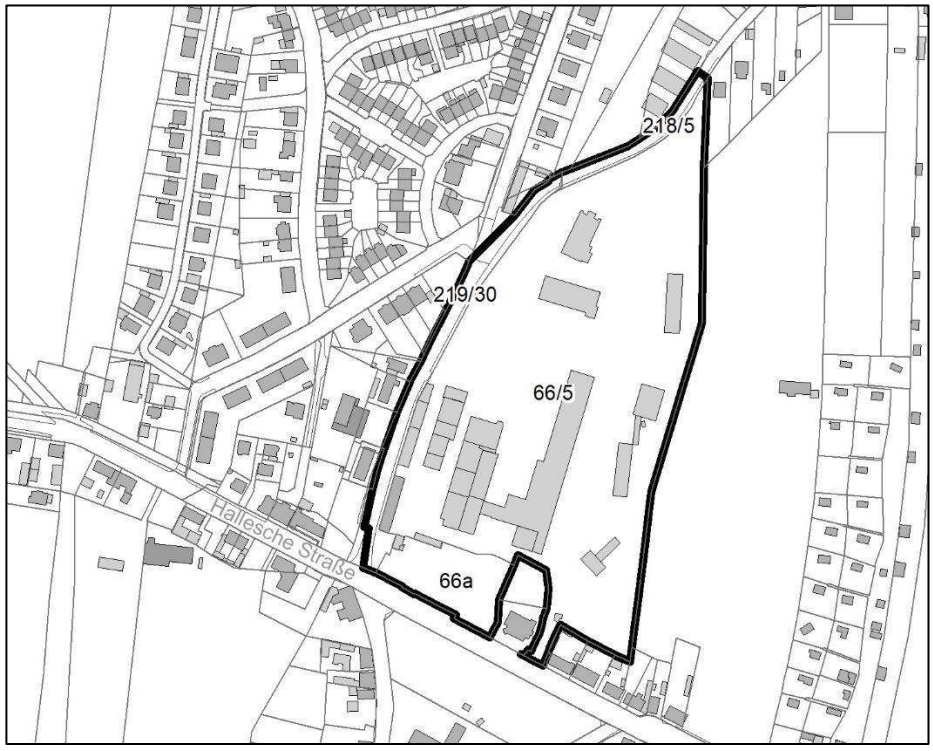
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Datengrundlage: Stadtgrundkarte Leipzig (DSGKL 1000), M 1:3000

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

09.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG ... 4
1. Lage und Größe des Plangebietes ... 4
2. Planungsanlass und -erfordernis ... 4
3. Zielstellung und städtebauliches Konzept ... 5
3.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 5
3.2 Gliederung des Gebietes ... 5
3.3 Bebauungs-/Nutzungskonzept ... 6
3.4 Grünordnerisches Konzept ... 8
3.5 Verkehrserschließung ... 10
3.6 Medientechnische Erschließung ... 15
3.7 Energetisches Konzept ... 18
4. Verfahrensdurchführung ... 21
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 22
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes ... 22
5.1 Topografie ... 22
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 22
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung ... 23
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung ... 23
5.5 Soziale Infrastruktur ... 23
5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur ... 23
5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen ... 24
6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen ... 25
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen ... 25
6.1.1 Erfordernisse der Raumordnung ... 25
6.1.2 Flächennutzungsplan ... 26
6.1.3 Landschaftsplan ... 26
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben ... 26
6.2 Sonstige Planungen ... 27
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ... 27
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren ... 27
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen ... 28
6.2.4 Strategische Konzepte zur sozialen Infrastruktur ... 29
6.2.5 Strategische Konzepte zum Klimaschutz ... 29
7. Umweltbericht ... 30
7.0 Zusammenfassung ... 30
7.1 Einleitung ... 31
7.2 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes ... 32
7.3 Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung ... 33
7.3.1 Fläche ... 35
7.3.2 Boden und Grundwasser ... 36
7.3.3 Oberflächenwasser ... 37
7.3.4 Luft und Klima ... 38
7.3.5 Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege und Grünordnung ... 39
7.3.6 Menschen und Gesundheit ... 49
7.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 51

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen ... 51
7.3.9 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen ... 52
7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 53
7.4.1 Fläche ... 54
7.4.2 Boden und Grundwasser ... 54
7.4.3 Oberflächenwasser ... 55
7.4.4 Luft ... 57
7.4.5 Klima ... 58
7.4.6 Pflanzen ... 59
7.4.7 Tiere ... 62
7.4.8 Biologische Vielfalt ... 67
7.4.9 Landschaft ... 68
7.4.10 Erholungspotential ... 68
7.4.11 Verkehrslärm ... 68
7.4.12 Gewerbelärm ... 69
7.4.13 Freizeitlärm/Sportlärm ... 69
7.4.14 Luftqualität ... 70
7.4.15 Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 70
7.4.16 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen ... 70
7.4.17 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ... 71
7.5 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ... 71
7.6 Referenzliste der Quellen ... 72
8. Ergebnisse der Beteiligungen ... 73
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ... 73
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 74
8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 75
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit ... 77
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ... 80
9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ... 80
10. Baugebiete ... 80
10.1 Art der baulichen Nutzung ... 80
10.1.1 Allgemeine Wohngebiete ... 80
10.1.2 Sonstiges Sondergebiet ... 82
10.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf ... 84
10.2 Maß der baulichen Nutzung ... 85
10.2.1 Dachaufbauten ... 85
10.2.2 Grundflächenzahl ... 86
10.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 89
10.2.4 Höhe der Dachfirste ... 89
10.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 90
11. Stellplätze und Garagen ... 93
12. Verkehrsflächen ... 94
13. Grünflächen ... 96
14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 97

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 98
16. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 101
17. Örtliche Bauvorschriften 107
17.1 Dachformen 107
17.2 Staffelgeschosse 107
17.3 Einfriedungen 108
17.4 Solaranlagen 109
17.5 Begrünung von Anlagen der Abfallentsorgung 110
17.6 Werbeanlagen 110
18. nachrichtliche Übernahmen 111
18.1 Baudenkmale 111
18.2 gesetzlich geschütztes Biotop 111

Anhang I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Städtebauliche Kalkulation
IV: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
V: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB]

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nordwest und dort im Ortsteil Lützschena-Stahmeln.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Westen durch die Straße Zur Alten Brauerei,
- im Nordwesten durch den Übergang und den weiteren Verlauf als Bahnstraße,
- im Osten von der Kleingartenanlage „Lindenhöhe“,
- im Südosten durch bewohnte Grundstücke sowie
- im Südwesten von der Halleschen Straße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das frühere Betriebsgelände der Sternburg-Brauerei soll als Wohnstandort entwickelt werden. Die Eigentümerin ist bereit, die auf dem Grundstück verbliebene denkmalgeschützte Bausubstanz für Wohnzwecke zu sanieren und ergänzende Wohnungsneubauten zu errichten.

In den 1990er Jahren wurde für das Areal der Bebauungsplan Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“ beschlossen. Er wurde aufgestellt, um die identitätsprägende Wirkung des ehemaligen Industriestandortes in ein funktional vielschichtiges Gemeindezentrum zu überführen und zu sichern.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, welche insbesondere in den 1990er und Anfang der 2000er Jahre in der Stadt Leipzig zu Schrumpfungsprozessen geführt hat, aber auch wegen veränderten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen im Zuge der Eingemeindung von Lützschena-Stahmeln im Jahr 1999, wurden die Nutzungs- und Bebauungsabsichten nicht umgesetzt. Für die heutigen planerischen Absichten entfallen einige Eckpfeiler des damaligen Konzeptes, wie etwa die Vorbehaltsfläche der Straßenbahn im südlichen Bereich. Gleichzeitig haben sich die gestalterischen Vorstellungen eines nachhaltig attraktiven Stadtquartiers gewandelt.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ begründet sich insbesondere daraus, dass der bislang die baurechtliche Genehmigungsgrundlage bildende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“ mit den nunmehr bestehenden Entwicklungszielen nicht kompatibel ist. Das von der Eigentümerin auf dem ehemaligen Brauereigelände angestrebte Vorhaben ist nur auf Grundlage eines neuen, in seinen Festsetzungen darauf abgestimmten Bebauungsplanes genehmigungsfähig, da nur so die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Entwicklung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 445 ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 445 entspricht in weiten Teilen dem des Bebauungsplanes Nr. E-75. Lediglich die im südöstlichen Abschluss, entlang der Halleschen Straße gelegenen Grundstücke sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für diese Flächen besteht aufgrund ihrer Wohnfunktion mittlerweile kein Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mehr.

Für eine detailliertere Beschreibung des Plangebietes wird auf die Ausführungen im Abschnitt B der Planbegründung verwiesen.

3. Zielstellung und städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

a) die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die seitens der Eigentümerin des Brauereigeländes beabsichtigte Bebauung des Areals, um dort einen Wohnstandort entwickeln und etablieren zu können,

b) die Stärkung einer zentralen Lage von Lützschena mit entsprechender Adressbildung,

c) die Revitalisierung einer Brachfläche und Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes inklusive seines Leerstandes sowie der Erhalt und die Wiedernutzung denkmalgeschützter Bausubstanz,

d) die Errichtung einer Kindertagesstätte zur anteiligen Deckung des Betreuungsbedarfs von Kleinkindern im Leipziger Nordwesten,

e) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche,

f) die umfassende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft,

g) die Sicherung der inneren Erschließung des geplanten Wohnquartiers unter Minimierung des künftigen Verkehrsaufkommens,

h) die Unterbringung des ruhenden Anwohnerverkehrs in Quartierstiefgaragen sowie des Besucherverkehrs auf oberirdischen Stellplätzen,

i) die Realisierung eines energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebaus, der durch kompakte Siedlungseinheiten eine effiziente Flächeninanspruchnahme aufweist.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln des Abschnitts C zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

3.2 Gliederung des Gebietes

Allgemein

Die Investorin strebt an, innerhalb des Quartiers ca. 500 bis 550 Wohnungen unterschiedlicher Größen und Typologien zu entwickeln, um eine Vielfalt an Wohnformen zu erzeugen und die Lebendigkeit des Quartiers zu befördern.

Ergänzend zum Wohnungsbau sind kleinere, die Wohnnutzung nicht störende gewerbliche Einheiten denkbar.

Südlicher Teil des ehemaligen Brauereigeländes

Im Bereich um das ehemalige Sudhaus soll der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten, saniert und umgenutzt sowie behutsam ergänzt werden. Ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Wohntypologien wird angestrebt. Dazu beitragen können auch Angebote für ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Nördlicher und östlicher Teil des ehemaligen Brauereigeländes

In diesem Bereich wird die Neubebauung überwiegen. Weiterhin wird die noch vorhandene ortsbildprägende Bebauung (insbesondere das ehemalige Werkstatt- und Turmgebäude, als „Turmhaus“ bezeichnet) erhalten und ergänzt.

Auch in diesem Teil des Plangebietes sollen unterschiedliche Wohnungstypen entstehen.

Grundstück entlang der Halleschen Straße

Dem Bereich an der Halleschen Straße kommt eine Sonderfunktion zu. Die Fläche soll künftig für den Betrieb eines Nahversorgungsmarktes und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden.

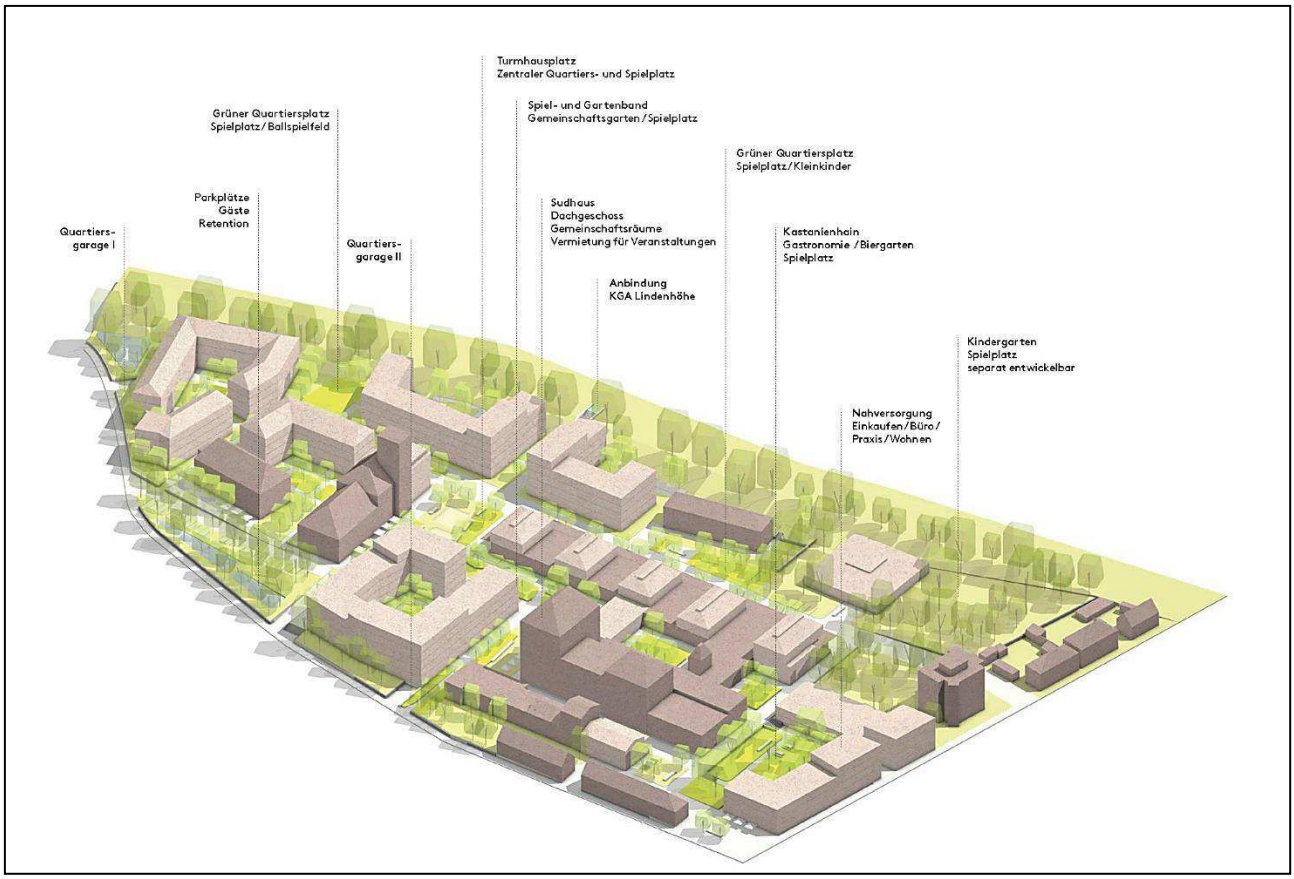


Abb. 1: Entwurf 1. Rang Mehrfachbeauftragung, Isometrie (Arbeitsgemeinschaft Schulz und Schulz Architekten, Bayer Uhrig Architekten, Franz Reschke Landschaftsarchitektur)

3.3 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Strukturkonzept erarbeitet. Dieses diente als Grundlage für eine Mehrfachbeauftragung von fünf Architekturbüros bzw. Arbeitsgemeinschaften verschiedener Büros. Von ihnen wurde jeweils ein städtebaulicher Entwurf für das Areal entwickelt. Der erste Rang diente im Anschluss der Qualifizierung sowie Präzisierung des städtebaulichen Konzeptes und als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes.

