den Flurstücken 1196/15 und 1196/11 wird im Norden durch das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2, im Osten durch eine private Grünfläche, im Süden durch die Planstraße A und im Westen durch die Planstraße B begrenzt. Es definiert einen Übergang zwischen dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 im Norden und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Süden.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1, Art der baulichen Nutzung)

12.1.3 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in WA und MI Gebieten

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung 1.1.4

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sowie MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortimente (Stadtentwicklungsplan Zentren 2009: Leipziger Sortimentsliste, Stadtratsbeschluss vom 18.03.2009) führen, auf den Baugrundstücken nicht zulässig:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Zeitschriften
- Schreib- und Papierwaren
- Spielwaren
- Oberbekleidung
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u. a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)
- Weiße Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u. a.)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte
- Musikalien, Tonträger, Bildträger
- Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

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

Begründung:

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sowie MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem genannten Sortiment aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie aufgrund ihres zum Teil erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie können den beabsichtigten Charakter des Gebietes negativ beeinflussen und werden daher ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit der Festsetzung ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind. Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aufgehoben. Damit ist die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet nicht mehr möglich. Dadurch werden Entwicklungen vermieden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden. In dieser Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung des genannten zentralen Versorgungsbereiches und setzt die darauf bezogenen Ziele dieses Bebauungsplanes um.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen würden, im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

12.1.4 Zulässigkeit des Leipziger Ladens

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung 1.1.5

Für die festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 4 sowie MI 1 und MI 2 gilt abweichend von Festsetzung 1.1.4, dass der „Leipziger Laden“ allgemein zulässig ist. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

- a) *als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und*
- b) *eine Größe der Verkaufsfläche von 150 qm nicht überschreitet.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB]*

Begründung:

Die Zulässigkeit der Festsetzung ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind. Auch handelt es sich beim „Leipziger Laden“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp. Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus Kap. 12.1.3 ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan

bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zumindest als ausnahmsweise Zulässigkeit erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um.

Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich sind deshalb auch bei Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten, soweit keine Agglomeration derartiger Läden entsteht.

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 - BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge).

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. kleine Bäckerei, Fleischerei) und erfüllen als Treffpunkt eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

12.1.5 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Textliche Festsetzung 1.1.6

In den festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit von Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Die Errichtung einer Tankstelle ist aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens und der mit dieser Nutzung einhergehenden immissionsseitigen Beeinträchtigungen und schließlich vor dem Hintergrund ausreichender Angebote in der näheren Umgebung (südlich des Plangebietes an der Lützner Straße) städtebaulich an diesem Standort nicht gewünscht. Ebenso sind Vergnügungsstätten in den benachbarten Ortsteilen bereits vorhanden.

Textliche Festsetzung 1.1.7

Im festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind nur folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO an der zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegenen Erdgeschossenebene bis zu einer Gebäudetiefe von mindestens 15 m zulässig:

- a) *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / bzw. – Nutzungen*
- b) *Anlagen für sportliche Zwecke*

Darüber hinaus sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur folgende ausnahmsweise zugelassene Nutzungen an der zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegenen Erdgeschossenebene bis zu einer Gebäudetiefe von mindestens 15 m zulässig:

- c) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
[§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Die Erdgeschossenebene entlang der Promenade soll öffentlichen Charakter haben, der Erholungsnutzung dienen und durch Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen geprägt sein. Aus diesem Grund werden andere Nutzungen ausgeschlossen.

GEe 1

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 auf den Flurstücken 1196/11 und 1196/4 wird im Norden durch die Plangebietsgrenze zur Leipziger Kraftfuttermittelfabrik (Leikra), im Osten durch die Planstraße B, im Süden durch das Mischgebiet MI 1 und im Westen durch die Uferpromenade begrenzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 fungiert als abschließender Bereich am nördlichen Ende/Anfang der Baugebiete am Kanal. Gleichzeitig dient das Baugebiet der Abschottung zur Emissionsquelle der Leipziger Kraftfuttermittelfabrik.

GEe 2

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 auf dem Flurstück 1196/11 wird im Norden durch die Plangebietsgrenze zur Leikra, im Osten durch eine öffentliche Parkfläche (Hangkantenpark), im Süden durch das Mischgebiet MI 2 und im Westen durch die Planstraße B begrenzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 fungiert als abschließender Bereich am nördlichen Ende/Anfang der Baugebiete am Kanal. Gleichzeitig dient das Baugebiet der Abschottung zur Emissionsquelle der Leikra.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1, Art der baulichen Nutzung)

12.1.6 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in GEe Gebieten

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung 1.1.8

In den Eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind Einzelhandelsbetriebe und Läden, die einzelne oder mehrere der in Festsetzung 1.1.4 dargestellten Sortimente als Hauptsortimente führen, unzulässig.

[§ 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6, § 8, § 9 BauNVO]

Begründung:

In den Baugebieten GEe 1 und GEe 2 sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit dem genannten Sortiment aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie aufgrund ihres zum Teil erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie können den beabsichtigten Charakter des Gebietes negativ beeinflussen und werden daher ausgeschlossen. Stattdessen wird die Ansiedelung von wasseraffinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angestrebt. Die Zulässigkeit der Festsetzung ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aufgehoben. Damit ist die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet nicht mehr möglich. Dadurch werden Entwicklungen vermieden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden. In dieser Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung des genannten zentralen Versorgungsbereiches und setzt die darauf bezogenen Ziele dieses Bebauungsplanes um.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen würden,

im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

12.1.7 Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente in GEE Gebieten

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung 1.1.9

Für die Eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 gilt die textliche Festsetzung 1.1.8 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 räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und*
- b) *die Größe, der dem Verkauf der Sortimente nach textlicher Festsetzung 1.1.4 dienende Fläche (Verkaufsfläche) der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.*

[§ 9 Abs. 2 a BauGB]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles, die sich aus der textlichen Festsetzung 1.1.8 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen - vornehmlich produzierenden - Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unverträglichem Maße eingeschränkt werden.

