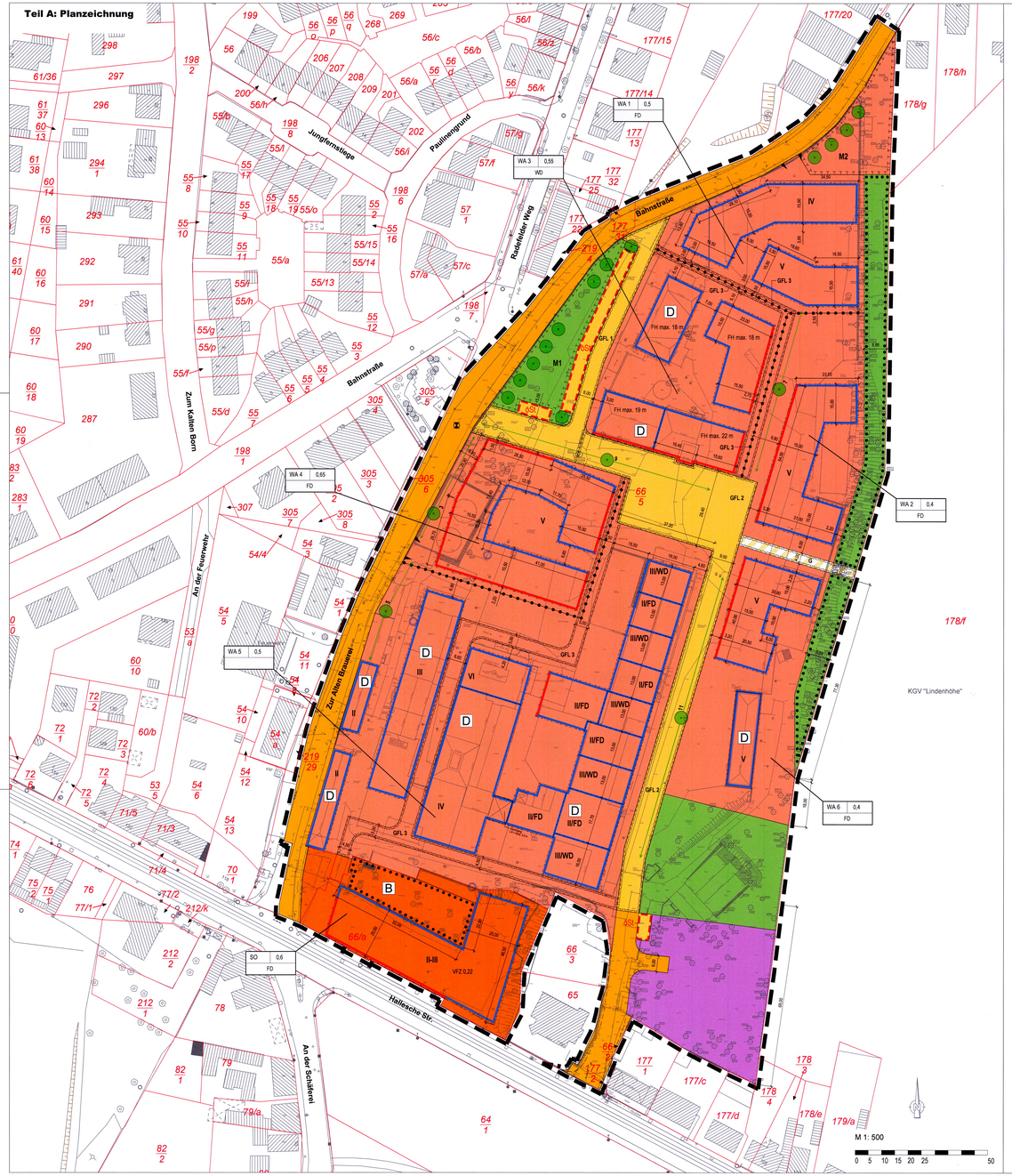
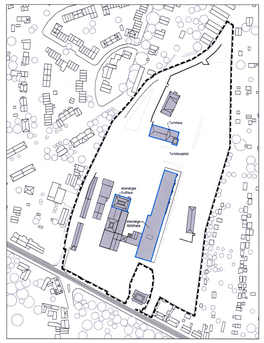
Teil A: Planzeichnung



Lageplan mit Bezeichnung der historischen Brauereigebäude



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- WA — Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- SO — sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Nahversorgungsstandort [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 11 und § 11 Abs. 2 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- 0,4 — Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 [§ 16 BauNVO]
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. IV [§ 16 BauNVO]
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstmaß, hier z.B. II-III [§ 16 BauNVO]
- VFZ 0,22 — Verkaufsflächenzahl (VFZ), hier z.B. VFZ 0,22 [§ 16 BauNVO]
- FH max. ... m — Höhe des Firstes über Bezugspunkte, maximal [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
- 105,00 — Bezugspunkte von 105 m. ü. NHN [§ 16 BauNVO]

3. Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- Baulinie [§ 23 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 BauNVO]
- Baugrenze zwischen Teilflächen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse bzw. Firsthöhen
- Durchgang
- LH — Lichte Höhe

4. Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

- Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kita

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg
- Einfahrtbereich hier: Einfahrtbereich Tiefgarage

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

- private Grünflächen

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit Bezeichnung der Fläche, hier z.B.: M1 [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- Anpflanzen von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- Linie für Baumpflanzungen und Angabe der Zahl zu pflanzender Bäume, hier: z.B. 11 Stück [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB]

8. Sonstige Planzeichen

- 005 — Umgrenzung von Flächen für öffentlich nutzbare Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
- mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- GFL 1 — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL 2 — Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht einschließlich darauf bezogenes Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL 3 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht einschließlich darauf bezogenes Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- WD — Walmdach
- FD — Flachdach (Dachneigung bis zu 10°) [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung zwischen Baugebieten

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

- B — Schutzobjekte des Naturschutzrechts hier: Biotoptyp "höhlenreiche Altholzinsel"
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Aufteilung der Nutzungsschablone

Baugebiet Nr.	GRZ
Dachform	

- Brunnen
- 5,00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

IV. Darstellungen der Plangrundlage

- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- vorhandene Bäume
- 113,64 — Höhen
- Böschung
- Mauer

Teil B: Text

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Bestimmungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 498, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Allgemeine Wohngebiete [§ 4 BauNVO]

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltungen,
d) Anlagen für sportliche Zwecke.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

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

a) Läden,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

1.1.4 Abweichend von Nr. 1.1.3 a) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 150 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.5 Abweichend von Nr. 1.1.2 b) sind Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung allgemein zulässig, wenn diese auf Flachdächern angebracht werden.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungsstandort" [§ 11 Abs. 2 BauNVO]

1.2.1 Das Sondergebiet dient der Nahversorgung.

1.2.2 Allgemein zulässig sind im Erdgeschoss:
Läden, die einzeln oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen:

- Nahrungs- und Genussmittel[1],
- Back- und Konditorwaren,
- Fleischwaren,
- Getränke[2],
- Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Apothekenwaren (freiverkäuflich),
- Sanitätsartikel,
- Schnittblumen,
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen,
- Zeitungen/Zeitschriften und
- Zoologische Artikel, lebende Tiere

[1] inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren
[2] inkl. Wein/Sekt/Spirituosen

1.2.3 Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gemäß Teil A: Planzeichnung gibt an, wieviele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes, die innerhalb des SO liegt.

1.2.4 Allgemein zulässig sind in den Obergeschossen sowie im Erdgeschoss (ergänzend zu den Läden nach 1.2.2):

a) Schank- und Speisewirtschaften,
b) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
c) Geschäfts- und Bürogebäude
d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Dachaufbauten ausschließlich zulässig, wenn sie eine Höhe von 2 m oberhalb der Dachhaut nicht überschreiten.
Für Dachaufbauten in Form von technischen Installationen gilt mit Ausnahme von Solaranlagen zusätzlich,

a) dass sie aus technischen Gründen nachweislich notwendig sein müssen,
b) dass sie auf maximal 20 Prozent zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes zusammengefasst und begrenzt sein müssen und
c) ihr Abstand zur Dachflächenaußenkante mindestens dem Maß ihrer Höhe über der Dachhaut entsprechen muss, zu den Verkehrsflächen zugewandten Dachflächenaußenkanten jedoch mindestens 3 m.

[§ 16 und § 18 BauNVO]

3. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge der Gebäude um bis zu 2 m Tiefe zulässig. Weiterhin ist ein Zurücktreten hinter die Baulinien durch Loggien auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge der Gebäude um bis zu 2 m Tiefe zulässig.
[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m Tiefe zulässig.
[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 können die dritten Vollgeschosse auf der ehemaligen Abfüllhalle in ihrer Baugrenze um bis zu 2 m überschritten werden, sofern baustatische Gründe dies erfordern. Davon ausgenommen sind die Baugrenzen, mit denen die Außenwände des Gebäudes in der Planzeichnung festgesetzt sind.
[§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

4. Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen und auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen für öffentlich nutzbare Stellplätze zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO]

4.2 Oberirdische Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereiche unzulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

5.1 Maßnahmefläche M1

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume, Stammumfang mindestens 20 – 25 cm, zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist zu mindestens einem Drittel als Blühwiese, Saatgut gebietseinheimischer Herkunft, zu entwickeln. Die darüber hinaus verbleibende Fläche ist als Landschaftsrasen anzulegen.