Das Areal in seiner historischen, baulichen wie funktionalen Sonderstellung in Lützschena-Stahmeln stellt erhöhte Anforderungen an die Frage, wie es als lebendiges und gleichermaßen nachhaltiges Quartier ausgebildet werden kann.

Als Ausgangspunkt dient die vorhandene Bebauung der früheren gewerblichen Nutzung. Sie hat für den Ort eine überaus prägende, identitätsstiftende Wirkung. Gebäude wie die beiden städtebaulichen Dominanten des ehemaligen Turmhauses im zentral-nördlichen Bereich und des ehemaligen Sudhauses südlich davon, verleihen dem Ort bereits ein Alleinstellungsmerkmal. Das Bebauungskonzept sieht deshalb den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz vor. Ein Großteil der noch auf dem Grundstück verbliebenen Gebäude sowie die Keller und der Luftschutzbunker sind Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen. Sie sollen instandgesetzt und modernisiert werden und bilden einen wesentlichen Bestandteil des Gesamtkonzeptes.

Neben dem Erhalt architekturhistorisch wertvoller Bausubstanz sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von behutsam eingepassten Neubauten, insbesondere im nördlichen und östlichen Teil des Areals, vor. Während im Süden und Westen des Quartiers weitgehend geschlossene Blockrandstrukturen entwickelt werden, soll sich die Bebauung nach Osten zur Böschung zur Kleingartenanlage als „grüne Raumkante“ öffnen.

Somit bilden sich innerhalb des Areals angemessene innere Blockrandstrukturen aus, die sozialverträglich überschaubare Nachbarschaften ergeben, die wiederum durch das öffentlich nutzbare Wegenetz miteinander in Verbindung gesetzt werden. Diese urbanen Räume werden geprägt sein von einem Wechsel enger Straßenräume und Aufweitungen sowie Versätzen im Bereich urbaner Plätze, auf denen das gemeinschaftliche Quartiersleben befördert wird. Die leicht bewegte Topografie gibt dem Quartier einen definierten Rahmen, in dem die Neubauten mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden eine selbstverständliche Beziehung eingehen können.

Das Konzept der Nachverdichtung und des Weiterbauens des Bestandes stärkt die Identität des Areals und die prägende Bedeutung dessen für den ganzen Ort Lützschena. Das Turmgebäude wird weitergebaut und bildet so den Rücken für das Herz des Quartiers – den neugeschaffenen Turmhausplatz, der sich zwischen Sudhaus und Turmhaus aufspannt und künftig einen zentralen Platz und Kommunikationspunkt im Quartier bilden wird.

Durch eigene Patios, Loggien und Dachterrassen sowie Mietergärten soll demgegenüber auch ein notwendiges Maß an Privatheit innerhalb der Gemeinschaft im neuen Wohnquartier gewährleistet werden. Eine Besonderheit bildet hierbei die ehemalige Abfüllhalle im südöstlichen Quartiersbereich, die unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange behutsam in Teilbereichen um ein Geschoss aufgestockt wird. Zwischen den Aufstockungen werden begrünte und nutzbare Dachflächen angeordnet, die das Gebäude zusätzlich gestalterisch und funktional aufwerten.

Abb. 2: Blick aus Südosten in Richtung des um einen Anbau ergänzten „Turmhauses“ (Arbeitsgemeinschaft Schulz und Schulz Architekten, Bayer Uhrig Architekten, Franz Reschke Landschaftsarchitektur)

Die zukünftigen Nutzungen werden sich folgendermaßen gliedern:

Wohnen

Das Gelände der ehemaligen Sternburg-Brauerei wird als verdichtetes Wohngebiet mit Wohnungsangeboten für verschiedene Bedürfnisse und Bevölkerungsgruppen entwickelt. Vom generationenübergreifenden Wohnen, über Wohnen für Familien, Wohnen für Alleinstehende oder Wohngemeinschaften wird ein reiches Spektrum an Wohnungsangeboten ermöglicht.

Im Bereich der Neubebauung wird eine anteilige Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß den Beschlüssen der Stadt Leipzig erfolgen. Vertragliche Regelungen diesbezüglich sind Teil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan. Eine Planung entsprechend der Anforderungen an die soziale Wohnraumförderung wird im Neubau als eher kostenverträglich erachtet gegenüber den vorhandenen Grundrissstrukturen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die auf die frühere gewerbliche Nutzung ausgerichtet waren.

Die Wohnnutzung kann ggf. ergänzt werden durch gewerbliche Nutzungen, die die Funktion als Wohngebiet nicht stören, sondern sinnvoll ergänzen, wie beispielsweise gastronomische Einrichtungen an zentralen Plätzen des künftigen Quartiers.

Kindertagesstätte

Mit dem Anwachsen der Bevölkerung wird der Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte entstehen. Die Einordnung einer Kita mit ca. 120 Plätzen ist nördlich der vorhandenen Wohnhäuser entlang der Halleschen Straße auf einem dort vorhandenen Plateau vorgesehen (südöstlicher Bereich des Flurstücks 66/5).

Nahversorger und ergänzende Dienstleistungen

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ist im südwestlichen Teil des Plangebietes auf dem städtischen Flurstück 66/a und damit am Eingang des Quartiers vorgesehen. Ergänzende Nutzungen, etwa Betriebe aus dem Dienstleistungssektor oder Räumlichkeiten für öffentliche Institutionen und Vereine, sind bauplanungsrechtlich vorgesehen und erwünscht. Ebenso sind Einrichtungen für gastronomische Angebote zulässig. Die Anordnung erfolgt in mehrgeschossiger Bauweise mit mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschossen. Damit wird dem Prinzip der Stapelung unterschiedlicher Nutzungen entsprochen und ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung geleistet.

3.4 Grünordnerisches Konzept

In dem Plangebiet soll ein Quartier mit hoher Lebens- bzw. Aufenthaltsqualität entstehen, von dessen Ausstrahlung auch das Umfeld profitiert. Ausgehend vom historischen Bestand, bestimmt durch die warme Materialität der denkmalgeschützten Gebäude und die Atmosphäre der erhaltenen Pflasteroberflächen, werden identitätsstiftende und nachbarschaftlich-städtische Räume gebildet.

Übergeordnet durchzieht ein von der Öffentlichkeit nutzbares Wegegerüst das Quartier und verknüpft dieses für den Fußgänger- und Radverkehr in alle Richtungen mit seinem Umfeld. Erstmalig wird dabei auch eine Verbindung zur Kleingartenanlage „Lindenhöhe“ geschaffen. Ein wichtiges Element der zukünftigen Grünstruktur bildet dabei der Erhalt des Gehölzbestandes im Böschungsbereich zur Kleingartenanlage. Dieser stellt zugleich eine wichtige städtebauliche Zäsur dar.

Die Freiräume werden ausgehend von der Nutzung ‚Wohnen’ konzipiert. Die Blockinnenbereiche sind differenziert in Mieter-, als auch Gemeinschaftsgärten. Mit ihrer Begrünung wird ihnen eine wichtige mikroklimatische Bedeutung zukommen. Wünschenswert ist es, gemeinschaftlich nutzbare Gärten und Plätze durch Gastronomie oder Einzelhandel zu ergänzen.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes entsteht eine Sequenz urbaner und begrünter Platzräume, die dem nachbarschaftlichen Leben Raum geben sollen. Durch vielgestaltige Grün-

strukturen in den Randbereichen des Gebiets („Grüner Rahmen“), in den Vorgartenzonen der Wohngebäude und als Straßenbegleitgrün entlang der Wege und auf den Stadtplätzen, wird ein durchgrüntes Wohngebiet geschaffen. Dieses fügt sich trotz seines großen Bauvolumens harmonisch in die vorstädtische Umgebung ein. Mit der weitreichenden Beschränkung von Kfz-Verkehr im Wohngebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier wohlfühlen und sich den öffentlichen Raum für Freizeitaktivitäten und als Ort gemeinsamer Kommunikation aneignen.

Südlich des Wohngebietes bietet das stadtseitige Entrée an der Halleschen Straße/Zur Alten Brauerei eine großzügige Anbindung an die geplante Straßenbahnhaltestelle. Der dort entstehende Platz erhält durch den geplanten Lebensmittelmarkt und ergänzenden Dienstleistungen zusätzliche Qualität und wird wesentlich zur Belebung des Stadtteils beitragen.

Auf dem Grundstück im südlichen Abschluss ist ein Kastanienbestand vorhanden, der nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) als Biotop geschützt ist (Typ „Höhlenreiche Altholzinseln“, Reg.-Nr. 82032.I). Im Falle der Realisierung eines Lebensmittelmarktes in der Erdgeschosszone ist aufgrund der funktionalen Anforderungen an einen solchen Betrieb davon auszugehen, dass sich ein Eingriff in den Baumbestand nicht gänzlich vermeiden lässt. Mit Schreiben vom 28. Januar 2021 wurde von der Naturschutzbehörde eine Befreiung für einen Teilbereich des Biotopes gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt.

Das grünordnerische Konzept sieht einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Materialien und Einbauten vor. Die Aufarbeitung von Pflasterbelägen bezüglich ihrer barrierefreien und komfortablen Begehbarkeit, die Sanierung von Stützmauern und der Erhalt von historischen Relikten sowie die Integration von wertvollen Gehölzgruppen sind wesentliche Maßnahmen.

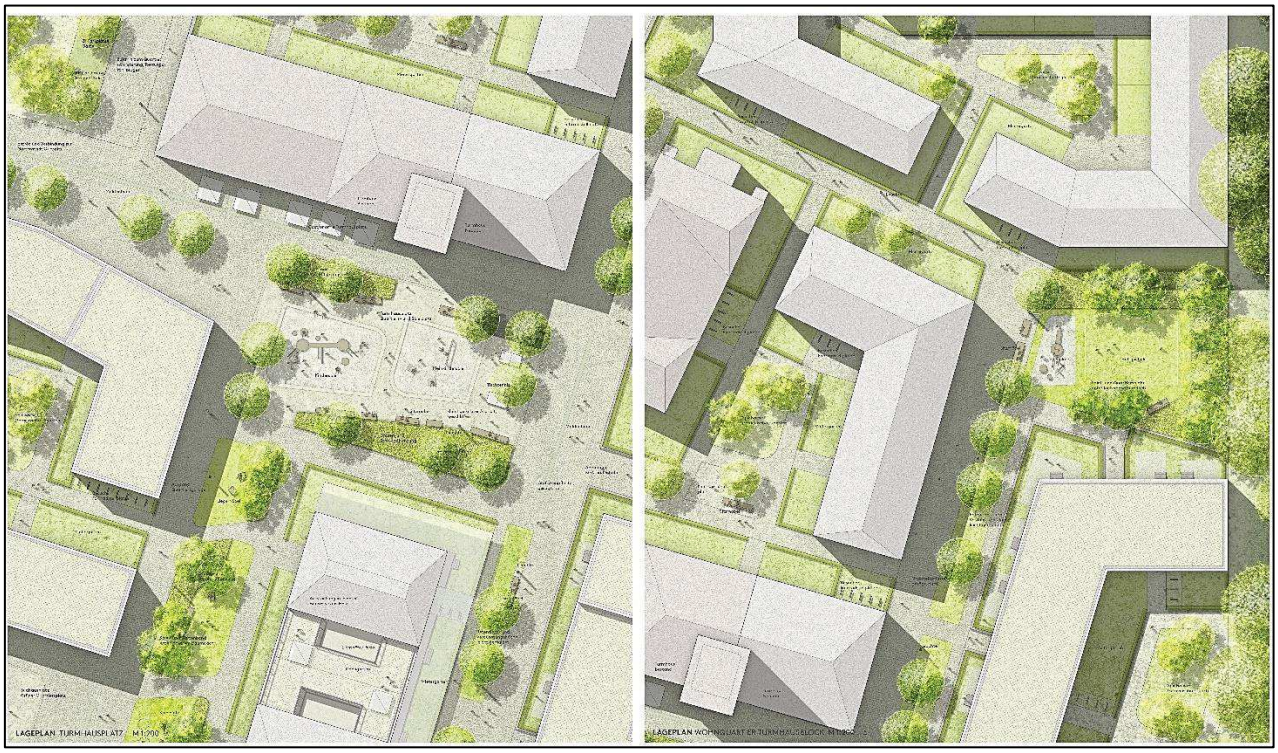


Abb. 3: Entwurf 1. Rang Mehrfachbeauftragung, Detaillagepläne (Arbeitsgemeinschaft Schulz und Schulz Architekten, Bayer Uhrig Architekten, Franz Reschke Landschaftsarchitektur)

3.5 Verkehrserschließung

Fußgängerverkehr

Für Fußgängerinnen und Fußgänger werden sich die Ziele vorrangig im Bereich der Straßenbahnhaltestelle befinden, da hier sowohl die Anbindung an den Nahverkehr besteht als auch ein kleines Ortsteilzentrum für Lützschena entstehen soll. Die meisten Wege werden somit zwischen den Zugängen zum Wohnquartier und dem Knotenpunkt Hallesche Straße/Straße Zur Alten Brauerei zurückgelegt werden. In Abhängigkeit der Anzahl und Lage dieser Zugänge sowie der Attraktivität der Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes, werden sich die Fußgängerinnen und Fußgänger entlang der Bahnstraße und der Straße Zur Alten Brauerei bzw. durch das Wohnquartier bewegen.

Eine zusätzliche Wegeführung wird in West-Ost-Richtung in Form eines neu zu errichtenden Gehwegs zum östlich angrenzenden Kleingartenverein hergestellt. Die Verknüpfung zu den gegenwärtig untergenutzten Kleingärten auf der Lindenhöhe trägt zur Attraktivität des Wohnens im künftigen Quartier bei, bietet Spaziergängerinnen und Spaziergängern jedoch auch eine neue Verbindung.

Da die Kleingartenanlage deutlich höher liegt und für eine barrierefreie Rampe eine Steigung von max. 6 Prozent zulässig ist, ergibt sich angesichts der vorhandenen 6 m Höhenunterschied eine erforderliche Rampenlänge von ca. 120 m. Die Überprüfung ergab einen nicht vertretbaren Eingriff in die Böschung zur Kleingartenanlage, auf der beidseitig der Rampe je 40 m vollflächig gerodet werden müssten. Die Zugangsmöglichkeit an dieser Stelle wird deshalb als Treppe und damit nicht barrierefrei ausgebildet werden. Weiterführende Regelungen dazu sind im städtebaulichen Vertrag getroffen worden.