Die Zulässigkeit der Festsetzung ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2 a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind. Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus Festsetzung 1.1.8 ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes.

Ausschlaggebend dafür ist insbesondere, dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zum Begriff der Verkaufsfläche gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzung 1.1.4 entsprechend.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus Festsetzung 1.1.8 ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse der sich im Plangebiet ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet aufzuheben.

12.1.8 Sonderbaufläche Museumsfeldbahn

Textliche Festsetzung 1.1.10

*Zulässig ist im sonstigen Sondergebiet Museumsfeldbahn nach § 11 Abs. 2 BauNVO der bestehende historische Bahnhof mit Schienenanlagen, Bahnsteigen und baulichen Anlagen, die notwendig sind, um Wartung und Betrieb der Museumsfeldbahn zu gewährleisten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO]*

Begründung:

Die Museumsfeldbahn trägt zur Identifikation des Ortes bei und soll als solche erhalten bleiben. Die Betreibung der Feldbahn ist für die kulturelle und touristische Belebung des Hangkantenparks erwünscht. Zur Sicherung dieser ortsspezifischen Nutzung wurde der Bahnhof der Museumsfeldbahn als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz gestellt.

Die Fläche des Bahnhofs der Museumsfeldbahn liegt auf dem Flurstück 1197/7.

Sie wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | • öffentliche Grünfläche (Hangkantenpark) |
| Osten: | • öffentliche Grünfläche (Hangkantenpark) |
| Süden: | • öffentliche Grünfläche (Hangkantenpark) |
| Westen: | • öffentliche Grünfläche (Hangkantenpark) |

12.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

12.2.1 Grundflächenzahl GRZ

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten entsprechend der Planzeichnung differenziert und wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ
WA 1	0,4
WA 2	0,4
WA 3	0,4
WA 4	0,4
MI 1	0,6
MI 2	0,4
GEe 1	0,6
GEe 2	0,4

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2, Maß der baulichen Nutzung)

Begründung:

Es werden die Festsetzungen zur GRZ und die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen differenziert getroffen. So soll eine angepasste Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Versiegelung der Flächen verträglich gehalten werden.

Die für jedes Baugebiet differenziert getroffenen Festsetzungen entsprechen auch den Anforderungen an einen nachfragegerechten, wirtschaftlichen Standort. Insgesamt ergibt sich für die Baugebiete mit diesen Festsetzungen ein relativ übereinstimmendes Abbild der im Masterplan dargestellten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Die zugrunde gelegten maximalen Versiegelungsanteile sind im Weiteren Gegenstand der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

12.2.2 Zahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO]

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Eintragungen in den Baufenstern bzw. Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

Baugebiet	max. Vollgeschosse
WA 1	3-5
WA 2	3-5
WA 3	5
WA 4	3
MI 1	5
MI 2	5
GEe 1	5
GEe 2	5

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2, Maß der baulichen Nutzung)

Begründung:

Aufgrund der Trennung durch den Hangkantenpark vom angrenzenden Stadtteil Neu-Lindenau und der Lage am Kanal ist das Plangebiet ein separates Quartier. Daher verfolgt die Festsetzung der Geschossigkeit das Ziel, ein in sich schlüssiges Quartier in einem städtebaulich abgestimmten Zusammenhang zu entwickeln. Die im städtebaulichen Konzept beschriebene Bebauung (Miniquartier, Akzent, Nucleus) ist eine weitere Grundlage bei der Verteilung der differenzierten Geschossigkeit.

Aufgrund der Lage des GEe 1 und GEe 2 an der Leikra sind diese Baugebiete mit max. fünf Vollgeschossen festgesetzt worden. Um eine Abschottung zu den allgemeinen Wohngebieten zu erreichen, wurde auch die Mischgebiete MI 1 und MI 2 mit max. fünf Vollgeschossen festgesetzt. Bis auf das Baugebiet WA 3 welches am Kreuzungspunkt Planstraße A und B eine Betonung durch eine Fünf-Geschossigkeit darstellt, sind alle weiteren allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 4) mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossigkeit wird immer als Obergrenze der Vollgeschossigkeit festgesetzt, eine geringere Ausnutzung bleibt möglich und gibt Spielraum für spätere Bauherren.

Die Geschossigkeit steht im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise und ist dem entsprechend darauf abgestimmt. Alle Gebäude werden in Bezug auf die Belichtung dem Anspruch an ein gesundes Wohnumfeld gerecht.

12.2.3 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]

Gemäß Eintrag in den Baufenstern bzw. Nutzungsschablonen sind den Baugebieten folgende Bauweisen zugeordnet/festgesetzt:

Baugebiet	Bauweise
WA 1	offene Bauweise
WA 2	offene Bauweise
WA 3	offene Bauweise
WA 4	offene Bauweise
MI 1	offene Bauweise
MI 2	offene Bauweise
GEe 1	offene Bauweise
GEe 2	offene Bauweise

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 3, Bauweise, Baugrenzen)

Begründung:

Die Festsetzungen zur Bauweise nehmen Bezug auf die Lage der einzelnen Baugebiete innerhalb des Plangebietes. Das Bebauungsband am Kanal folgt einem Wechselspiel von unterschiedlicher bautypologischer Belegung, um die Akzente zu betonen. Aufgrund einer Baufeldtiefe von weniger als 50 m, wird trotz der angestrebten kompakten Bebauung der Baufläche MI 1 eine offene Bauweise festgesetzt. Die beabsichtigte Ausbildung steht im Zusammenhang mit den jeweils zugeordneten Nutzungen.

13. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 4, Verkehrsflächen)

Begründung:

Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Planstraßen A und B stellen eine Fortsetzung des vorhandenen Straßengefüges dar und ermöglichen eine effiziente Erschließung des Plangebietes. Sie werden als Anliegerstraße mit mittlerer Belegung eingestuft.

13.1 Planstraße A

Die Planstraße A liegt auf den Flurstücken 652/1, 652/2, 652e, 652m, 656d, 1091/4, 1196/15 und 1197/7. Sie wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | <ul style="list-style-type: none">• Verkehrsgrünfläche• öffentliche Parkfläche (Hangkantenpark)• Waldfläche• Private Grünfläche• Mischgebiet MI 2 |
| Osten: | <ul style="list-style-type: none">• Plautstraße |
| Süden: | <ul style="list-style-type: none">• Verkehrsgrünfläche• öffentliche Parkfläche (Hangkantenpark)• Waldfläche• Allgemeines Wohngebiet WA 3 |
| Westen: | <ul style="list-style-type: none">• Planstraße B |

Die Planstraße A mit einer Breite von insgesamt 20,5 m (bezogen auf die Außenkanten der Gehwege) ist die Haupteinschließung zum Gebiet. Sie knüpft an die bestehende Plautstraße im Osten an und führt zu den Baugebieten im Westen. Sie ist straßenbegleitend beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen.

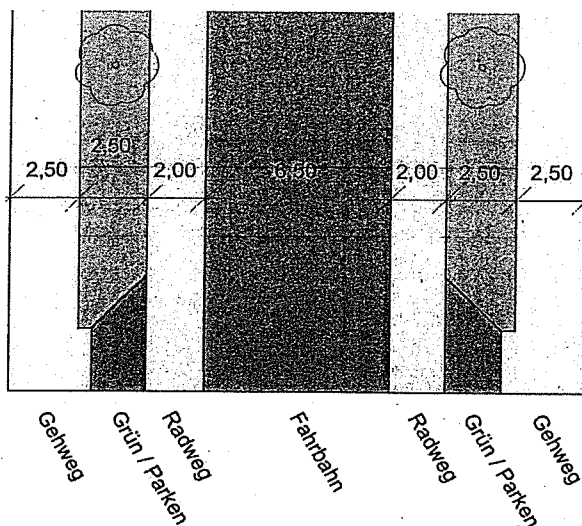


Abb.:
Planstraße A
Gliederung des Straßenraums

13.2 Planstraße B

Die Planstraße B liegt auf den Flurstücken 1196/11, 1196/15, 1197/7 und 1197/6. Sie wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | • Verkehrsgrünfläche |
| Osten: | • Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 |
| | • Mischgebiet MI 2 |
| | • Allgemeines Wohngebiet WA 3 |
| | • Allgemeines Wohngebiet WA 4 |
| | • öffentliche Grünfläche (Hangkantenpark) |
| Süden: | • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| Westen: | • Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 |
| | • Mischgebiet MI 1 |
| | • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
in Verlängerung der Planstraße A |
| | • Allgemeines Wohngebiet WA 1 |
| | • Mischgebiet MI 2 |
| | • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| | • Allgemeines Wohngebiet WA 2 |

Die Planstraße B mit einer Breite von insgesamt 12,5 m (bezogen auf die Außenkanten der Gehwege) verteilt den Verkehr von der Planstraße A und erschließt die Baugebiete. Sie ist straßenbegleitend an der Westseite mit Bäumen zu bepflanzen.

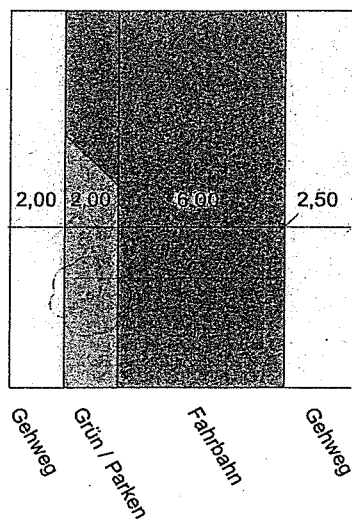


Abb.:
Planstraße B
Gliederung des Straßenraums

13.3 Uferpromenade und Anbindungen an Planstraßen A und B

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Hafenkanten ist als Fläche für eigenständige Fuß- und Radwege, (Ufer-) Promenaden auszubilden.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 4, Verkehrsflächen)

Begründung:

Um den Charakter einer Promenade am Wasser gerecht zu werden, wird der motorisierte Verkehr für diesen Bereich ausgeschlossen.

Die Uferpromenade liegt auf den Flurstücken 1196/4, 1196/11, 1196/15, 1196/13, 1197/7, 1197/6 und 1197/5. Sie wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| Norden: | • Plangebietsgrenze |
| Osten: | • Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 |
| | • Mischgebiet MI 1 |
| | • Allgemeine Wohngebiete WA 1 |
| | • Allgemeines Wohngebiet WA 2 |
| Süden: | • Kanal |
| Westen: | • Kanal |

Der Bereich südlich des Baugebietes WA 1 schafft über eine zukünftige Brücke eine Verbindung zwischen dem Geltungsbereich des B-Plans 359 und dem Freibereich westlich des Kanals.

13.4 Verkehrsberuhigter Bereich in Verlängerung der Planstraße B

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Erweiterung der Planstraße B ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 4, Verkehrsflächen)

Begründung:

Durch die Planung eines Haltebahnhofs der Museumsfeldbahn soll dieser Platz und Aufenthaltsbereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Er dient als Verteiler zur Planstraße B, zur Uferpromenade sowie zu dem angrenzenden Baugebiet WA 2.