5.2 Maßnahmefläche M2

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume, Stammumfang mindestens 20 – 25 cm, zu ersetzen. Entlang der östlichen Grenze ist in einer Breite von 8 m eine Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Aufbau der Hecke ist wie folgt zu gestalten:

- Entlang der Mittelachse sind in einem Abstand untereinander von 10 m Bäume, Mindestpflanzgröße: Heister, 150 – 200 cm, zu pflanzen.
- Beidseitig der Baumreihe sind Sträucher, Mindestpflanzhöhe 60 – 80 cm, mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen.

Die verbleibende Fläche ist als Blühwiese, Saatgut aus gebietseinheimischer Herkunft, zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind 3 Sandaufschüttungen mit einer Fläche von jeweils 30 m² und einer maximalen Höhe von 2 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen an der Fassade des Sudhauses sowie in allen Kellerräumen ist auf der nördlich an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzenden Grünfläche ein neues Quartier für Fledermäuse mit geeigneten Strukturen für Balz und Überwinterung herzustellen (CEF-Maßnahme).

5.4 Versickerung des Niederschlagswassers auf Baugrundstücken

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

5.5 Befestigung von Oberflächen

Die Befestigung von oberirdisch angelegten privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

5.6 Helligkeit von sichtbaren Oberflächen befestigter Flächen

Die Befestigung von Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, ist auszuführen mit hellen Oberflächen zulässig.
Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

6.1 Baumpflanzungen

6.1.1 Innerhalb der nördlich an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzenden Grünfläche sind 15 heimische, standortgerechte Laubbäume, Stammumfang 20 – 25 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume als einem Stammumfang von 20 cm werden angerechnet.

6.1.2 Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Linien für Baumpflanzungen ist mindestens die jeweils angegebene Anzahl Bäume in einem Abstand von 8 bis 12 m anzupflanzen. Es sind ausschließlich großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume, Stammumfang 20 – 25 cm anzupflanzen.
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 10 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m².

6.1.3 Für in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume gelten die vorstehenden Anforderungen und Qualitäten aus 6.1.2.

6.2 Begrünung nicht überbaubarer Flächen

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke, einschließlich zu begrünender Flächen über Tiefgaragen dieser Bereiche, sind mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mindestens 20 – 25 cm je angefangene 150 m² sowie zu mindestens 25 % mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, Mindestpflanzhöhe 60 – 80 cm, am Strauch je 3 m², zu bepflanzen.
Baumpflanzungen nach den zeichnerischen Festsetzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück werden angerechnet.

6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht mit Gebäuden, Wegen, Platzflächen, Parkflächen, Terrassen oder technischen Einrichtungen der Tiefgaragen (z.B. Lüftung, Zu-/Ausgänge) überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu überdecken und gärtnerisch intensiv gemäß den Anforderungen und Qualitäten aus 6.2 zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m² pro Baum auf mindestens 100 cm zu erhöhen.

6.4 Dachbegrünung

Flachdächer (bis 10° Dachneigung) auf neu errichteten Gebäuden sind zu mindestens 80 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mit heimischen, standortgerechten Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt).

6.5 Dachgärten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 in den in der Planzeichnung entlang der privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (ehemalige Abfüllhalle) sind Flachdächer als für den Aufenthalt nutzbare Dachgärten zu gestalten und mit Rasen, Stauden und Sträuchern und dauerhaft zu unterhalten.

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

7.1 Staffelgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zu errichten. Die Außenwand muss mindestens 1,50 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückliegen.

7.2 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen, angrenzend an eine Verkehrsfläche oder mit Gehrechten (und ggf. zusätzlich sonstigen Rechten) zu belastende Fläche, ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Geländeoberfläche in Form von Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Diese dürfen von Zäunen mit maximal gleicher Höhe begleitet werden, sofern sie eine Durchsicht gewähren.
Dies gilt nicht für die bestehende denkmalgeschützte Mauer an der Straße Zur Alten Brauerei und Bahnstraße sowie der Absturzsicherung von Einfahrtsbereichen für Tiefgaragen.

7.3 Solaranlagen

7.3.1 Solaranlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich auf Flachdächern ab dem 4. Vollgeschoss sowie in dem Sondergebiet ab dem 2. Vollgeschoss in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachhaut und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig.

7.3.2 Soweit eine Kombination von Solaranlagen und einer flächigen Dachbegrünung vorgenommen wird, sind die Solarmodule aufgeständert auszuführen.