Da es im Bestand keine straßenbegleitenden Gehwege am östlichen Rand der Straße Zur Alten Brauerei gibt, wurde im Verkehrsgutachten empfohlen, für Fußgängerinnen und Fußgänger im Zuge der Straße Zur Alten Brauerei einen 2,50 m breiten Gehweg auf der östlichen Fahrbahnseite einzuordnen. Dies ist zulasten der Fahrbahn möglich, wenn die nutzbare Breite im Zufahrtsbereich zur Lichtsignalanlage nicht unter 6,00 m sinkt. Das ist gewährleistet. Im Bereich der Bahnstraße nördlich des Knotenpunktes mit dem Radefelder Weg und der Straße Zur Alten Brauerei würde die Erweiterung des bestehenden Gehweges auf durchgängig 2,50 m und einer Fahrbahnbreite von 6,00 m eine Erweiterung des Straßenquerschnitts nach sich ziehen. An der betroffenen Stelle kann eine als Wohnstraße eingestufte Trasse jedoch auch mit 5,00 m Fahrbahnbreite ausgebildet werden, wenn Ausweichstellen für größere Fahrzeuge (z.B. Stadtreinigung) geschaffen werden.

Eine Neuordnung des Straßenraums entlang des Plangebietes sollte nach Auffassung der Gutachter auch unter dem Aspekt einer möglichen Öffnung der Eisenbahnunterführung im Zuge der Bahnstraße betrachtet werden. Geringere Fahrbahnbreiten würden sich auf die Geschwindigkeit reduzierend auswirken, was bei einem ggf. (wenn auch nur geringfügig) erhöhten Aufkommen von Durchgangsverkehren positiv zu bewerten wäre.

Ggf. muss die vorhandene denkmalgeschützte Mauer in zwei Teilbereichen versetzt werden, sofern unter Beibehaltung der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenzen nur eine Verbreitung des Straßenraumes nach Osten bzw. Süden möglich ist.

Ein regelkonformer, straßenbegleitender Gehweg am östlichen Rand der Straße Zur Alten Brauerei bzw. südlichen Rand der Bahnstraße ist damit Bestandteil der Planung. Die angesprochenen verkehrstechnischen Fragestellungen sind in der Erschließungsplanung gesondert behandelt und als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin abschließend geregelt.

Radverkehr

Für den Radverkehr sind bei der Erschließung des Wohnquartiers barrierefreie Zugänge bzw. Wegeverbindungen durch das Plangebiet vorzusehen. Radfahrende können an verschiedenen Stellen in das Wohnquartier hineinfahren. Direkt erreichen sie das Quartier dabei im Bereich der beiden Kfz-Zufahrten zu den öffentlich nutzbaren Stellplätzen an der Bahnstraße und Straße Zur Alten Braue-

rei. Mit Verlauf über den zentralen Quartiersplatz am ehemaligen Turmhaus führt die Radwegeverbindung durch das Wohnquartier weiter als Nord-Süd-Achse zum südlichen Zu- bzw. Ausfahrtsbereich an der Halleschen Straße.

Zusätzlicher Radverkehr wird voraussichtlich im Bereich des Nahversorgungsmarktes und dessen Wegeanbindung ins Wohnquartier entstehen. Da im Bebauungsplan an dieser Stelle jedoch ausschließlich Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit – und keine Radfahrrechte – vorgesehen sind, werden Radfahrende an dieser Stelle über die parallel verlaufende Trasse Zur Alten Brauerei im Mischverkehr mit Kraftfahrzeugen ins Wohngebiet geführt. Hintergrund dieser Planungsentscheidung ist, dass die Anordnung und Erreichbarkeit von Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück an der Halleschen Straße erst im Laufe der Gebäudeplanung geklärt werden.

Mit der künftig zu erwartenden Belegung an Kfz-Verkehr auf der Halleschen Straße ist die Notwendigkeit verbunden, separate Radwege bereitzustellen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Radverkehrsentwicklungsplans und der Mobilitätsstrategie durch die Stadtverwaltung Leipzig die Einordnung von richtlinienkonformen Radverkehrsanlagen im Zuge der Halleschen Straße erfolgen wird. Einfluss auf die Radwegführung wird auch die beabsichtigte Verlegung der stadtauswärtigen Straßenbahnhaltestelle an die Grenze zum Plangebiet haben.

In den Wohngebietsstraßen Zur Alten Brauerei und Bahnstraße kann der Radverkehr hingegen auch zukünftig im Mischverkehr mit Kraftfahrzeugen auf der Fahrbahn geführt werden.

Über die Bahnstraße besteht zudem eine gute Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Lützschena. Positive Effekte werden von der geplanten Errichtung einer Sammelschließanlage mit 20 zugangsgesicherten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am S-Bahn-Haltepunkt Leipzig-Lützschena erwartet. Hierdurch kann eine der größten Barrieren für den intermodalen Alltagsverkehr mit Rad und ÖPNV – Diebstahl hochwertiger Fahrräder und Vandalismus – überwunden werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig gibt vor, 2 bis 4 Fahrradabstellplätze je Wohnung bereitzustellen. In der aktuellen Planung sind von der Investorin mehr als 1.000 Radabstellmöglichkeiten in privaten Kellerabteilen der jeweiligen Wohngebäude (je ein Abteil mit zwei Radabstellplätzen pro Wohneinheit) und mehr als 300 in drei allgemeinen Fahrradabstellplätzen in zentral gelegenen Wohngebäuden vorgesehen. In letztgenannten Anlagen werden dann voraussichtlich auch 20 Prozent der Stellplätze für Lastenräder nutzbar sein.

Über den Bedarf der privaten Stellplätze hinaus, sind Fahrradabstellanlagen auch im öffentlich zugängigen Raum bereitzustellen. Im Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan[1] wurde auf Grundlage des Nachhaltigkeitsszenarios der Mobilitätsstrategie 2030 berechnet, dass 16 bis 28 öffentliche, oberirdische Radabstellplätze im Wohnquartier vorzusehen sind. In der Freiflächenplanung sind insgesamt mehr als 200 Radanlehnbügel – zugeordnet zu den Häusern in Abhängigkeit der Anzahl an Wohneinheiten – vorgesehen, wobei jeder Bügel zwei Fahrrädern Platz zum Abstellen bietet.

Im Bereich der Kita ist gemäß Stellplatzsatzung je ein Fahrradabstellplatz je 10 bis 15 Kinder einzuordnen. Bei der geplanten Anzahl von ca. 120 Betreuungsplätzen entspricht dies acht bis zwölf Stellplätzen.

Für den Nahversorgungsmarkt im Bereich der Halleschen Straße gelten indes die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung. Demnach ist 1 Fahrradstellplatz je 60 bis 80 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden. Berücksichtigt werden müssen in diesem Zusammenhang die geplanten sonstigen Nutzungen in ein bis zwei Obergeschossen. Im Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan werden allein für den Nahversorgungsmarkt etwa 30 Radabstellplätze empfohlen. Eine Steuerung erfolgt im Zuge der Konzeptvergabe des Grundstückes durch die Stadt Leipzig.

[1] Stadt Leipzig, Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier an der alten Brauerei“, Mobilitätskonzept, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, September 2022

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Leipziger Verkehrsbetriebe beabsichtigen mit der Fertigstellung der Wendeschleife Hänichen den Bedienungstakt auf der Straßenbahnlinie 11 zwischen Wahren und Hänichen vom derzeitigen 20-Minuten-Takt auf einen 10-Minuten-Takt (abends und am Wochenende vom 30- auf einen 15-Minuten-Takt) zu verdichten. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen, da die betreffende ÖPNV-Erschließung für Stadtrandgebiete mit Straßenbahn und S-Bahn gemäß den Zielstellungen des städtischen Nahverkehrsplans ausreichend erfüllt ist.

Ein zusätzliches Potenzial zur besseren Anbindung besteht darin, wenn zukünftig wieder Busse entlang der Straße Zur Alten Brauerei bzw. Bahnstraße verkehren würden. Ein entsprechender Vorschlag wurde auch im Forschungsprojekt Low Carb, welches sich umfassend mit der zukünftigen Entwicklung des ÖPNV im Nordraum Leipzigs auseinandersetzt, formuliert. Mögliche Haltestellenstandorte wären an der Straße Zur Alten Brauerei in Nähe der Halleschen Straße und in der Bahnstraße nördlich der Einmündung des Radefelder Wegs.

Äußere MIV-Erschließung

Die Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über die bereits heute ampelgeregelte Kreuzung Hallesche Straße/Straße Zur Alten Brauerei.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung[2] durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für folgende Anbinde- und Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt und bewertet:

- Hallesche Straße/Zur Alten Brauerei/An der Schäferei
- Bahnstraße/Zur Alten Brauerei
- Anbindung Einkaufsmarkt an Hallesche Straße
- Anbindung Kindertageseinrichtung an Hallesche Straße

Die Anbindungen des Wohnquartiers an die Straßen Zur Alten Brauerei und Bahnstraße wurden nicht gesondert betrachtet. Da die betreffenden Nebenstraßen gering frequentiert sind, ist hier von sehr großen Kapazitätsreserven auszugehen, sodass der Gutachter eingeschätzt hat, dass eine Leistungsfähigkeit in jedem Fall gegeben sein wird.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung für den *Knoten Hallesche Straße/Zur Alten Brauerei/An der Schäferei* hat ergeben, dass die Analysebelastungen in der Morgen- und Nachmittagsspitze in guter Verkehrsqualität bewältigt werden können. Vor dem Prognosehorizont 2030 – unabhängig ob die Bahnstraße für den Durchgangsverkehr geöffnet wird oder nicht – ändern sich diese Werte nicht signifikant.

Mit dem zusätzlichen, durch das Plangebiet (Wohnquartier und Kita) sowie den Lebensmittelmarkt ausgelösten Verkehr, ändern sich die Werte für die Betrachtung der Analyse und der Prognose 2030 ebenfalls nicht signifikant. Im Gutachten wird festgestellt, dass der signalisierte Knotenpunkt somit noch große Kapazitätsreserven aufweist.

Von untergeordneter Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist die Lage der Straßenbahnhaltestelle, da bereits im Bestand – und auch mit einer Haltestelle im östlichen Knotenarm – die Anmeldung einer Straßenbahn die Hauptrichtungsfreigabe beschleunigt bzw. verlängert und die Einfahrt in die Haltestelle den Hauptverkehrsstrom im Zuge der Halleschen Straße aufhält. Für die Sicherheit des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt ist eine Lage in der Knotenpunktzufahrt, sprich östlich des Kreuzungspunktes Hallesche Straße/Straße Zur Alten Brauerei/An der Schäferei zu bevorzugen, da der gesperrte Verkehr hinter der Bahn warten muss und der Knotenpunkt frei bleibt. Die Möglichkeit einer Verlagerung der Straßenbahnhaltestelle östlich des Kreuzungspunktes wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

[2] Stadt Leipzig, Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier an der alten Brauerei“ verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Mai 2019

An der *Kreuzung Bahnstraße/Zur Alten Brauerei/Radefelder Weg* treffen Straßen im nachrangigen Verkehrsnetz (Nebenstraßen) aufeinander. Die Regelung erfolgt nach dem Prinzip „rechts-vor-links“. In allen Belastungsszenarien hat der Gutachter eine gute Verkehrsqualität ermittelt. Die Kreuzung weist – auch bei Öffnung der Bahnstraße für den Durchgangsverkehr – noch Kapazitätsreserven auf.

Die *Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes* an eine Hauptverkehrsstraße (Hallesche Straße) ist aus Sicherheitsgründen in unmittelbarer Knotennähe nur für Rechtsab- und -einbieger möglich. Deshalb wurde die Leistungsfähigkeit der Zufahrt nur in der Variante „Rechts-rein-rechts-raus“ bewertet. Dabei wird für die „Nebenrichtungszufahrt“ (Anbindung Markt von Hallescher Straße) von der Regelung der Wartepflicht mit Zeichen 206 („Halt, Vorfahrt gewähren“ = Stoppschild) ausgegangen. Unter den genannten Voraussetzungen wurde eine sehr gute Verkehrsqualität ermittelt.

Der *Zufahrtsbereich zur geplanten Kindertageseinrichtung* befindet sich ebenfalls an der Halleschen Straße – etwa 100 Meter vor dem Knotenpunkt Hallesche Straße/Zur Alten Brauerei/An der Schäferei. Der Leistungsfähigkeitsberechnung wurde die Option zugrunde gelegt, dass alle Fahrtrichtungen ermöglicht werden. Auch für die Kindertagesstätte wurde in allen Belastungsszenarien eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität ermittelt.

Es kann somit festgestellt werden, dass die äußere Erschließung des Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr in einer guten Verkehrsqualität möglich ist. Das bestehende Netz kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Innere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Mit dem Erschließungskonzept für die innere Erschließung wird das Ziel verfolgt, den ebenerdigen motorisierten Individualverkehr weitreichend zu vermindern. Da den wohnungsnahen Freiräumen eine immense Bedeutung als erweitertem Lebens- und Wohnraum zukommt, soll das gesamte Wohnquartier überwiegend den Fußgängerinnen und Fußgängern bzw. Radfahrenden vorbehalten sein. Eine Ausnahme bildet die öffentliche Zufahrt zur Kindertagesstätte von der Halleschen Straße.

Möglich wird dies insbesondere, indem der ruhende Anwohnerverkehr zugunsten der Freiraumqualität ausnahmslos in Tiefgaragen abgedeckt wird. Darüber hinaus wird eine Ein- bzw. Durchfahrt durch die inneren Quartiersbereiche mithilfe zusätzlicher baulicher Maßnahmen beschränkt. Räumlich ist davon der Bereich ab Höhe des westlichen Gebäudeabschlusses des Turmhauses im Nordwesten bis zur Höhe des Kita-Grundstückes im Südosten betroffen. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich mit „GFL 2“ festgesetzt. Im Ergebnis wird in den Kernbereichen des Quartiers lediglich eine Befahrbarkeit für die wesentlichen Versorgungsfunktionen bestehen. Dazu zählen insbesondere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, Krankentransporte, Möbellieferungs- und Pflegedienstleistungen, Fahrzeuge der Stadtreinigung, Taxen und Zustelldienste. Die Gewährleistung der ständigen Befahrungsmöglichkeit des Quartiersinneren aus Gründen kommunaler Pflichten, wie beispielsweise der öffentlichen Sicherheit, ist über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan erfolgt.

Über dieses Erschließungskonzept wird der motorisierte Individualverkehr zugunsten einer umweltverträglichen Mobilität und einem größeren Maß an Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Investorin plant in den Tiefgaragen rechnerisch für jede Wohnung einen Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Damit sieht sie mehr Stellplätze vor als die Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig, die lediglich, je nach Wohnungsgröße, 0,5 bis 0,7 Stellplätze verlangt. Da dies den Zielen der Mobilitätsstrategie der Stadt Leipzig zu widersprechen scheint, hat die Stadt untersuchen lassen, mit welchem Mobilitätsverhalten konkret an diesem Standort in Stadtrandlage gerechnet werden muss und wie viele Stellplätze im Gebiet dafür sinnvoll sind.