Dieser Bereich liegt auf dem Flurstück 1197/6. Er wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | • Planstraße B |
| Osten: | • öffentliche Parkfläche (Hangkantenpark) |
| Süden: | • Uferpromenade |
| Westen: | • Allgemeines Wohngebiet WA 2 |

13.5 Fläche für Straßenbahn

Die Wendeschleife der Straßenbahn östlich der Plautstraße wird als Bahnanlage für die Straßenbahn festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 4, Verkehrsflächen)

Begründung:

Die Fläche wird von den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) als Schleife für den Umleitungsverkehr der Straßenbahn genutzt und wird weiterhin im Bestand bleiben. Die Fläche der Straßenbahn liegt auf dem Flurstück 648/16 und wird im Norden, Süden und Westen durch den Hangkantenpark begrenzt. Gleichzeitig schließt die Fläche im Osten an die Plangebietsgrenze an.

14. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

14.1 Hangkantenpark

Nach Darstellung in der Planzeichnung werden die Randflächen des Waldes sowie die im Nordwesten liegenden Flächen als Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche/Parkanlage festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan: Teil I Punkt 5, Grünflächen)

Begründung:

Die Festsetzung, der westlich an den Wald angrenzenden Flächen, als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dient dem Ausgleich der Planstraße A im Bereich des Waldes. Diese Flächen setzen sich aus dem Bestand sowie aus der Neuentwicklung von Flächen zusammen. Die Grünflächen zwischen Wald und Baugebieten gehören zur Puffer- bzw. Randzone des Waldes und erfüllen zudem den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und baulichen Anlagen.

Die öffentliche Grünfläche wird im Norden, Osten und Süden durch die Plangebietsgrenze definiert. Sie wird von der Planstraße A durchschnitten und grenzt im Westen an WA 3, WA 4, Planstraße B, einen verkehrsberuhigten Bereich sowie die private Grünfläche.

14.2 Promenade

Nach Darstellung in der Planzeichnung werden die Flächen an der Uferpromenade als Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche/Parkanlage festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan: Teil I, Punkt 5, Grünflächen)

Begründung:

Diese Festsetzung dient vorrangig der angemessenen Gestaltung der Hafenkante, zeitgleich erfüllt sie Regenrückhaltefunktionen. Die Flächen werden von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Uferpromenade eingeschlossen.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Hangkante liegen auf den Flurstücken 306c, 314/3, 314h, 314i, 342/3, 648/16, 648/24, 648/26, 648/27, 652, 652r, 652s, 652t, 656d, 656o, 1090, 1091/2, 1091/3, 1091/4, 1196/15, 1197/6 sowie 1197/7.

14.3 Private Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Nach Darstellung in der Planzeichnung wird die Teilfläche nordöstlich des GEe 2 und MI 2 als Grünfläche mit Zweckbestimmung private Grünfläche festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan: Teil I, Punkt 5, Grünflächen)

Begründung:

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche soll in den Baugebieten MI 2 und GEe 2 die Möglichkeit geschaffen werden, Nutzungen anzusiedeln, die einen erhöhten Freiflächenbedarf haben (z. B. Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die Fläche liegt auf den Flurstücken 1196/11, 1196/15 und 1197/7 und wird im Nordwesten von der Plangebietsgrenze, im Südosten von der Planstraße A, im Nordosten vom Wald und der öffentlichen Grünfläche Hangkantenpark und Südwesten vom GEe 2 und MI 2 begrenzt.

14.4 Verkehrsgrün [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Nach Darstellung in der Planzeichnung werden die Teilflächen nordwestlich und südöstlich der Planstraße A und die Fläche nordwestlich der Planstraße B als Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan: Teil I, Punkt 5, Grünflächen)

Begründung

Die Verkehrsgrünflächen dienen dazu, eine Übergangszone zwischen den Planstraßen A und B und den angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegenden, Gewerbebetrieben zu schaffen.

Das Verkehrsgrün liegt auf den Flurstücken 1196/11, 652/1, 652/2, 652e, 652i sowie 652m.

15. Flächen für Landwirtschaft und Wald [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]

Nach der Darstellung in der Planzeichnung wird der Hangkantenpark als Fläche für Wald festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil I, Punkt 6, Flächen für Landwirtschaft und Wald)

Begründung:

Der Kernbereich der „Hangkante“ besitzt dichte waldartige Biotop- und Habitatstrukturen, die durch diese Festsetzung gesichert werden. Dieser „Wald in der Stadt“ unterliegt der Sukzession, dient als Naherholungsgebiet, zur Erhöhung der Biodiversität sowie der Verbesserung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation.

Die Flächengröße beträgt ca. 3,0 ha. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist ein Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 30 m einzuplanen. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche (vgl. Kap. 14.1) festgesetzt. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ist für diese Flächen und für den Waldumgriff durch die Anlage der Planstraße A eine Waldumwandlungserklärung entsprechend § 9 SächsWaldG bei der zuständigen Aufsichtsbehörde einzureichen.

Die Fläche des Waldes liegt auf den Flurstücken 656d, 1091/3, 1091/4, 1197/7, 648/8, 648/15, 648/26, 648/27 und 652. Der Wald wird im Norden, Süden Westen sowie abschnittsweise im Osten durch die öffentliche Grünfläche, im Osten teilweise durch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstücke begrenzt. Der Wald wird durch die Planstraße A in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Im südlichen Bereich verläuft parallel zum Gleiskörper der Museumsfeldbahn ein Graben, der zeitweise Oberflächenwasser abführt und im nördlichen Bereich des Kanaldurchstichs in den Kanal mündet.