7.4 Begrünung von Anlagen der Abfallentsorgung

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

7.5 Werbeanlagen

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

7.5.2 Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.

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

II. Hinweise

Altlasten
Für das Plangebiet können aufgrund der umfangreichen gewerblichen Vornutzung Verunreinigungen des Bodens sowie der vorhandenen Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden. Der Rückbau von Gebäuden sowie der Bodenaushub für Tiefgaragenanlagen, Gebäude und Freiflächen sind daher baubegleitend durch einen Fachgutachter (Altlast, Altlastverdacht) zu überwachen. Der Umfang der baubegleitenden Untersuchungen ist vor Beginn von Baumaßnahmen mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Leipzig abzustimmen. Darüber hinaus ist eine abschließende Untersuchung der nicht überbauten Flächen nach Errichtung und Umbau der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Untersuchung ist mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Leipzig im Vorfeld abzustimmen.

Bodendenkmalpflege – Archäologie
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich, in dem den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Für Erdarbeiten im Plangebiet (Erschließungs-, Abbruch-, Aushachtungs-, Planier- und Bauarbeiten) ist nach § 14 Abs. 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung ist die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig. Diese erteilt die Genehmigung auf Antrag und nach Herstellung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen.

Brunnenanlagen
Die sind auf dem ehemaligen Brauereigelände vorhandenen Brunnen sind zu erhalten oder alternativ zurückzubauen. Dazu sind der unteren Wasserbehörde vor Beginn von Baumaßnahmen ein Erhaltungs- oder Rückbaukonzept vorzulegen und die damit verbundenen Maßnahmen abzustimmen.

Pflanzempfehlungen
Für die Auswahl der Baum- und Gehölzarten sowie sonstigen Pflanzen wird auf Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Kampfmittelüberprüfung
Bei dem Flurstück 695 der Gemarkung Lützschena handelt es sich um ein Bombenabwurfgebiet. Auf dem Flurstück gab es auch bereits einen Kampfmittelfund. Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln oder militärischen Gegenständen liegen jedoch nicht vor. Es wird empfohlen, bei erdeingreifenden Tätigkeiten Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein geeignetes Kampfmittelräumunternehmen zu veranlassen. Sollten bei der Untersuchung/Baudurchführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2020 verwiesen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Es erfolgt dann eine ungehemmte Berämung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen.

Gebäudeschadstoffsanierung
Die zum Umbau vorgesehenen Bestandsgebäude sind in erheblichem Umfang mit Teerkork gedämmt. Die Teerkorkplatten sind an Wänden, Decken und Fußböden verklebt. Es handelt sich um einen Gebäudeschadstoff mit sehr hohen Gehalten an Polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Im Falle des Verbleibs des Teerkorks im Rahmen der Umnutzung sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet. Mit den Bauantragsunterlagen für die Bestandsgebäude ist deshalb eine konkrete Erfassung der mit Teerkork gedämmten und anderen Gebäudeschadstoffen vorzulegen. Räume und Gebäudeteile (z.B. Dächer) zu ermitteln und vorzulegen.
Der Teerkork und die beinhalteten Beschichtungen sind für eine Wohn- und Gewerbenutzung baubegleitend vollständig zu separieren und rückzubauen. Außerdem sind in Bereich der weiteren Fußböden und ggf. Wände Gefahrenabwehrmaßnahmen für eine Wohn- und Gewerbenutzung erforderlich. Die Gebäudeschadstoffsanierung ist durch einen Fachgutachter in baubegleitend zu überwachen und zu untersuchen. Der Umfang der baubegleitenden Untersuchungen ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Ausfertigung
Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei", bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der jeweils geltenden Fassung.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 16.12.25

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Planunterlage
Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 24.04.2018 überein.

Leipzig, den 15.12.2025

Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am 27.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/2018 vom 18.08.2018 erfolgt.
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 25.03.2019.
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2018.
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.01.2022.
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes
Die Ratsversammlung hat am 08.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 01/2022 vom 08.01.2022 bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.01.2022.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.01.2022 bis zum 24.02.2022.
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

Satzungsbeschluss
Die Ratsversammlung hat am 13. DEZ. 2023 den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den [redacted]

15. DEZ. 2023

Stadtplanungsamt
Amtsleiterin

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 01/2024 am [redacted]. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 08. JAN. 2024

Stadtplanungsamt
Amtsleiterin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
[§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den

(Siegel)

Stadtplanungsamt
Amtsleiterin

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 445
"Wohnquartier Zur Alten Brauerei"

Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadt-Land-Grün
Stadt- und Landschaftsplanung
A. Bäumer und A. Friedewald
Hähnelstraße 8
06114 Halle (Saale)

17.01.2023

Planfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift
					15. DEZ. 2023	