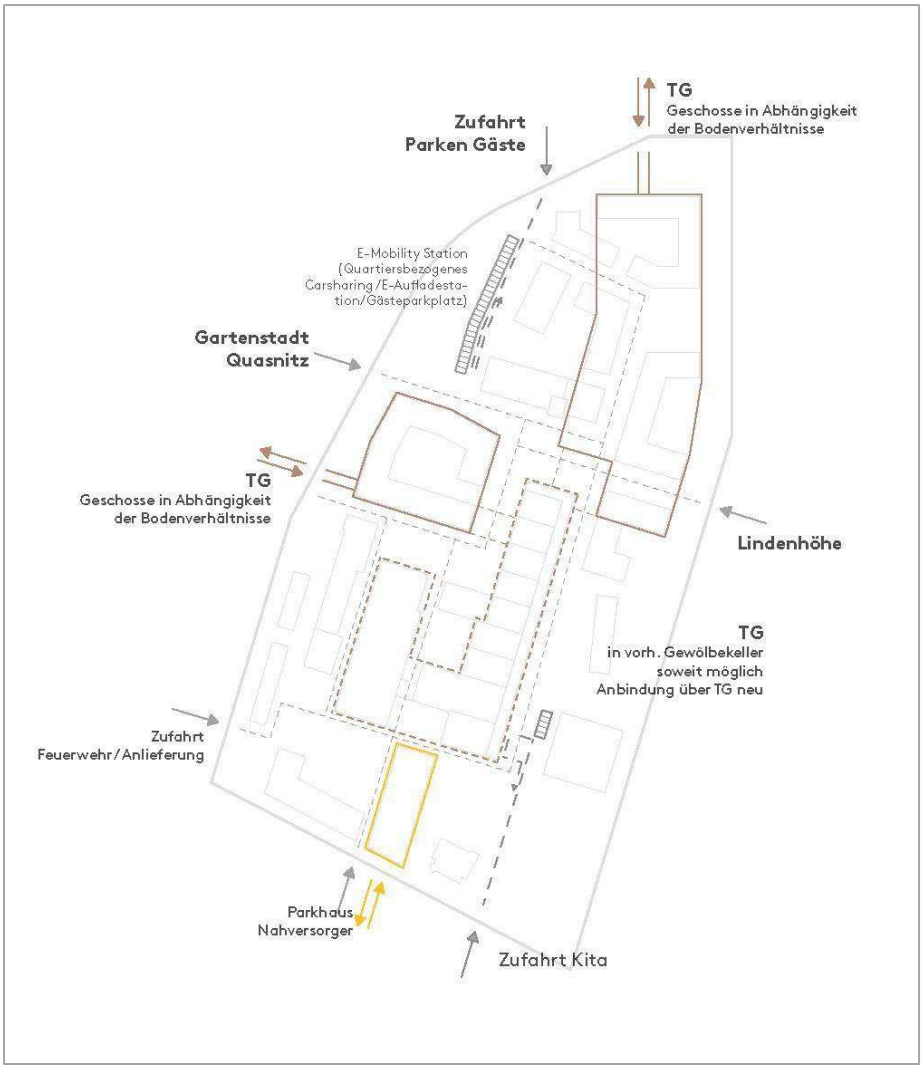


Abb. 4: Entwurf 1. Rang Mehrfachbeauftragung, Erschließungssystem (Arbeitsgemeinschaft Schulz und Schulz Architekten, Bayer Uhrig Architekten, Franz Reschke Landschaftsarchitektur)

Als wichtige Grundlage wurden Daten aus der Mobilitätserhebung „System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV)“ genutzt, mit der die Stadt Leipzig im 5-jährigen Rhythmus grundlegende Informationen über das tägliche Verkehrsgeschehen in der Stadt sowie der Region erhebt. Das künftige Wohnquartier ist in diesem System als sogenanntes „Außen- und Siedlungsgebiet“ einzuordnen. Charakteristisch für diesen Gebietstyp sind die vergleichsweise ländliche Lage im Stadtraum und längere Wegstrecken zu städtischen Infrastrukturen.

Für das Mobilitätskonzept relevant sind die wesentlich höheren Anteile des MIV am Modal Split gegenüber dem städtischen Durchschnitt. Selbst bei Umsetzung des Nachhaltigkeitsszenarios aus der Mobilitätsstrategie der Stadt Leipzig würde der Anteil der Kfz-Nutzung noch über 50 Prozent am Modal Split betragen. Ausgehend von insgesamt geplanten 500 bis 550 Wohneinheiten ist demnach mit ungefähr einem Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit zu rechnen, was der Planung der Investorin entspricht.

Auch belegen Daten des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig, dass der private Pkw-Besitz in Lützschena-Stahmeln mit mehr als 650 Kraftfahrzeugen je 1.000 Einwohner/-innen mehr als doppelt so hoch wie in den zentralen Stadtbezirken mit weniger als 300 Pkw je 1.000 Einwohner/-innen ist. Da das angrenzende Wohngebiet „Gartenstadt Quasnitz“ – besonders nachts – bereits eine hohe Stellplatzauslastung im öffentlichen Straßenraum aufweist, sollte vermieden werden, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Wohnquartiers ihre Kraftfahrzeuge

im Umfeld des Plangebietes abstellen. Aus alldem folgt, dass der Gutachter der Investorin empfiehlt einen Stellplatz je Wohnung anzubieten. Die Stellplatzsatzung schreibt lediglich eine Mindestanzahl an herzustellenden Stellplätzen vor. Für eine Begrenzung der Stellplätze fehlt der Stadt die Ermächtigung.

Die Tiefgaragenzufahrten sollen am westlichen bzw. nördlichen Eingang zum Plangebiet hergestellt werden. Sie werden in der Planzeichnung festgesetzt (vgl. Planzeichnung und Abbildung 4). Besucherparkplätze für das Wohnquartier sind ebenerdig in den Bereichen der nordwestlichen Zufahrt (ca. 25 Stellplätze) sowie der südlichen Zufahrt (4 Stellplätze) zum Wohngebiet vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für den Betrieb der Kindertagesstätte sind über die Zufahrt von der Halleschen Straße zu erreichen.

Die Anzahl an erforderlichen Stellplätzen für den geplanten Nahversorgungsmarkt unterliegt weiterhin den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Sächsischen Bauordnung, da für gewerbliche Nutzungen bislang noch keine kommunale Stellplatzsatzung erlassen worden ist. Gemäß der VwV ist grundsätzlich ein Kfz-Stellplatz je 30 bis 40 m² Verkaufsnutzfläche und ein Fahrradstellplatz je 60 bis 80 m² Verkaufsnutzfläche vorzusehen. Da die Verkaufsfläche auf max. 800 m² begrenzt ist, besteht somit ein Stellplatzbedarf von ca. 20 bis max. 27 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen sind.

Zu dem Nahversorgungsmarkt liegen jedoch keine abschließenden Planungen vor. Eine Entscheidung über die Unterbringung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen wird im Laufe der Planungen für das Gebäude erfolgen.

Weitere Maßnahmen zur Mobilität

Um einen Umstieg auf andere, umweltverträglichere Mobilitätsformen aktiv zu fördern, wurden im Mobilitätskonzept Maßnahmen geprüft und in einem Katalog zusammengefasst. Neben der ohnehin vorgesehenen Taktverdichtung der Straßenbahnlinie 11 und des künftigen Angebotes von Carsharing, wird die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit Leihfahrrädern und E-Scooter am Quartierseingang der Straße Zur Alten Brauerei vorgeschlagen. Zudem sollte eine sichere Querung der Halleschen Straße in Höhe der künftigen Kita-Zufahrt eingerichtet werden, um den Fußgängerverkehr in die Wohngebiete südlich der Halleschen Straße zu erleichtern. Als wesentlich für die Stärkung des Radverkehrs werden Radverkehrsanlagen auf der Halleschen Straße eingestuft. Über das Planverfahren hinaus sollen die Möglichkeiten für ÖPNV-Mietertickets zwischen Eigentümern/-innen und LVB verhandelt werden. Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan.

Zur Förderung eines klimagerechten Stadtquartiers wird die Errichtung einer bereits angesprochenen Carsharing-Station, welche durch die Allgemeinheit genutzt werden kann, im nordwestlichen Teil des Wohnquartiers geplant. Der Standort wird nahe der Straße Zur Alten Brauerei südlich des Knotenpunktes mit Bahnstraße und Radefelder Weg eingeordnet und soll damit auch für Anwohnerinnen und Anwohner umliegender Siedlungsbereiche eine attraktive Alternative zum privaten Pkw bilden. Weiterführende Regelungen dazu sind im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen.

3.6 Medientechnische Erschließung

Da das Plangebiet seit vielen Jahren brachliegt, muss die innere medientechnische Erschließung, soweit erforderlich, neu hergestellt werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die *Trinkwasserversorgung* ist entsprechend den Aussagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) über die Versorgungsleitung DN 200/150, die entlang der Bahnstraße/Straße Zur Alten Brauerei verläuft, möglich (siehe Kap. 5.7).

Aus der vorhandenen bzw. geplanten Bebauungsstruktur würden sich jedoch sehr lange Hausanschlussleitungen ergeben, was aus hygienischer Sicht bedenklich ist. Daher ist laut Erschließungskonzept[3] eine Ringleitung zur inneren Erschließung des Plangebietes vorzusehen. Diese wird den Ringschluss zwischen den Leitungen Hallesche Straße und der Bahnstraße/Zur Alten Brauerei herstellen. Damit wären eine größere Versorgungssicherheit und kurze Hausanschlüsse gewährleistet. Es ist vorgesehen, dass die Ringleitung nach ihrer Realisierung von der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) übernommen wird.

Der *Löschwasserbedarf* kann aus dem Netz der KWL gedeckt werden. Es steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung. Mit dem geplanten Ringschluss der Versorgungsleitungen können zusätzliche Hydrantenanschlüsse für die Löschwasserversorgung vorgesehen werden. Durch ein dichteres Hydrantennetz kann ein schnellerer Löschangriff gewährleistet werden.

Maßnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes sind innerhalb der Baufelder vorzusehen. Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes sind zur brandschutztechnischen Sicherung der Gebäude grundsätzlich nicht in Betracht zu ziehen, wenn das Freihalten der Flächen ein Halteverbot erfordert.

Grundsätzlich ist die Erschließungsplanung vorab mit der KWL abzustimmen. Als Leitungswege stehen allgemein die Verkehrsflächen und die bereits mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen zur Verfügung. Sollen die Leitungen als öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen durch die KWL übernommen werden, sind deren Forderungen bezüglich Zugänglichkeit und Qualität der Straßen einzuhalten. Die Hausanschlüsse sind dann durch den/die jeweiligen Eigentümer/-innen bzw. Nutzer/-innen zu beantragen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist im Trennverfahren vorzusehen.

Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentsorgung bestehen Anbindemöglichkeiten in südlicher Richtung an den Mischwasserkanal DN 250 in der Halleschen Straße. In westlicher Richtung kann an den Schmutzwasserkanal DN 200 - DN 300 in der Straße Zur Alten Brauerei sowie in nordwestlicher Richtung an den Mischwasserkanal DN 350 in der Bahnstraße angebunden werden.

Die Gebäude entlang der Bahnstraße/Zur Alten Brauerei und der Halleschen Straße können direkt an die Abwasserleitungen angebunden werden.[4] Für die Bebauung im Inneren des Plangebietes ist ein Hauptsammler mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen der KWL neu zu bauen. Lage und Leitungsführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Regenwasser

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch einen hohen Grünflächenanteil, den Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Es sind möglichst viele abflussmengenreduzierende Maßnahmen vorzusehen. Dazu gehört beispielsweise die separate Leitungsführung der Balkonentwässerung ohne Anschluss an Rigolen; diese kann über die Rasenflächen oberirdisch versickert werden. Auch ist davon auszugehen, dass das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt.

Der Versickerungsnachweis des Ingenieurbüros VEBAU hat ergeben, dass eine Versickerung generell möglich ist.[5] Dies entspricht den Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirt-

[3] Erschließungskonzept Wasser, Abwasser und Regenwasser zum Bebauungsplan, Projektierung Heizung Lüftung Sanitär, Dipl.-Ing. (FH) U. Tegl, 28.04.2020
[4] Stellungnahme KWL zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 15.01.2019
[5] Baugrundgutachten, VEBAU Ingenieurbüro, 23.05.2019

schaft, Abwasser und Abfall e. V. (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in denen für den Einsatz von Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage kommen, deren k_f-Werte im Bereich von $k_f = 1x\ 10^{-3}$ bis $1x\ 10^{-6}$ m/s liegen. Bei k_f-Werten von kleiner als $k_f = 1\ x\ 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung ausschließlich über die Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht gewährleistet, sodass eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit vorzusehen wäre.

Für die kiesigen, sandigen Auffüllungen unterhalb der vorhandenen Oberflächenbefestigungen wurden Durchlässigkeiten mittels Laborversuchen ermittelt. Eine Versickerung innerhalb dieser Schicht ist jedoch nur möglich, sofern die flächenhafte Verbreitung sowie der Abtransport des versickernden Wassers sichergestellt sind. Die flächenhafte Verbreitung wurde durch die Erkundungen nachgewiesen. Allerdings kann durch die geplante Bebauung mit einer Vielzahl an Gebäuden und Tiefgarage der nach DWA-A 138 geforderte Abstand zu Gebäuden und Baugruben nicht eingehalten und damit eine ungünstige Beeinflussung der Gebäudegründung nicht ausgeschlossen werden. Die Erschließungsplanung sieht daher eine Kombination aus verzögerter Abflussbildung in der Oberfläche sowie eine Versickerung für das Bemessungsereignis mittels Kiesrigolen, teilweise in Verbindung mit Bewuchs (aus Baumrigolen) vor.

Für eine Versickerung kommen hauptsächlich die den Geschiebelehm unterlagernden Sande und Kiese in Betracht. Für diese Schicht wurde ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4,5\ x\ 10^{-5}$ m/s angegeben. Untersuchungen der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Form von Sickertests oder als Ableitung aus den Kornverteilungskurven liegen derzeit nicht vor. Da für jedes Gebäude jedoch eine eigene Versickerung geplant werden soll, wird eine entsprechende Bodenuntersuchung in den jeweiligen Bereichen inklusive Untersuchungen der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Form von Sickertests bzw. zusätzlichen Bohrungen empfohlen. Dabei ist auch der Nachweis der Schadstofffreiheit bzw. -belastung im jeweiligen Bereich des Bodens zu führen. Die Ergebnisse sind der Bodenschutzbehörde und Wasserbehörde der Stadt Leipzig vorzulegen und mit diesen abzustimmen.

Weiterhin ist nach der o.g. Vorschrift eine Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (100,28 m ü. NHN), von mindestens 1 m gefordert, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei einer Geländeoberkante von ca. 109,00 m ü. NHN und einer Einbindetiefe der Versickerungsanlagen mit ca. 2,4 m unter Gelände (geodätische Höhe ca. 106,50 m ü. NHN) ist der erforderliche Sickerraum zum Grundwasser jedoch sicher eingehalten.