16. Flächen oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Der am westlichen Rand der Parkanlage verlaufende Graben wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil I, Punkt 7, Grünordnerische Festsetzungen)

Begründung:

Die gesonderte Ausweisung des Grabens als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schützt den naturnahen Stillgewässercharakter und sichert somit die Durchführung von Pflegemaßnahmen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes (vgl. Grünordnungsplan, Kap. 6). Damit wird der Lebensraum für Vögel, Amphibien, Reptilien und Fische dauerhaft gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten hat die Befestigung der Wege so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Um die natürliche Versickerung in diesen Gebieten nicht vollständig zu unterbinden, werden die Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen ausgebildet. Dadurch kann ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert werden. Den natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasserneubildung wird somit nicht völlig entgegengewirkt.

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber hinaus die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Langsames Versickern des Oberflächenwassers und die Förderung der Grundwasserneubildung werden unterstützt. Ganzflächig Boden versiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

17. Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 1.3.1

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]

Begründung:

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotenzial hinsichtlich Feinstaub festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten.

Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) vom 18.12.2009 aufgenommen. Diese Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quelle der Feinstaubbelastung (Hausbrand/Kleinverbraucher) ausgerichtet. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen. Die Stufe 2 der 1. BImSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23 a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

18. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 1 Abs. 4 BauNVO]

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) und Gutachten können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Dienststunden eingesehen werden.

Die Stadt stellt damit sicher, dass die betroffenen Bürger vom Inhalt der o.g. Vorschriften wie z.B. die DIN-Vorschriften oder der schalltechnischen Untersuchung, die den B-Plan betreffen und sich in den folgenden Festsetzungen niederschlagen, verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4.1

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet	Emissionskontingent		Zusatzemissionskontingent		Richtungssektor
	L_{EK} tags [dB (A)]	L_{EK} nachts [dB (A)]	L_{ZEK} tags [dB (A)]	L_{ZEK} nachts [dB (A)]	
GEe 1	59	41	7	6	170° / 80°
GEe 2	62	44	4	6	200° / 120°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsort j im Richtungssektor k LEK, i durch $LEK, i + L_{ZEK, k}$ zu ersetzen ist.

Als Bestandteil der Bauvorlagen für künftige Bauvorhaben von Betrieben und Anlagen ist auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 die Einhaltung der Immissionskontingente an den Immissionsorten nachzuweisen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den gewerblichen Bauflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Für das Baugebiet GEe 1 wird der Richtungssektor 1 und für das Baugebiet GEe 2 der Richtungssektor 2 festgesetzt. Bezugspunkt ist der jeweilige Schwerpunkt der Baufläche (Richtungssektor 1: Koordinaten (r/h) 4521134,94 m / 5688768,66 m, Richtungssektor 2: Koordinaten (r/h) 4521175,20 m / 5688802,42 m). Die Emissionskontingente werden um die Zusatzemissionskontingente erhöht.

Durch die richtungsabhängige Erhöhung der Geräuschkontingente um 7 dB (A) (GEe 1) und 4 dB (A) (GEe 2) am Tag und 6 dB (A) in der Nacht (GEe 1 u. 2) besteht die Möglichkeit, in nördliche, östliche und westliche Richtung höhere Emissionen abstrahlen zu können.
[§ 1 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Emissionskontingente, früher immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP), werden mit zwei Obergrenzen (Tag/Nacht) festgesetzt. Dies dient dem vorbeugenden Lärmschutz und soll planungsrechtlich sichern, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Im Rahmen der schalltechnischen Kontingentierung werden Emissionskontingente (L_{EK}) für die Baugebiete auf Grundlage der DIN 45691 rechnerisch ermittelt und für zukünftige Anlagen am Standort schalltechnische Anforderungen festgelegt.

Die Basis der Kontingentierung bildet die rechnerische Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung. Die Emissionskontingente der einzelnen Teilflächen werden unter der Maßgabe ermittelt, dass die energetische Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen an der schutzbedürftigen Bebauung die Planwerte einhält (Goritzka Akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 3213E1/12 – Kontingentierung/Schallimmissionsprognose B - Plan 359 „Lindenauer Hafen Zentraler Bereich“, Leipzig 27.07.2012). Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird gewährleistet, dass alle Nutzer innerhalb des Plangebietes einen definierten Anteil an der Gesamtsituation der möglichen Schallemission in Anspruch nehmen

können. Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens soll zum einen den Schutz der innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen. Durch die Festlegung der Zusatzemissionskontingente wird für die Eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2, eine gewerbliche Nutzung mit möglichst geringen Einschränkungen sichergestellt und gleichzeitig durch die Festlegung der Richtungssektoren der Schutz angrenzender Wohn- und Mischgebiete gewährleistet. Emissionen sollen innerhalb des Sektors gebündelt werden und damit in einem Bereich abgestrahlt werden, in dem angrenzende, schützenswerte Nutzungen nur geringfügig belastet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4.2

Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 entsprechend Lärmpegelbereich III erforderlich.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50 dB (A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schalldämmende Zuluftseinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.

[§ 1 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die von der Straßenbahn und dem Fahrverkehr auf der Plaut- und Lützner Straße ausgehen. Ein im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitetes Schallgutachten (Goritzka Akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 3213E1/12 – Kontingentierung/Schallimmissionsprognose B - Plan 359 „Lindenauer Hafen Zentraler Bereich“, Leipzig 27.07.2012) hat ergeben, dass im Plangebiet für das südliche Baufenster des WA 2 entlang der südlichen und östlichen Baugrenze tags und nachts nennenswerte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zu verzeichnen sind.

Für die geplanten Bauvorhaben sind hier daher passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche, in der Regel Fenster mit erhöhter Schalldämmung, zum Schutz vor Außenlärm) notwendig. Die Außenbauteile müssen die in der DIN 4109 Tabelle 8, entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten, aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße aufweisen. Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erforderlich. Die im Schallgutachten an dieser Stelle ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden dem Lärmpegelbereich III – in Verbindung mit der DIN 4109 – zugeordnet.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z. B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, da sonst bei geschlossenen Fenstern die notwendige Luftwechselrate nicht gewährleistet ist.

Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen. Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Norden und Westen) anzuordnen, um diese Beeinträchtigung von vornherein ausschließen zu können (situationsbezogene Grundrissgestaltung).

19. Festsetzungen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 1.5.1

In den Baugebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15% extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Eine Nichteignung der Dachflächen ist beim Bauantrag schlüssig nachzuweisen. Bei Nichteignung gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.5.2.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Dachbegrünung. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Zur Ergänzung bestehender und künftig geplanter Grünflächen im Plangebiet, aber auch zur Kompensation für versiegelte Flächen bietet die Dachbegrünung ein hohes ökologisches Kompensationspotenzial. Sie besitzt Regenrückhalte-, Biotop- und Verdunstungsfunktion.

Da technische Installationen und Beleuchtungsflächen von der Begrünungsmaßnahme ausgeschlossen sind, wird von einem Begrünungsanteil von 30 % ausgegangen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5.2

Wird die Dachbegrünung nicht umgesetzt, so ist ein weiterer standortgemäßer Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) 1. oder 2. Ordnung pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche in den Gewerbe- und Mischgebieten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Die Begrünung von Dachflächen trägt zur Eingriffsminderung der Versiegelung bei. „Grüne Dächer“ verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatische-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die genannte grünordnerische Maßnahme als Alternative zur Dachbegrünung hat zum Ziel, den Wegfall von begrünten Dachflächen möglichst im Plangebiet zu kompensieren.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5.3

In allen Baugebieten (GEe 1, GEe 2, MI 1, MI 2, WA 1 – WA 4) ist pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein standortgemäßer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

*Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5.4 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]*

Begründung:

Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Quartiers enthält der Bebauungsplan eine allgemeine Pflanzbindung für Bäume. Als Bezugsfläche für die Pflanzbindung wird die Grundstücksgröße gewählt. Bäume als Ersatz für eine nicht ausgeführte Dachbegrünung werden zusätzlich zur genannten Pflanzbindung gepflanzt. Diese Festsetzungen enthält eine Angabe zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und empfiehlt die Verwendung standortgemäßer Arten. Laubbäume besitzen eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion. Diese wird frühzeitig durch die Festsetzung einer Mindestqualität gesichert. Die Baumscheiben sind so zu gestalten, dass sich die Baumwurzeln vital entwickeln können und damit zur Standsicherheit beitragen können.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5.4

*Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgemäßer Laubbaum 1. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB].*

Begründung:

Die Stellplatzbegrünung dient der Eingriffsminimierung sowie Reduzierung von Hitzeeffekten auf versiegelten Flächen sowie der gestalterischen Gliederung der Stellplatzfläche. Der Schattenwurf von großkronigen Laubbäumen verhindert die Aufheizung von Pkw. Durch die Festsetzung einer Mindestqualität sollen die Eingrünung sowie die ökologische Ausgleichsfunktion gesichert werden.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 1.5.2 bis 1.5.4 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Anhang I) für den Bebauungsplan Nr. 359 empfohlen.

Auf eine Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB) im Sinne des § 4 c BauGB wird verzichtet, da alle Liegenschaften in städtischem Eigentum stehen und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge des Kaufvertrages durch Käufer und Bauherren vorausgesetzt bzw. privatrechtlich gesichert wird.

20. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Textliche Festsetzung 2.1

In dem Mischgebiet MI 1 und dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 ist bei der äußeren Gestaltung des Baukörpers folgendes zu beachten:

- An den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die Ausbildung einer mindestens 4,5 m hohen Erdgeschosszone festgesetzt.*

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante an der das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen, mit Geh-, Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

Begründung:

Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Promenade und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ihrer Bedeutung zu stärken und in Abstimmung auf die Nutzung eine besondere Gestaltung der Erdgeschosszone zu ermöglichen.

21. Kennzeichnungen [§ 9 Abs. 5 BauGB]

21.1 Altlastenverdachtsstandorte und -flächen

Das Altlastenkataster der Stadt Leipzig enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte:

Nr.	AL-KZ	Standort / Flurstück	Nutzungscharakter	Handlungsbedarf
1	65601461	Plautstraße 27/29	Spezialbau, Feuerungsbau	belassen
2	65600072	Lützner Straße/ Plautstraße (A)	Gipsschlammdeponie	Sanierung
3	65601458	Flurstück 1196/11 Flurstück 1196/13 Flurstück 1196/15 Flurstück 1197/6 Flurstück 1197/7	Baustoff- und Öllager	belassen

(A) Altablagerung

Quelle:

Eigene Darstellung, Angaben des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 07.01.2010, 25.07.2012 und 30.08.2012

Die Grundstücke Plautstr. 17 und 27 - 29 sind im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Im Rahmen einer historischen Erkundung im Jahr 1998 wurde ermittelt, dass für diese Grundstücke bei gleichbleibender gewerblicher Nutzung kein Handlungsbedarf zur Gefahrenerforschung besteht. Es handelt sich jedoch um industriell vorge nutzte Grundstücke, die nutzungsbedingt nicht als schadstofffrei angesehen werden können. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist eine fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation von Abriss- und Erdbauarbeiten erforderlich.

Im südöstlichen Bereich des Flst. Nr. 652 ist eine Gipsschlammdeponie vorhanden. Teile des Flurstücks wurden zur Ablagerung von Gipsbruch und Gipsschlamm genutzt. Der Standort der ehemaligen Gipsschlammdeponie ist im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65600072 registriert. Die Gipsschlammdeponie wurde bis 30.06.1992 betrieben und unterliegt daher der Stilllegung nach § 43 KrWG. Zuständige Überwachungsbehörde ist die Landesdirektion Sachsen. Durch diese werden die zur Stilllegung der Deponie notwendigen Maßnahmen festgeschrieben.