Der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde gegenüber dem Planentwurf zwischenzeitlich im Zuge der Erschließungsplanung differenzierter ausgearbeitet. Für die Konzeptionierung von Entwässerungsanlagen wurde das Plangebiet in Teileinzugsgebiete unterteilt. Das anfallende Oberflächenwasser wird künftig oberirdisch durch Topografie in wegebegleitende Entwässerungsmulden geführt, die das Wasser in darunterliegenden, perforierten Rohrleitungen zu geplanten Rigolenstandorten ableiten. Damit wird eine verzögerte Abflussbildung initiiert. In Teilen ist die Ausbildung von Baumrigolen in Erweiterung von Pflanzflächen vorgesehen.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Angaben zu den Dachflächen wurde eine Berechnung der Rigolen je Gebäude durchgeführt. Eine Versickerung des gesamten, auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers konnte entsprechend nachgewiesen werden.

Für die Starkregenereignisse und die Überflutungsvorsorge sind alle Rasen- und sonstigen Grünflächen als Überflutungsflächen heranzuziehen und entsprechend auszubilden. Eine Flutung der Tiefgaragen durch auf dem privaten Grundstück anfallendes Oberflächenwasser ist topografisch bedingt nicht zu besorgen. Durch die höhere Lage des Geländes gegenüber den angrenzenden Straßenflächen sowie zusätzlicher Geländeregulierung in den Grünflächen wird eine Fließrichtung weg von den Tiefgarageneinfahrten sichergestellt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden im Erschließungskonzept Wasser, Abwasser und Regenwasser folgende Maßnahmen empfohlen:

- Begrenzung von vollversiegelten Flächen (Bitumen oder Beton),
- Verwendung von Rasengittersteinen, Ökopflaster und Schotterrasen,
- Anlegen von oberirdischen Rasenmulden mit Bepflanzung,
- begrünte verdunstungsoptimierte Dachflächen und
- Mindestüberdeckung Tiefgarage für ausreichende Bepflanzung.

Diese Flächen unterstützen aufgrund ihrer geringen Abflussbeiwerte die zur Gewährleistung einer vollständigen Versickerung notwendigen Maßnahmen. Weiterhin sind, wie bereits geplant, diverse Retentions- und Verdunstungsflächen vorzusehen. Auch Baumreihen an den Verkehrswegen und diverse Grünflächen und -streifen unterstützen die Aufnahme von Oberflächenwasser zur Versickerung.

Außerdem wurde vom Gutachter angeregt, in Bereichen mit größeren Grünflächen eine Zisterne zur Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung der Grünflächen vorzusehen. Dies sollte mit einer automatischen Bewässerung der Rasenflächen verbunden werden, um die Zisterne in Zeiten ohne Regen zu leeren und damit anschließend eine erneute Füllung und Nutzung gewährleisten zu können. Damit könnte die Belastung der Versickerungsanlagen reduziert werden und gleichzeitig das Regenwasser wieder der Natur zur Verfügung gestellt werden.

Grundsätzlich hat das Erschließungskonzept ergeben, dass die Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Auf Grundlage der exakten Gebäudedachflächen und den sonstigen befestigten Flächen sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung die Regenentwässerungs- und Überflutungsnachweise der einzelnen Bereiche konkretisiert worden. Die Erschließungsplanung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes ist möglich. Sie kann ausgehend von den auf der Westseite der Straße Zur Alten Brauerei und auf der Südseite der Halleschen Straße verlaufenden Gasmitteldruckleitungen erfolgen (vgl. Kap. 5.7).

Elektroenergieversorgung

Das neue Netz kann ausgehend von dem Mittelspannungskabel, das am nördlichen Rand der Halleschen Straße verläuft, aufgebaut werden (vgl. Kap. 5.7).

3.7 Energetisches Konzept

Die energetischen Maßnahmen für das Plangebiet setzen sich aus einer Vielzahl von Bausteinen zusammen, die in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, den CO_2-Ausstoß zu minimieren.

Städtebau

Auf der Handlungsebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Stellung der Gebäude sowie zur Bebauungsdichte getroffen. Mit der vorliegenden Planung wird eine vergleichsweise hohe Dichte, insbesondere in Hinblick auf die Lage am Stadtrand, sowie ein hohes Maß an Kompaktheit der Baukörper erzielt.

Durch die Konzentration auf Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau wird ein günstigeres A/V_e-Verhältnis erreicht. Dieses beschreibt das Verhältnis der Wärme abstrahlenden Außenhülle A zum beheizten Volumen V_e des Gebäudes. Ein kompakter Baukörper hat somit einen niedrigen A/V_e-Wert mit einem geringeren Heizwärmebedarf.

Als positiver Einflussfaktor ist die 3- bis 5-Geschossigkeit der Baukörper zu betrachten, durch die ein optimiertes A/V_e-Verhältnis gegenüber Gebäuden mit einer geringeren Anzahl an Vollgeschossen ermöglicht wird. Ebenso wirkt sich die Länge der Baukörper mit zumeist über 25 Metern reduzierend auf den Heizwärmebedarf aus. Die relativ geringe Anzahl an Vor- und Rücksprüngen an den

Baukörpern trägt zur Reduzierung der Fassadenfläche insgesamt bei, was ebenso energetisch zuträglich ist. Durch die kompakten Gebäudeformen, insbesondere im Neubausegment, reduzieren sich neben den Baukosten auch die Betriebs- und Unterhaltskosten.

Objektplanung

Für die konkrete Objektplanung liegt die Verantwortung für eine energieeffiziente Bauweise in der Hand der Eigentümerin. Die Ziele eines hohen baulichen Wärmeschutzes bzw. einer Reduzierung des Wärmebedarfes sollen unter Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes erreicht werden durch:

- Reduzierung der Transmissionswärmeverluste durch Dämmung der Gebäudefassade,
- passive Solarenergienutzung,
- eine hohe Qualität der Gebäudehülle und
- eine hohe Anlageneffizienz im Gebäude selbst.

Bei den Baudenkmalen ist denkbar, von der Ausnahme im Sinne von § 24 EnEV/ § 105 Gebäudeenergiegesetz Gebrauch zu machen.

Versorgungstechnische Systeme

Bei der Entwicklung des Quartiers sind die Anforderungen an das Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimaschutz der Stadt Leipzig zu erfüllen. Demnach ist der Energiebedarf zu signifikanten Anteilen aus erneuerbaren Energien zu decken. In der Systematik des Sofortmaßnahmenprogramms ist das künftige Wohnquartier als „Typ A – vorwiegend dichte Bebauung, Geschosswohnungsbau, Kernstadtlage“ einzuordnen. Zwar handelt es sich um ein Gebiet am Stadtrand, jedoch ist die Bebauungsform des Geschosswohnungsbaus in dichter städtebaulicher Struktur das bedeutsamere Merkmal. Weiterhin vorprägend ist die Lage deutlich außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes der Stadt Leipzig. Damit gelten als Vorgaben für das Plangebiet:

Stromversorgung: Typ A	mind. 10% EE-Anteil
Wärmeversorgung: außerhalb des Fernwärmegebietes, Typ A	mind. 50% EE-Anteil

Um den Nachweis zu erbringen, dass diese Kennwerte bei der künftigen Versorgung des Quartiers erfüllt werden können, wurde ein „Fachgutachten zur energetischen Versorgung“[6] durch die Leipziger Stadtwerke erstellt. Es liegt dem städtebaulichen Vertrag als Anlage bei.

Das Konzept sieht eine dezentrale *Stromerzeugung* durch Fotovoltaik-Anlagen auf Dachflächen vor. Aufgrund der überwiegenden Ausführung mit Walmdächern wurden die denkmalgeschützten Gebäude im Bebauungsplanverfahren als städtebaulich ungeeignet für eine Installation derartiger Systeme eingestuft. Sie sind daher im Wohnquartier ausschließlich auf neu zu errichtenden Gebäuden auf Flachdächern ab dem 4. Vollgeschoss sowie im Sondergebiet ab dem 2. Vollgeschoss zulässig (vgl. Kap. 17.4). Im Energiekonzept wurden die bestehenden und geplanten Gebäude einzeln hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen, denkmalpflegerischen und technischen Voraussetzungen geprüft. Im Ergebnis sind insgesamt sechs Gebäude für die Installation und den Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen auf Dachflächen geeignet. Nach der vorliegenden Kalkulation des Energiekonzeptes ist mit einem möglichen Ertrag von 425.700 kWh zu rechnen. Mit den am Markt üblichen Leistungsgrößen der Module kann der prognostizierte Strombedarf von 1.821.500 kWh damit bilanziell zu ca. 23 Prozent erzeugt werden.

[6] Stadt Leipzig, Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier an der alten Brauerei“, Fachgutachten zur energetischen Versorgung, Leipziger Stadtwerke GmbH, Juni 2022

Zu den Möglichkeiten der nachhaltigen *Wärmeversorgung* wurden drei potenzielle Versorgungsvarianten tiefergehend untersucht. Im ersten Szenario wird der Grundlastwärmebedarf durch ein Blockheizkraftwerk erzeugt, der durch einen Spitzenlast-Gaskessel ergänzt werden kann. Durch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung könnten unter Beimischung von Biomethan ca. 68 Prozent des jährlichen Wärmebedarfes im Energiestandard GEG aus erneuerbaren Energien bereitgestellt werden. Vorteile dieser Versorgungsvariante sind die Effizienz und vergleichsweise hohe Versorgungssicherheit. Nachteilig wirken sich die angestiegenen und schwer kalkulierbaren Bezugskosten von Biomethan und Erdgas aus. Durch die Gutschrift für CO_2-Emissionen für ausgespeisten Strom und der Beimischung von Biomethan können jährlich CO_2-Emissionen von ca. 549 tCO_2 im Energiestandard GEG eingespart werden. Setzt man die Gutschrift der CO_2-Emissionen für den ausgespeisten Strom auf Null, erhöhen sich die CO_2-Emissionen jedoch auf ca. 1.473 tCO_2 im Energiestandard GEG.

Das zweite Szenario zeichnet sich durch die Verbrennung von fester Biomasse (Pellets, Hackschnitzel oder Scheitholz) zur Deckung des Grundlastwärmebedarfes aus. Zur Wärmeerzeugung in der Spitzenlast werden ebenfalls Gaskessel einbezogen. Im Energiestandard GEG könnten darüber ca. 67 Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien bereitgestellt werden. Als vorteilhaft ist der Einsatz des nachwachsenden bzw. regionalen Energieträgers Holz zu bewerten. Hemmnisse für die Umsetzung bestehen insbesondere im erhöhten Aufwand der Betriebsführung (z.B. Entsorgung von Reststoffen und Brennstoffmanagement) sowie vergleichsweise hohem Platzbedarf für die Lagerung des Brennstoffes. Beim Einsatz von fester Biomasse mit einem Gas-Spitzenlastkessel ist mit CO_2-Emissionen von ca. 445 tCO_2/a im Energiestandard GEG zu rechnen.

Das dritte Szenario basiert auf dem Einsatz von Wärmepumpen. Um eine Warmwasserbereitung in jedem Objekt zu ermöglichen, wird eine hybride Nutzung von Luft-Wasser-Wärmepumpen und Erdwärmepumpen (Sole) sowie einem Spitzenlastgerät vorgeschlagen. Um 65 Prozent des Wärmebedarfes aus erneuerbaren Energien zu decken, müssten in Abhängigkeit des Energiestandards und der Art der Wärmepumpe zwischen 2.000 MWh/a und 2.500 MWh/a durch Wärmepumpen bereitgestellt werden. Für Luft-Wasser-Wärmepumpen charakteristisch sind die vergleichsweise niedrigen Investitionskosten zur Erschließung von Quelltemperaturen. Als Herausforderung ist demgegenüber die Kontrolle der mit dem Einsatz verbundenen Schallimmissionen zu betrachten. Erdwärme zeichnet sich dadurch aus, dass sie keinen saisonalen Schwankungen unterliegt, wodurch der effiziente Betrieb der Wärmepumpen auch im Winter optimal möglich ist. Nachteilig beim Einsatz von Flächenkollektoren ist der hohe Platzbedarf, bei Tiefenbohrungen der Kostenaufwand für Installation und Unterhalt. Die CO_2-Emissionen beim Einsatz von Luft-Wärmepumpen betragen im Energiestandard GEG ca. 907 tCO_2 pro Jahr, durch den Einsatz von Sole-Wärmepumpen verringern sie sich auf ca. 700 tCO_2 pro Jahr.

In allen Szenarien kann ein Anteil von mindestens 65 Prozent an erneuerbaren Energien für die Wärmeerzeugung bereitgestellt werden. Jede der betrachteten Varianten hat mehrdimensionale Vor- und Nachteile, die sich insbesondere den Themen Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Betriebsaufwand zuordnen lassen. Das Energiekonzept schließt mit der Empfehlung, eine Energieversorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie Erdwärmepumpen zu forcieren. Als wesentliche Argumente angeführt werden der hohe saisonale Wirkungsgrad und effiziente Betrieb der Erdwärmepumpen, der geringe Anteil und die gute Planbarkeit des Einsatzes des fossilen Energieträgers und die Möglichkeit der passiven Kühlung durch Erdwärmepumpen sowie aktiven Kühlung bei Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Variabilität dieser Formen der Energieerzeugung vereine ökologische sowie wirtschaftliche Vorteile und bilde so die umsetzungsfreundlichste Lösung ab.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-05669, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/2018 vom 18.08.2018	27.06.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2019 vom 09.03.2019; öffentliche Informationsveranstaltung im Feuerwehrhaus Lützschena	11.03.2019 bis 25.03.2019 25.03.2019
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	17.12.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie **Unterrichtung der Naturschutzvereinigungen** über die öffentliche Auslegung (§ 33 Abs. 2 Satz 2 SächsNatSchG), mit Schreiben vom	24.01.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 1/2022 vom 15.01.2022	25.01.2022 bis 24.02.2022

Folgende **Besonderheit der Durchführung des Verfahrens** ist zu nennen:

- **Änderung des FNP im Parallelverfahren**

  Der FNP wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Näheres siehe Kap. 6.1.2 dieser Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 105 m ü. NHN im Süden bis ca. 110 m ü. NHN im Norden. Für frühere betrieblicher Zwecke wurde das Gelände terrassiert und eingeebnet, sodass heute ca. 80% der Fläche auf Höhen zwischen 109 m und 110 m liegen.

Am östlichen Rand befindet sich zu der angrenzenden Kleingartenanlage hin eine Böschung. Das Gelände steigt im Übergang zu der Gartenanlage erheblich an. Im Südosten des Plangebietes befindet sich östlich des ehemaligen Pförtnergebäudes eine größere Fläche, die ca. 2 m höher liegt als das übrige Grundstück (ca. 111 m ü. NHN).

Ein weiterer Geländesprung von ca. 4 m besteht im Übergangsbereich vom städtischen Grundstück mit der Flurstücksnummer 66/a zu den benachbarten Flurstücken 65, 66/3 und 66/5.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der früheren Sternburg-Brauerei in Lützschena, das Grundstück des früheren Brauereigasthofes und einiger angrenzender Flächen, die der verkehrlichen Erschließung dienen.

Der Ursprung des Brauereibetriebs geht auf das 19. Jahrhundert zurück. Nachdem die Produktion zu DDR-Zeiten als volkseigener Betrieb geführt wurde, verlagerte der neue Eigentümer Anfang der 1990er Jahre die Bierproduktion nach Reudnitz und vollzog die Schließung des Standortes Lützschena.

Mit Aufgabe der Nutzung Anfang der 1990er Jahre ist das Areal brach gefallen, bisweilen wurden Teile der Bebauung sukzessive abgebrochen. Der noch verbliebene, überwiegend denkmalgeschützte Gebäudebestand bildet ein architekturhistorisch wertvolles Zeugnis der 1920er Jahre und weist auf den bedeutsamen Produktionsstandort hin, der den Ortsteil Lützschena-Stahmeln in seiner Entwicklung langjährig und identitätsstiftend geprägt hat.

Hinsichtlich der Silhouette dominieren das aus dem Jahr 1928 stammende Sudhaus im Art-déco-Stil mit seinem weithin sichtbaren Kupferdach, mit dem das Gebäude eine Höhe von ca. 42 m aufweist und das expressionistische Werkstattgebäude mit dem ca. 28 m hohen Uhrturm aus gleicher Zeit (1927). Beide Gebäude bestimmen ganz entscheidend das Ortsbild von Lützschena.

Die Bebauung am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist kleinteilig. Auf der Südwestseite sind noch einige eingeschossige Arbeiterhäuser aus der Zeit um 1800 im spätbarocken Stil mit Krüppelwalmdach vorhanden. Auf der Ostseite handelt es sich um ein- bis zweigeschossige frühere Stall- und Garagengebäude der ehemaligen Brauerei.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt die brachliegende Fläche des ehemaligen Brauerei-Gasthofes, der 2007 abgerissen wurde.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Südosten eine ebenfalls denkmalgeschützte Villa sowie mehrere Wohngrundstücke.

Südlich des Plangebietes schließt sich die Hallesche Straße als Hauptverkehrsstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Halleschen Straße ist keine straßenbegleitende Bebauung vorhanden. Lediglich im Kreuzungsbereich von Hallescher Straße und Straße Zur Alten Brauerei befindet sich gegenüberliegend ein zweigeschossiges Gebäude. Westlich, nordwestlich und nordöstlich des ehemaligen Brauereigeländes schließen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit überwiegend ein bis zwei Geschossen an. Weiterhin befindet sich auf Höhe der früheren Arbeiterhäuser im südwestlichen Geländeteil die örtliche Feuerwehr gegenüberliegend an der Straße Zur Alten Brauerei. Die

östlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücke unterliegen hingegen der Nutzung des Kleingärtnervereins Lindenhöhe.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet ist unbewohnt. Unmittelbar angrenzend leben einige Anwohnerinnen und Anwohner in den vorhandenen Wohngebäuden entlang der Halleschen Straße. Im Westen und Norden des Plangebietes schließen sich größere Wohnsiedlungen an.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Den überwiegenden Teil des Plangebietes nehmen die Flächen der ehemaligen Brauerei ein, die nach Nutzungsaufgabe brach gefallen sind. Die Flächen wurden ursprünglich intensiv durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Verkehrs- und Lagerflächen genutzt. Nur wenige Grünflächen haben das Gelände gegliedert. Zwischenzeitlich sind großflächig Ablagerungen, z.T. auf rückgebauten Flächen, erfolgt.

Aufgrund der Sukzession bzw. fehlenden Pflege haben sich z.T. auf künstlichen und versiegelten Böden unstrukturierte Pflanzengesellschaften oder dichte Gehölze (z. B. die etwa mittig im Plangebiet östlich der Straße Zur Alten Brauerei gelegene Fläche nördlich der vorhandenen Silos) ausgebildet. Im Südosten ist eine etwas höher gelegene Fläche mit Altbäumen bestanden.

Hervorzuheben ist der dichte Gehölzriegel entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Dieser wird aus Altbäumen gebildet und stellt eine Zäsur zur angrenzenden Kleingartenanlage dar.

Auf dem städtischen Grundstück 66/a befindet sich zudem ein geschütztes Biotop, das aufgrund des vorhandenen Altbaumbestandes (Kastanien) gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG als „Höhlenreiche Altholzinseln“ festgestellt ist.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets selbst sind derzeit keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Einrichtungen:

- Kindertagesstätte „Lützschenaer Sternchen“, Freirodaer Weg 2b (ca. 600 m),
- Kindertagesstätte „Sonnenhügel“, Am Hohlweg 2 (ca. 1,9 km),
- Grundschule Stahmeln, Hauptstandort Stahmelner Höhe (ca. 1,6 km) und Nebenstandort Windmühlenweg (ca. 800 m) und
- AWO-Sozialstation, Am Brunnen 5 (ca. 650 m).

Die Grundschule und der Hortbetrieb in Lützschena-Stahmeln sollen künftig an einem Standort an der Halleschen Straße gebündelt werden. Dazu wird in den kommenden Jahren ein neues Schulgelände geplant und realisiert. Der künftige Standort wird sich ca. 600 Meter östlich, d.h. in stadteinwärtiger Richtung, befinden.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes existieren derzeit keine durchgängigen Fuß- oder Radwegeverbindungen.

Die Bahnstraße sowie die Straße Zur Alten Brauerei sind Ortsstraßen mit einseitigen Gehwegen. Auf der dem Plangebiet zugewandten Ostseite der Straße Zur Alten Brauerei ist überwiegend kein Gehweg vorhanden. Dieser beginnt erst im Übergangsbereich zur Bahnstraße und setzt sich nach Nordosten fort.

Die Hallesche Straße wird hingegen beidseitig von einem Gehweg begleitet.

Durch den nahen S-Bahnhaltepunkt „Leipzig-Lützschena“ ist das Zweirad für den täglichen Weg auch aus dieser Stadtrandlage durchaus attraktiv. In der Zielnetzplanung Radverkehr der Stadt Leipzig sind die Hallesche Straße und der Straßenzug An der Schäferei, Straße Zur Alten Brauerei und (nördliche) Bahnstraße als Radhauptrouten im Stadtteil verbindenden Netz ausgewiesen.

Straßenbegleitende Radwege sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Lediglich in der Zufahrt Zur Alten Brauerei zum signalgeregelten Knotenpunkt mit der Halleschen Straße ist ein kurzer Schutzstreifen für geradeaus fahrende und nach rechts abbiegende Radfahrer mit geringfügig vorgezogener Haltlinie angelegt. Dieser soll die Sicherheit gegenüber rechtsabbiegenden Kraftfahrzeugen aus der gleichen Zufahrt erhöhen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist trotz Stadtrandlage durch den unmittelbaren Anschluss an die Hallesche Straße gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. So befindet sich in unmittelbarer Umgebung in stadtauswärtiger Richtung die Haltestelle Lützschena der Straßenbahnlinie 11 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH, die von Schkeuditz über das Leipziger Stadtgebiet bis Markkleeberg Ost führt.

Allerdings verkehrt die Straßenbahn im Tagesverkehr vorerst nur im 20-Minuten-Takt. Mit Errichtung der geplanten Wendeschleife im Bereich Hänichen werden die Voraussetzungen für die Ausweitung des 10-Minuten-Taktes bis zur Stadtgrenze geschaffen, d. h. nach Fertigstellung der Gleisschleife wird sich das ÖPNV-Angebot wesentlich verbessern.

In ca. 800 m bis 1.000 m Entfernung befindet sich in nordöstlicher Richtung der S-Bahn-Haltepunkt Leipzig-Lützschena der S-Bahn Mitteldeutschland, über den aktuell eine Verbindung in die Richtungen Halle (Saale) Hbf – Trotha bzw. Leipzig Hbf – Zentrum – Markkleeberg-Gaschwitz im 30-Minuten-Takt besteht (Linie S3). In Richtung Markkleeberg verkehrt sie durch den Citytunnel Leipzig und dient somit alle zentralen Haltepunkte an. Mit dem Fahrrad ist auch diese Haltestelle vom geplanten Wohnquartier in fünf Minuten zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist straßenseitig von Norden über die Bahnstraße, von Westen über die Straße Zur Alten Brauerei sowie von Südwesten und Süden über die Hallesche Straße erreichbar. Direkt auf das ehemalige Brauereigelände führt eine zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im südlichen Abschluss gelegene Zufahrt von Süden mit Anbindung an die Hallesche Straße.

Die Hallesche Straße stellt als Kreisstraße mit Funktion einer Ortsdurchfahrt die Verbindung in die westlich angrenzende Stadt Schkeuditz sowie in die anderen Leipziger Stadtteile nach Osten in Richtung Stadtzentrum (Wahren, Möckern, Gohlis) her.

Der Anschluss an das weitere übergeordnete klassifizierte Straßennetz ist über die Bundesstraße 6 sowie die Bundesautobahn A 14, die beide nördlich des Plangebietes durch Lützschena-Stahmeln verlaufen, gegeben.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Trink- und Löschwasserversorgung

Entlang der Bahnstraße/Zur Alten Brauerei verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200/150, von der aus die Trink- und Löschwasserversorgung des künftigen Wohnquartiers möglich ist.

Löschwasser kann in Höhe von 96 m³/h bereitgestellt werden.

Abwasserentsorgung

In der Halleschen Straße ist ein Mischwasserkanal DN 250 vorhanden, an den für die Schmutzwasserentsorgung in südlicher Richtung angebunden werden kann. In westlicher Richtung kann an den Schmutzwasserkanal DN 200 - DN 300 in der Straße Zur Alten Brauerei sowie in nordwestlicher Richtung an den Mischwasserkanal DN 350 in der Bahnstraße angebunden werden.

Bezüglich der Regenwasserableitung bildet jedoch eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück in Form von Regenwassernutzung und/oder Versickerung künftig oberste Priorität.

Gasversorgung

Auf der Westseite der Straße Zur Alten Brauerei und auf der Südseite der Halleschen Straße verlaufen jeweils Gasmitteldruckleitungen DN 150. Somit ist die Gasversorgung des Plangebietes grundsätzlich möglich.

Elektroenergieversorgung

Im östlichen Randbereich der Straße Zur Alten Brauerei und der Bahnstraße verlaufen Mittelspannungskabel in Trägerschaft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom), die nicht mehr in Betrieb sind. Am nördlichen Rand der Halleschen Straße verläuft ein Mittelspannungskabel. Somit könnte das neue Netz ausgehend von diesem Mittelspannungskabel aufgebaut werden. Die Breite des erforderlichen Schutzstreifens für das Mittelspannungskabel beträgt 2,0 m.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Erfordernisse der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013)
  verbindlich seit dem 12.07.2013,
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen, verbindlich in seiner Fortschreibung seit dem 16.12.2021 (RPl L-WS)

Der LEP 2013 stellt die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar, die im RPl L-WS als verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen konkretisiert werden.

Mit der Nutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP 2013, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen. Die Planung trägt mit dazu bei, dass die Stadt Leipzig ihre Aufgaben als Oberzentrum erfüllen kann (Z 1.3.1 und Z 1.3.6 LEP 2013). Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer ehemals gewerblich genutzten und seit vielen Jahren brach gefallenen Fläche im Verdichtungsraum Leipzig wird eine nachhaltige Entwicklung und eine Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme ermöglicht (u. a. Z 2.2.1.7 sowie G 1.2.1 und G 2.2.2.2 LEP 2013, Z 2.2.1.1 und G 4.1.3.1 RPl L-WS).

Infolge der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Straßenbahn- und S-Bahn-Netz in Leipzig und seiner Umgebung erfolgt eine Siedlungsentwicklung, die die Verknüpfungspunkte des ÖPNV berücksichtigt (Z 2.2.1.10 LEP 2013).

Im RPl L-WS ist östlich des Plangebietes eine Grünzäsur ausgewiesen. Daran westlich anschließend, in Richtung Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne sich jedoch mit diesem zu überschneiden, befindet sich ein im RPl L-WS 2020 (Plankapitel 4.1.1) neu ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. Beeinträchtigungen dieser Erfordernisse der Raumordnung durch die Planung sind nicht erkennbar.

Durch die Bereitstellung eines differenzierten Wohnraumangebotes hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung wird den gegenwärtigen gesellschaftlichen Anforderungen wie dem demografischen Wandel Rechnung getragen (Z 2.2.1.4 RPl L-WS).

Der Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ steht damit, wie in den Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen vom 18.01.2019 und 24.02.2022 festgestellt, in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund des Bebauungsplanes wurde eine **Änderung des Flächennutzungsplanes** (FNP) erforderlich. Der Bebauungsplan wich von den Darstellungen des bisher wirksamen FNP ab.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes war im FNP als allgemeine Art der Bodennutzung bislang dargestellt:

- gemischte Baufläche,
- Wohnbaufläche,
- „Öffentliche Verwaltung“ (mittels Symbols) sowie
- Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Kleingärten)

Dies stimmt mit den Planungszielen der Stadt nicht mehr über ein. Für den FNP wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt. Der geänderte FNP stellt nunmehr nördlich eines Streifens entlang der Halleschen Straße eine Wohnbaufläche dar.

6.1.3 Landschaftsplan

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

Zu den für diesen Bebauungsplan relevanten Inhalten siehe Kap. 7 dieser Begründung.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet ist aktuell der § 30 BauGB anzuwenden.

Wie bereits erwähnt, bildet die bauplanungsrechtliche Grundlage gegenwärtig der 1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“.

Als wesentliche Planinhalte des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. E-75 sind zu nennen:

- *zulässige Art der baulichen Nutzung:* *Mischgebiet*
- *zulässiges Maß der baulichen Nutzung:* *GRZ 0,6*
- *überbaubare Grundstücksfläche:* *3,31 ha*
- *versiegelbare Verkehrsfläche:* *1,16 ha*

(siehe Flächengegenüberstellung unter Kap. 7.3.5.5 Eingriffsregelung)

Der Bebauungsplan Nr. 445 ersetzt nach seinem Inkrafttreten den aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. E-75 weitestgehend.

Im Umfeld des Plangebietes existieren mit dem Bebauungsplänen Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“, Nr. 233 „Wohnanlage Alte Schäferei“ und Nr. 354 „Gewerbepark Stahmeln“ für weitere Flächen verbindliche Bauleitpläne.

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau GB vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des Zielbildes relevant (INSEK, A-10 und A-16):

- Bezahlbares Wohnen
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote

Das Vorhaben liegt im fachübergreifenden Schwerpunktgebiet „Nordraum“, dem zentralen Wirtschaftsraum Leipzigs. Für die zukünftige Entwicklung ist deshalb ein besonderer Schwerpunkt auf die Ausgewogenheit der Handlungsfelder Lebensqualität, Gewerbe, Grün und Landwirtschaft zu legen.

Eine besondere Rolle spielt dabei auch die Stärkung der Ortsteilidentität. Der Ortsteil Lützschena-Stahmeln ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. In diesen Gebieten soll die Entwicklung gestärkt und die Infrastruktur sowie die Angebote bedarfsorientiert nachgerüstet werden, z. B. bei Arrondierung und Erweiterung von Wohnbauflächen. Die Mehrfachnutzung von öffentlichen Gebäuden als zentrale und soziale Treffpunkte im Stadtteil wird angestrebt (INSEK, B-8/-22/-47).