Bisher wurde für die Gipsschlammdeponie ein nur geringes Gefährdungspotenzial ausgewiesen, so dass gemäß Stilllegungsmethodik des Freistaates Sachsen in der Regel lediglich einfache Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahmen notwendig sind (Ablesen oberflächiger Müllansammlungen, einfaches Profilieren der Oberfläche, Auftragen einer mindestens 1 m mächtigen Kulturbodenschicht, Begrünung, Ableitung von Oberflächenwasser).

Seit 2003 existieren Planungsunterlagen zur Sicherung und Rekultivierung des Standortes. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen setzten als Nachnutzung der Deponie eine versiegelte Lager- bzw. Abstellfläche voraus. Die derzeit beabsichtigte andersartige Nachnutzung der Deponie als Hangkantenpark kann nur im Einklang mit der Sicherung und Rekultivierung des Standortes erfolgen. Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind fachlich noch nicht festgelegt worden und bedürfen in jedem Fall einer Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen. Generell gilt, dass im Vorfeld von beabsichtigten Baumaßnahmen die Landesdirektion Sachsen einzubeziehen ist und dass Maßnahmen mit Bodeneingriff einer fachgutachterlichen Baubegleitung bedürfen. Von erhöhten Kosten für eventuelle Bodenentsorgung ist auszugehen. Eine Baubauung der Gipsschlammdeponie ist nicht vorgesehen.

Die Flurstücke 1196/13, 1196/11, 1197/6, 1196/15 und 1197/7 der Gemarkung Lindenau (Lützner Straße 218) sind ebenfalls im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Für diesen Standort ist aufgrund der Vornutzung eine fachgutachterliche Überwachung bei Erdbauarbeiten erforderlich.

Es wird darauf hin gewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereichs die Plautstraße 41, Plautstraße 48/50 und Plautstraße 80/Kanalhafen als Altlastenstandorte erfasst sind. Auf den Standorten liegen Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers vor. Die Schadstoffe werden mit dem Grundwasserstrom in südwestliche Richtung über den Geltungsbereich ausgetragen. Im Bereich der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke 314h, 314i, 314/3, 306c der Gemarkung Leutzsch und 1090, 1197/13 der Gemarkung Lindenau ist mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen zu rechnen. Bei Entnahme von verunreinigtem Grundwasser ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im unmittelbaren Umfeld des B-Planes gibt es zahlreiche Altlastverdachtsflächen, die keinen Einfluss auf das B-Plangebiet haben. Dazu gehören auch die Flurstücke 648/10, 648/14 der Gemarkung Lindenau und 84/2 der Gemarkung Schöna.

22. Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

22.1 Denkmalschutz

Als nachrichtliche Übernahmen sind die Kaimauer des Hafens sowie der Bahnhofsbereich der Museumsfeldbahn in die Planzeichnung übernommen worden und unterliegen als Kulturdenkmale dem Denkmalschutz.

Begründung:

Alle Denkmale sind ortsprägend und werten sowohl das Quartier als auch seine Umgebung qualitativ auf.

22.2 Wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung der Kanalverbindung

Die Grenze der wasserrechtlichen Genehmigung zur Herstellung des Gewässerverbundes zwischen Karl-Heine-Kanal und Lindenauer Hafen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

22.3 Entwässerungsgraben

Der südliche Bereich des Entwässerungsgrabens wurde als bereits planfestgestellte Wasserfläche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

23. Flächenbilanz

Städtebauliche Kalkulation

	Flächen in m ²	Anteil am Plangebiet in %	GRZ	überbaubare Grundfläche in m ²
Baufelder				
WA 1	11.969		0,4	4.788
WA 2	11.597		0,4	4.630
WA 3	1.345		0,4	538
WA 4	3.900		0,4	1.560
<i>Summe WA</i>	<i>28.811</i>	<i>18%</i>		<i>11.524</i>
MI 1	5.674		0,6	3.404
MI 2	2.843		0,4	1.137
<i>Summe MI</i>	<i>8.517</i>	<i>5%</i>		<i>4.542</i>
GEe 1	4.313		0,6	2.588
GEe 2	2.333		0,4	933
<i>Summe GEe</i>	<i>6.646</i>	<i>4%</i>		<i>3.521</i>
SO Museumsfeldbahn	3.572			
<i>Summe Sondergebiet</i>	<i>3.572</i>	<i>2%</i>		
<i>Summe Nettobauland</i>	<i>47.546</i>	<i>29%</i>		<i>19.587</i>
Verkehrsfläche				
Straßenverkehrsflächen	11.212	7%		
Flächen besonderer Zweckbestimmung	13.197	8%		
Fläche für Straßenbahn	2.487	2%		
<i>Summe Verkehrsflächen</i>	<i>26.896</i>	<i>16%</i>		
Grünflächen				
Hangkantenpark (öffentliche Grünfläche)	48.231	29%		
Hangkantenpark (Waldfläche)	30.316	18%		
Grün Promenade	6.855	4%		
Private Grünfläche	3.826	2%		
Verkehrsgrün	626	< 1%		
<i>Summe Grünflächen</i>	<i>89.854</i>	<i>54%</i>		
Wasserfläche				
Wasserfläche Graben	236	> 0%		
<i>Summe Wasserflächen</i>	<i>236</i>	<i>> 0%</i>		
Summe	164.532	100%		19.587

Summe Wohnbauflächen	28.811 m ²	
Summe Mischgebietsflächen	8.517 m ²	
Summe eingeschränkte Gewerbegebietsflächen	6.646 m ²	
Summe Sonderbauflächen	3.572 m ²	
Summe Nettobauland	47.546 m ²	= 29 %
Summe Verkehrsflächen	26.896 m ²	= 16 %
Summe Grünflächen	89.854 m ²	= 54 %
Summe Wasserfläche	236 m ²	= > 0 %
Gesamtfläche des B-Plan Gebietes Lindenauer Hafen	164.532 m²	= 100 %

24. Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Stadt Leipzig beauftragte LESG „Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH“ hat zum Zweck der Erschließung des Gebiets (Planstraße A) folgende Flurstücke der Gemarkung Lindenau angekauft:

652/1, 652/2, 652e, 652i, 652g, 652m, 1091/4 (bis auf 652/1 jeweils nur Teilflächen) sowie die Flurstücke 656 d und 590 a.