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des INSEK, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung historischer Baustrukturen - und damit der Stärkung der Ortsteilidentität - geschaffen werden. Zudem wird durch die Einordnung eines Nahversorgers, die Schaffung von Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot und den Bau sozialer Infrastruktur die Lebensqualität im Ortsteil gestärkt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 (Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 - VI-DS-04512) verfügt die Stadt Leipzig über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche.

Darin wird der Ortslage Lützschena eine räumliche Versorgungslücke attestiert, die durch die Ansiedlung eines neuen Nahversorgers geschlossen werden soll. Hierbei wird explizit das Areal der ehemaligen Sternburg-Brauerei als möglicher Standort einer Projektrealisierung benannt. Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen (rd. 4.200 EW im Ortsteil zzgl. der EW-Potenziale aus dem Vorhaben, gute ÖPNV-Erschließung durch Lage an der Halleschen Straße/Georg-Schumann-Straße, gutes Versorgungsangebot in Richtung Schkeuditz und Wahren) beschränken sich die Perspektiven auf die Sicherung und Stärkung einer räumlich ausgewogenen wohnortnahen Grundversorgung. Durch die räumlichen Distanzen zur Ortslage Stahmeln und der dort bereits gegebenen Versorgungsstrukturen (am Standort Mühlenstraße), ist die Dimensionierung des Nahversorgers in erster Linie auf die endogenen Potenziale der Ortslage Lützschena auszurichten.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen (VII-DS-00871) formuliert eine Strategie für eine nachhaltige Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan. Hinsichtlich der Bauleitplanung formuliert der STEP Wohnbauflächen die Anforderung, Standorte im fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV multifunktional und für verschiedene Personengruppen zu entwickeln. Die Schaffung eines Anteils an gewerblichen Nutzungen wird an diesen Standorten grundsätzlich mitgeprüft. Darüber hinaus werden Bauleitpläne auf der Grundlage folgender Prinzipien entwickelt, um den Anforderungen des Klimawandels und des Klimaschutzes gerecht zu werden: Verminderung der Beeinträchtigung von Luftleitbahnen, Schaffung von 13 qm Freiraum/Grünfläche je Einwohner/-in, solaroptimierte Gebäudeausrichtung, Gewährleistung des Regenwasserrückhaltes und Erstellung/Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat am 23.08.2017 den Beschluss, den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen, indem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen (aktuell FRL gebundener Mietwohnraum vom 29. April 2021) errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird. Dies trifft für den geplanten Wohnstandort zu. Jedoch entsprechen bei dem geplanten Wohnungsbauvorhaben die inneren Grundrissstrukturen des denkmalgeschützten Gebäudebestands nicht den förderfähigen Flächenvorgaben, sodass diese Gebäudeanteile für die Bindung zur Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nicht geeignet sind. Insofern ist bei der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz ein Ausnahmetatbestand gegeben, die Bindung wird sich daher auf Neubauten konzentrieren. Im Ergebnis kommen gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 4 für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau uneingeschränkt in Frage. In den Baugebieten WA 3 und WA 6 stellen die entsprechenden Anteile im Neubausegment potenzielle Flächen dar, während das Baugebiet WA 5 aufgrund der Dominanz denkmalgeschützter Bausubstanz ausscheidet.

Die Eigentümerin des ehemaligen Brauereigeländes hat ihr Einverständnis zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Vorfeld erklärt. Dazu sind im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Leipzig und der Eigentümerin weiterführende Vereinbarungen getroffen worden.

6.2.4 Strategische Konzepte zur sozialen Infrastruktur

Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung

In der jährlich fortlaufenden Kita-Entwicklungsplanung wird für den Versorgungsraum Nordwest, zu dem auch Lützschena-Stahmeln gehört, aufgezeigt, dass es zu wenige Kita-Plätze gibt. Mit der Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes der hier aufzeigten Größenordnung wird dieses Defizit anwachsen. Deshalb ist im Plangebiet eine Kindertagesstätte mit ca. 120 Plätzen vorgesehen.

Schulentwicklungsplan (SEP) – Fortschreibung 2019

Der Schulbezirk Lützschena-Stahmeln verfügt gegenwärtig über zwei Standorte, an denen der Grundschulbetrieb stattfindet. Beide Schulgebäude sind in einem stark sanierungsbedürftigen Bauzustand. Da ihre Erweiterung aus baulicher Sicht sowie hinsichtlich der zu kleinen Grundstücke nicht möglich ist, soll die Schule an einem neuen Standort gebündelt werden. Der Schulentwicklungsplan verdeutlicht, dass vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich drei Klassenzüge und die Erweiterungsmöglichkeit auf vier Klassenzüge benötigt werden. Für das künftige Schulgelände wird der Bebauungsplan Nr. 462 der Stadt Leipzig mit der Bezeichnung „Schulstandort am Bahngraben“ aufgestellt.

6.2.5 Strategische Konzepte zum Klimaschutz

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch einen Stadtratsbeschluss 2019 wird dem Klimaschutz sowie dem Schutz der Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels die höchste Priorität eingeräumt. Für das Jahr 2040 strebt Leipzig den Zustand der Klimaneutralität an. Eine wesentliche Grundlage für den Klimaschutz stellt das Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ im INSEK dar. Dabei werden insbesondere die Handlungsschwerpunkte zur vorsorgenden Klima- und Energiestrategie, zur leistungsfähigen technischen Infrastruktur und zum vorsorgenden Flächen- und Liegenschaftsmanagement mit konkreten Maßnahmenbündeln untersetzt.

Folgende Ziele und Maßnahmen sind für die Planung relevant:

- Ziel 2: *„Initiierung der Wärmewende im Gebäudesektor und Etablierung nachhaltiger Lösungen zur Ver- und Entsorgung sowie Finanzierung.“*
- Maßnahme M 3.3 benennt hierfür die Integration und den Ausbau von erneuerbaren Energien (Strom/Wärme) im Stadtgebiet: *„ ...Neben der Erschließung von kommunalen und privaten Dachflächen und der Förderung der Eigenstromnutzung und Direktvermarktung sind zusätzliche Potenziale der Abwärme zu nutzen ...“*
- Ziel 3: *„Entwicklung einer zukunftsfähigen, resilienten und intelligenten Ver- und Entsorgungsstruktur*“.
- Maßnahme M 3.2 benennt hierfür die Transformation der Fernwärmeversorgung – gesamtstädtisch und auf Quartiersebene *„ ...Auf Quartiersebene sind hierbei auch Nahwärmesysteme anzustreben, um flexibel auf rechtliche und energetische Entwicklungen eingehen zu können. Maßnahmen sind u. a. der Einsatz von innovativen Speicherlösungen (Wärme und Strom), der Einsatz von Nahversorgungslösungen auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbarer Energien...“.*

Weiterhin bedeutsam ist das an den Klimanotstand inhaltlich anknüpfende Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020. Darin werden Maßnahmen herausgestellt, anhand deren Umsetzung die Zielstellung erreicht werden soll. Folgende Maßnahmen werden in der Planung berücksichtigt:

- Dachflächennutzung für erneuerbare Energien
- Dachflächennutzung für Begrünung
- Prüfung von Fernwärmeanschlüssen und Nahwärmelösungen

- Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Quartieres
- Errichtung einer Carsharing-Station
- Maßnahmen zum weitgehenden Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes
- Pflanzungen von Bäumen auf Verkehrsflächen

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Diesem Umweltbericht liegt die Anlage 1 des BauGB zugrunde. Die nach dieser Anlage erforderlichen Angaben sind wie folgt zusammenzufassen:

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes ist die Revitalisierung dieser gewerblichen Brache und die Nachnutzung als Wohnstandort. Ergänzt wird die angestrebte Nutzung durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten und eines Sondergebietes für einen Nahversorgungsmarkt und ergänzender Dienstleistungen.

Der Plan wird für den Bau eines weitgehend konkreten Vorhabens mit einer Investitionsabsicht aufgestellt. Dabei handelt es sich um das künftige Wohnquartier. Der Plan basiert auf den Ergebnissen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung aus den Jahren 2018 bzw. 2019.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie Festsetzungen von Verkehrs- und Grünflächen.

Die **Ausweitung von Siedlungsflächen zu Lasten des Freiraumes (Flächenverbrauch) ist nicht Ziel** und auch nicht Gegenstand der Planung.

Der Plan wird **nicht für UVP-pflichtige Vorhaben**[7] aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans siehe Kap. 7.2, Kap. 3 und Abschnitt C dieser Begründung.

Als **fachliche Grundlagen und Ziele** liegen dem Plan vor allem zugrunde: Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und der Landschaftsplan.

Näheres siehe Kap. 7.2.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind zu erwarten oder nicht auszuschließen. In der nachfolgenden Tabelle ist angegeben, auf welche Umweltbelange bzw. Teilaspekte von Umweltbelangen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind und ob die Stadt Maßnahmen zur **Überwachung** erheblicher Umweltauswirkungen plant.

Umweltbelange	**Erhebliche Auswirkungen** auf den genannten Belang sind zu erwarten oder nicht auszuschließen	**Überwachungsmaßnahmen** sind geplant
Fläche	Nein	Nein
Boden und Grundwasser	Nein	Nein
Oberflächenwasser	Nein	Nein
Luft	Nein	Nein
Klima	Nein	Nein
Pflanzen	Ja	Ja

[7] Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden muss

Umweltbelange	Erhebliche Auswirkungen auf den genannten Belang sind zu erwarten oder nicht auszuschließen	Überwachungs-maßnahmen sind geplant
Tiere	Ja	Ja
Biologische Vielfalt	Nein	Nein
Landschaft	Nein	Nein
Erholungspotential	Nein	Nein
Verkehrslärm	Nein	Nein
Gewerbelärm	Nein	Nein
Freizeitlärm/Sportlärm	Nein	Nein
Luftqualität	Nein	Nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nein	Nein
Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen	Nein	Nein
Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Nein	Nein
Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB	Ja	Ja

Näheres siehe Kap. 7.4 und 7.5.

Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.6 zu entnehmen.

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB[8] sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

1. Einschätzung (auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung) auf welche Flächen und auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
2. Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 7.4).
3. Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
4. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 7.4).

[8] Baugesetzbuch

5. Anpassung der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

Die weiteren Angaben der Einleitung nach Anl.1 Nr. 1 BauGB,

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung,

sind aus redaktionellen Gründen nachfolgend in den Kap. 7.2 und 7.3 dargestellt, inhaltlich aber dennoch als Teil der Einleitung nach Anl. 1 Nr. 1 BauGB zu verstehen.

7.2 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes

Nach Anl. 1 Nr. 1 Buchst. a) bedarf es einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Wichtigste Ziele dieses Bauleitplanes sind es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung des Areals herzustellen, um dort ein neues Wohnquartier entwickeln und etablieren zu können, sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Die weiteren Ziele sind in Kap. 3 aufgelistet.

Inhalte des Planes sind vor allem Festsetzungen:

- zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf einer Fläche von rd. 36.550 m²,
- zur Art der baulichen Nutzung, festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet (hier: Nahversorgungsstandort),
- zum Maß der baulichen Nutzung, festgesetzt mit einer GRZ zwischen 0,4 und 0,65 für die Allgemeinen Wohngebiete und einer GRZ von 0,6 für das Sondergebiet, Zahl der Vollgeschosse mit maximal VI, Höhe baulicher Anlagen mit maximal 22 m Höhe des Firstes,
- einer Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Kita) auf einer Fläche von rd. 2.400 m²,
- zu überbaubaren Grundstücksflächen,
- zu Verkehrsflächen, durch Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche sowie von privater Straßenverkehrsfläche und privater Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) zur inneren Erschließung,
- zur Grünordnung, insbesondere an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Erhalt der Gehölzreihe sowie an den Straßen Zur Alten Brauerei und Bahnstraße,
- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere durch Festsetzung von zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen (Maßnahmeflächen M1 und M2), Grünflächen, Erhaltung von Gehölzen sowie Übernahme von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den speziellen Artenschutz.

Zudem ist eine Inaussichtstellung für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (hier: Biotoptyp „höhlenreiche Altholzinseln“) Gegenstand dieser Planung.

Ein **Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen** erfolgt nicht. Es wird eine bereits intensiv bebaute Fläche nachgenutzt.

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden geplanter Vorhaben

sind wie folgt zu nennen:

- Sanierung der Brauereigebäude für Wohnzwecke und Neubau von Wohnhäusern (Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 6 mit insgesamt 32.950 m² Grundfläche) einschließlich einer Kindertagesstätte (2.400 m²) sowie eines Lebensmittelmarktes (SO = 3.600 m²); unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 27.000 m²),
- Herstellung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (9.350 m²),
- Entwicklung und Erhalt von privaten Grünflächen (5.050 m²).

Der Plan wird **nicht für UVP-pflichtige Vorhaben** nach dem UVPG[9] oder dem SächsUVPG[10] aufgestellt.

Weitere Ausführungen sind vor allem Kap. 3 und dem Abschnitt C dieser Begründung zu entnehmen.

7.3 Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Nach Anl. 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB – bedarf es der Darstellung

- der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, und
- der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Fachgesetze und Fachpläne im Hinblick auf die Umweltschutzziele herangezogen worden:

- **Bundes- und landesrechtliche Regelungen**

a) Bundesnaturschutzgesetz

b) Sächsisches Naturschutzgesetz

c) Baugesetzbuch

d) Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz

Die für die Schutzgüter geltenden rechtlichen Regelungen werden in den entsprechenden Kapiteln, soweit notwendig, gesondert genannt.

- **Ziele der Stadt**

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten

a) die Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig (1996),

b) der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009) einschließlich Fortschreibung 2018 (2019),

c) die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010),

d) der Landschaftsplan (2013),

e) das Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig 2014 – 2020 (2014),

f) das Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020,

[9] UVP-Gesetz – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
[10] Sächsisches UVP-Gesetz – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen

g) das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK, 2018),

h) das Straßenbaumkonzept Leipzig 2030 (2019),

i) die Starkregengefahrenkarte (2018) und

j) die Planungshinweiskarte Klimaanalyse (2019)

wesentliche Ziele des Umweltschutzes. Die in den oben genannten Fachplänen und -konzepten der Stadt enthaltenen Ziele des Umweltschutzes wurden daraufhin geprüft, inwieweit sie für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind. Soweit sie von Bedeutung sind, wurden sie bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt und entweder mit dem Plan umgesetzt oder für die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung mit zugrunde gelegt (siehe auch Kap. 7.4).