Im weiteren Verfahren werden die Flurstücke im Geltungsbereich seitens der LESG entsprechend der B-Planfestsetzungen parzelliert. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

25. Finanzierung

Mit Beschluss der Vorlage „Fortschreibung der 2. Rahmenvorlage Entwicklung des Lindenauer Hafens“ (RBV - 429/10 vom 06.06.2010)“, Drucksache Nr. V/2226, Beschluss der Ratsversammlung vom 18.07.2012 ist inhaltlich auch die Finanzierung der Erschließung des B-Plangebietes abgesichert.

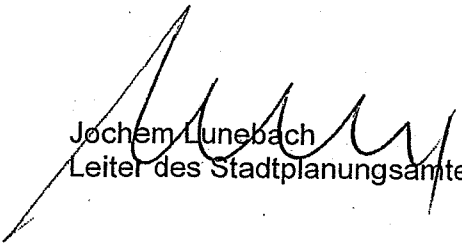
So wurde mit dieser Rahmenvorlage u.a. beschlossen: „2. Zur weiteren Umsetzung wird folgende Beschlussvorlage Maßnahmen der Priorität I / Bauabschnitt 1 - 3. Bau - und Finanzierungsbeschluss Lindenauer Hafen: „Erschließung des Sanierungsgebietes Zentraler Bereich Lindenauer Hafen“ ... erstellt und ins Verfahren gebracht“.

26. Umsetzung

Die von der Stadt Leipzig eingesetzte LESG führt sämtliche für die öffentliche Erschließung notwendigen Maßnahmen durch und bereitet die schrittweise Vermarktung der städtischen Grundstücksflächen mit dem Ziel der zeitnahen Realisierung der Bauvorhaben vor. Hierzu wurde im Januar 2013 ein Investorenauswahlverfahren für den ersten Erschließungsabschnitt eingeleitet.

Grundlage der Grundstücksvergabe werden baufeldbezogene Realisierungswettbewerbe sein. Die sich daraus ergebende Mischung unterschiedlicher Bauherren sollen ein hohes Maß an städtebaulicher und architektonischer Vielfalt und Variabilität gewährleisten und die soziale Durchmischung des Quartiers fördern.

Leipzig, den 3. Mai 2013


Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang

I Pflanzliste

A. Bäume

1. Ordnung

Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Ulmus Resista ® 'Sapporo Gold'

Berg-Ahorn
Hainbuche
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Schwedische Mehlsbeere
Winterlinde
Resista-Ulme

2. Ordnung

Acer campestre
Betula pendula
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyrausta
Rhamnus catharticus
Sorbus aucuparia
Ulmus minor

Feld-Ahorn
Sandbirke
Hasel
Eingrifflicher Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Faulbaum
Holzapfel
Vogel-Kirsche
Wildbirne
Holzbirne
Purgier-Kreuzdorn
Eberesche
Feldulme

B. Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile
Armeria elongata
Artemisia campestris
Cerastium filiziges
Dianthus arenaria
Dianthus carthusiana
Dianthus deltoides
Echium vulgare
Erodium cicutarium
Erophila verna
Helichrysum arenarium
Jasione montana
Polemonia prolifera
Potentilla in Sorten
Rumex acetosella
Veronica prostrata

Felsensteinkraut
Gemeine Grasnelke
Feldbeifuß
Hornkraut
Sandnelke
Karthäuser Nelke
Heide-Nelke
Natternkopf
Gemeiner Reiherschnabel
Hungerblümchen
Sandstrohlume
Bergsandglöckchen
Nelkenköpfchen
Fingerkraut
Kleiner Sauerampfer
Liegender Ehrenpreis

Gräser

Corynephorus canescens
Festuca ovina
Festuca pallens
Festuca rubra
Festuca trachyphylla
Poa angustifolia
Poa compressa

Silbergras
Schaf-Schwingel
Blauschwingel
Rotschwingel
Raubblattschwingel
Schmalblättriges Rispengras
Platthalm-Rispengras

Sukkulenten

Sedum album
Sedum sexangulare
Sedum acre
Sedum reflexum
Sempervivum tectorum

Weißer Fetthenne
Milder Mauerpfeffer
Scharfer Mauerpfeffer
Felsen-Fetthenne
Dach-Hauswurz

Kräuter

Artemisia tinctoria
Thymus pulegioides

Färber-Hundskamille
Gemeiner Thymian

Moose

Camptothecium lutescens
Brachythecium rutabulum
Bryum argenteum

Echtes Goldmoos
Krücken-Kegelmoos
Silber-Birnmoos

Literatur

- I Goritzka Akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 3213E1/12 - Kontingentierung/Schallimmissionsprognose B-Plan 359 „Lindenauer Hafen Zentraler Bereich“, Leipzig 25.07.2012
- II Bgmr Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Umweltprognose - Fachgutachten zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 359 Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich, Berlin 2012
- III Baugeo, Baugrund und Geotechnik GmbH, Geotechnisches Gutachten „Leipzig, Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Lindenauer Hafen, 1. und 2. BA“, Leipzig 02.10.2012