- **Gutachten und Untersuchungen zum Vorhaben**

a) Vermessung einschließlich Baumbestand, Vermessungs- und Ingenieurbüro Kunze und Schmidt Partnerschaft, Leipzig, Stand: 26.04.2018

b) Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier an der Alten Brauerei“, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Halle (Saale), Stand: 24.05.2022

c) Bestandsdokumentation Bäume und Flächeninanspruchnahme, StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR, Halle (Saale), Stand: Juli 2021

d) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier zur Alten Brauerei“, habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt, Halle (Saale), Stand: Mai 2019

e) Erschließungskonzept Wasser, Abwasser und Regenwasser zum Bebauungsplan, Projektierung Heizung, Lüftung, Sanitär, U. Tegl, Leipzig, Stand: 28.04.2020

f) Grundstücksentwässerung, hydrologische Grundlagen, VEBAU – Ingenieurbüro für Baustoffprüfung und Umwelttechnik, Leipzig, Stand: 24.05.2019

g) Untersuchung Gebäudeschadstoffe, Orientierende Altlastenuntersuchung, Abfall- und Entsorgungskonzept, CDM Smith Consult GmbH, Leipzig, Stand: 13.05.2019

h) Faunistische Untersuchungen an Heuschrecken (Orthoptera) für die „Alte Brauerei Lützschena“ in Leipzig, Sachsen, Dr. M. Wallaschek Halle (Saale), Stand: 07.08.2019

i) Schallimmissionsprognose für das B-Plangebiet Nr. 445 "Wohnquartier Zur Alten Brauerei" gegenüber Straßenverkehrslärm, Vergleich der Ergebnisse mit den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 und Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 (Ausgabe 07/2016), MFPA Leipzig GmbH, Stand: 15.01.2020

j) Fachgutachten zur energetischen Versorgung „Zur Alten Brauerei“, Leipziger Stadtwerke GmbH, Leipzig, Stand: 27.06.2022

k) Artenschutzfachliche Gebäudeuntersuchung auf geschützte Tierarten, bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Leipzig, Stand: August 2022

l) Mobilitätskonzept Bebauungsplan Nr. 445 „Wohnquartier an der Alten Brauerei“, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Halle (Saale), Stand: September 2022

m) Dokumentation von Netzfängen und Telemetrie in der „Alte Sternburgbrauerei“ in Leipzig, myotis Büro für Landschaftsökologie, Halle (Saale), Stand: September 2023

Die für die Schutzgüter relevanten Gutachten und Untersuchungen werden in den entsprechenden Kapiteln, soweit notwendig, gesondert genannt.

7.3.1 Fläche

Vorbemerkung:

Der **Begriff „Fläche“** wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL[11] [1] umzusetzen.

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

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden;
- dazu sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und begrenzt werden

(siehe UVP-ÄndRL [1], dort S. 2, Erwägungsgrund 9).

Im BauGB erfolgte die Aufnahme des Begriffes, obwohl das Thema „Flächeninanspruchnahme“ schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen war (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [2]). Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung [3] sachgerecht erschien.

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

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

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

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

Ziele des Umweltschutzes:

a) Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden (UVP-ÄndRL [1], Erwägungsgrund 9).

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

b) Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll begrenzt werden (Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung [3], S. 155 ff).

c) Freiräume sollen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben. Der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner soll reduziert werden. (ebenda)

d) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. (1a Abs. 2 BauGB)

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

Art der Berücksichtigung:

Es wurde zunächst geprüft, ob die Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist zwar der Fall. Die Ziele wurden aber bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Bei Durchführung der Planung ist keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne zu erwarten. Weiteres siehe Kap. 7.4.1.

7.3.2 Boden und Grundwasser

Nachfolgend geht es um die Ziele für

a) den Boden im Sinne des § 2 Abs. 1 BBodSchG[12], also um die obere Schicht der Erdkruste einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten, sowie

b) das Grundwasser im Sinne des § 3 Nr. 3 WHG[13], also das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht.

Es wurde hinsichtlich der Fragestellung geprüft, ob auf den Boden und auf das Grundwasser bezogene Ziele von der Planung berührt sein können.

7.3.2.1 Ziele für den Boden

Für den Boden sind folgende Ziele zu nennen:

a) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB).

b) Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie Erreichung eines Verhältnisses von Innenentwicklung zu Außenentwicklung von 3 : 1 (Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 2002)

c) Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (Bundes-Bodenschutzgesetz)

d) Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen sowie Sanierung von Boden und Altlasten (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz)

e) Umweltqualitätsziele des Stadt Leipzig

- natürliche Bodenfunktionen nachhaltig sichern und wiederherstellen
- natürlich gewachsene Böden als Wert an sich erhalten

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung der Ziele bei:

[12] Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
[13] Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung, womit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird.
- Der Boden ist gegenwärtig bereits vollständig nachteilig überprägt, seine Neuversiegelung wird durch Festsetzungen begrenzt (z.B. zulässige GRZ).

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.2.

7.3.2.2 Ziele für das Grundwasser

Relevante Ziele für das Grundwasser sind:

a) Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 WHG)

b) Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG)

c) Neubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern

d) Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Zunahme der Versiegelung (§ 39 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz)

e) wassersensible Planung durch Vermeidung des Abflusses von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet bzw. Quartier (Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020)

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung mit einem hohen Versiegelungsgrad und damit der Vermeidung einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen.
- Es werden Maßnahmen z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser und von Dachbegrünungen getroffen.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.2.

7.3.3 Oberflächenwasser

Zum Belang „Oberflächenwasser“ werden nachfolgend die Ziele zur Gewässerreinhaltung und die damit verbundenen Ziele zum Gewässerschutz im Sinne von Schutz des Wassers vor schädlichen Einwirkungen betrachtet.

a) Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz)

b) Ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Nutzung des Wassers (Wasserrahmenrichtlinie)

c) Nachhaltige Bewirtschaftung von Gewässern sowie Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere schützen (Wasserhaushaltsgesetz)

d) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig
Beachtung des Regenwasserabflusses bei Entwicklung neuer Baugebiete (Kommunale Anpassungsstrategien für wassersensible Infrastruktur)

Es wurde hinsichtlich der Fragestellung geprüft, ob auf das Oberflächenwasser und insbesondere den Oberflächenwasserabfluss bezogene Ziele von der Planung berührt sein können.

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung mit einer hohen baulichen Dichte und damit verbunden der Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern.
- Die lokale Rückhaltung und Verdunstung wird im Bereich der Tiefgaragen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (im Neubau) durch Begrünungsmaßnahmen aktiv gefördert.
- Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer berührt.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.3.

7.3.4 Luft und Klima

Zum Belang „Luft“ werden nachfolgend die Ziele zur Luftreinhaltung und die damit verbundenen Ziele zum Klimaschutz im Sinne von Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen (Klimawandel) betrachtet.

Unter „Klima“ erfolgt die Betrachtung der Ziele zum Schutz des Kleinklimas (örtliches bzw. kleinräumiges Klima, Stadtklima) und die auf die „Anpassung an den Klimawandel“ bezogenen Ziele.

7.3.4.1 Ziele für die Luft (Luftreinhaltung und Schutz des Klimas)

a) Nationales Klimaschutzziel ist, die Treibhausgasemissionen schrittweise zu mindern (§ 3 Abs. 1 KSG[14]).

b) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

c) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 1 und 5 BauGB).

d) Erreichen der Klimaneutralität in der Stadt Leipzig bis spätestens 2050 (Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand (VI-A-07961-DS-10))

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung, womit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird.
- Es werden neben dem Wohnraum Flächen zur Realisierung eines Nahversorgungsmarktes und ergänzender Dienstleistungen sowie einer Kita planungsrechtlich vorbereitet - damit wird eine wohnortnahe Grundversorgung vorbereitet, die fußläufig erreichbar ist.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.4.

[14] Bundes-Klimaschutzgesetz

7.3.4.2 Ziele für das Klima (Kleinklima und Anpassung an den Klimawandel)

a) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

b) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 1 und 5 BauGB).

c) Berücksichtigung klimatischer Funktionen bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Planungshinweiskarte der Klimamodellierung der Stadt Leipzig)

d) Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten und -abflussbahnen von Bebauung (Leipziger Klimaschutzprogramm)

e) Das Lokalklima in der Stadt ist so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Belastung für den Menschen weitestgehend reduziert wird (Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig).

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung, womit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird.
- Es liegt eine qualifizierte Freiflächenplanung zum Bebauungsplan vor, in der sich mit Maßnahmen zur Vermeidung vor lokaler Überhitzung und Anpassung an Starkregenereignissen auseinandergesetzt wurde.
- Es werden Festsetzungen getroffen, um klimatische Beeinträchtigungen zu vermeiden (Freihaltung von Kaltluftbahnen, Begrenzung des Versiegelungsgrades, Dachbegrünungen und Baumpflanzungen zur Verminderung der Aufheizung).
- Es wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches verschiedene Szenarien beinhaltet, anhand derer die Vorgaben des Klimaschutzsofortmaßnahmenprogramms (bzgl. der Mindestanteile für die Strom- und Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien) erfüllt werden können.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.5.

7.3.5 Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege und Grünordnung

In diesem Kapitel werden die auf die Belange Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt und Landschaft bezogenen Ziele behandelt.

Dazu gehören in erster Linie auch

a) die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke
   - der Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie[15], Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie[16]) und
   - der weiteren Schutzgebiete und Schutzobjekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, Geschützte Biotope) sowie

b) die Ziele des Artenschutzes gemäß BNatSchG[17],

[15] Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
[16] Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
[17] Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

c) die im Landschaftsplan [4][18] für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie

d) die Ziele der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Des Weiteren sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Europäischen Vogelschutzgebiet (**SPA**) oder Flora-Fauna-Habitat (**FFH**)-Gebiet noch in einem nationalen Schutzgebiet (NSG, LSG, FND u. a.).

Das nächstgelegene SPA „Leipziger Auwald“ sowie das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ sind südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 110 m bzw. 510 m von der Geltungsbereichsgrenze verortet.

Auch das Landschaftsschutzgebiet (**LSG)** „Leipziger Auwald“, dessen Abgrenzung in diesem Bereich der Grenze des SPA folgt, berührt demnach nicht das Plangebiet.

Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (§ 44 BNatSchG)

Im Vorhabengebiet befinden sich Bäume mit Baumhöhlen, die sich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten darstellen (hier Lebensstätten des Eremiten und ggf. Fledermäuse) und deren Beschädigung oder Zerstörung gemäß § 44 BNatSchG verboten ist. Diese überdecken sich in Teilen mit den geschützten Kastanien (vgl. Kap. 7.3.5.1). Dies betrifft folgende Bäume im Plangebiet:

Baumnummer	geplanter Umgang
5, 6, 7	Vermeidungsmaßnahme V_{ASB} 2
132 - 143	Vermeidungsmaßnahme V_{ASB} 2

7.3.5.1 Geschützte Biotope

Im Südwesten des Plangebietes ist ein Kastanienbestand vorhanden, der nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) als **Biotop** geschützt ist (Typ „Höhlenreiche Altholzinseln“, Reg.-Nr. 82032.I). Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist mit dem Kastanienbestand so schonend und rücksichtsvoll wie möglich umzugehen.

Als geschütztes Biotop unterliegt es dem Zerstörungs- bzw. Beeinträchtigungsverbot nach § 30 Abs. 2 BNatSchG. Nach § 30 Abs. 4 BNatSchG kann, wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes zu Handlungen im Sinne des Absatzes 2 führt, auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 67 BNatSchG ist seitens des Stadtplanungsamtes beim Amt für Umweltschutz und der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 22.04.2020 sowie ergänzt vom 04.11.2020 und 18.12.2020 gestellt worden.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden Maßnahmen eingehend geprüft, um die Flächeninanspruchnahme im Sinne des geschützten Biotopes zu mindern. So sieht die Planung vor, die überbaubare Grundstücksfläche auf die Mindestanforderungen zu reduzieren, die vom Einzelhandelssektor angenommen werden. Die Annahmen beruhen auf dem laufenden Monitoring der Stadt Leipzig. Weiterhin wird vorgesehen, den ruhenden Verkehr ausschließlich unter- bzw. über den geplanten Nutzungen anzuordnen, wodurch eine zusätzliche Gefährdung des Baumbestandes infolge des Parkraumangebotes unterbunden wird. In der Begründung zur Antragstellung wurde eingehend auf das öffentliche sowie soziale Interesse des Vorhabens (hier: Errichtung eines Nahversorgungsmarktes) für den Stadtteil Lützschena-Stahmeln verwiesen.

[18] Stadt Leipzig, Landschaftsplan, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).

Die Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG ist gemäß § 67 BNatSchG i.V.m. § 39 SächsNatSchG mit Schreiben vom 28.01.2021 in Aussicht gestellt worden.

7.3.5.2 Artenschutz

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

Für die Bauleitplanung ist aber von Bedeutung, ob bei seiner Verwirklichung ein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, der die Vollzugsunfähigkeit dieses Bebauungsplanes zur Folge hätte, vorliegen würde. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote entgegenstehen würden, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (siehe auch die dazu ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes [19] [5]).

Art der Berücksichtigung:

Ausgehend von den vorstehenden Grundlagen wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Bewertung geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von der Verwirklichung der Planung berührt werden können und ob diese einen unüberwindlichen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände darstellen können.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung waren folgende Arten und Artengruppen:

- Fledermäuse,
- Brutvögel,
- Zauneidechsen,
- Eremit sowie ergänzend
- Heuschrecken.

Zur Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, wurden im Rahmen des Planverfahrens die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten und ihre Lebensräume sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit überschlägig ermittelt und bewertet. Wesentliche Ergebnisse sind:

Im Vorhabengebiet befinden sich Kastanien mit Baumhöhlen, die sich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten eignen (hier potenzielle Lebensstätten von Brutvögeln, des Eremiten und ggf. von Fledermäusen) und deren Beschädigung oder Zerstörung gemäß § 44 BNatSchG verboten ist.

Fassaden und Kellerräume weisen Quartiersstrukturen für Fledermäuse auf. Deren Schädigung oder Zerstörung ist gemäß § 44 BNatSchG verboten.

Zudem weisen unbebaute Flächen Habitatstrukturen für Zauneidechsen auf. Eine Inanspruchnahme kann auch hier zu einem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Jedoch wurden trotz intensiver Begehungen zu keinem Zeitpunkt der Untersuchungen Zauneidechsen nachgewiesen.

[19] Vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.08.1997 – 4 NB 12.97 –

Die Untersuchungen über Heuschreckenpopulationen ergaben keine Betroffenheit streng geschützter Arten. Jedoch wurde das Vorkommen der „besonders geschützten“ Art der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen. Diese unterliegt als besonders geschützte Art dem allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 1 BNatSchG und ist daher in die Eingriffsbetrachtungen einzustellen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Artenschutzfachbeitrag, dem Gutachten über faunistische Untersuchungen an Heuschrecken, der artenschutzfachlichen Gebäudeuntersuchung sowie der Dokumentation von Netzfängen und Telemetrie zu entnehmen.

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

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

7.3.5.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan [4][20] werden die für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Sie sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen und, soweit geeignet, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen. (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG[21]).

Ziele des Landschaftsplanes

Das Plangebiet ist dem Leitbild 6 „Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“ zuzuordnen, mit folgender Zielsetzung:

> Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten Innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt

Die für diesen Bauleitplan wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes sind darüber hinaus:

- Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten
- Wahrung ihres typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters
- Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung, Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund
- Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz
- Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen

Zudem wird eine Grünverbindung entlang des Radefelder Wegs/der Bahnstraße ausgewiesen. Des Weiteren wird die historische Bebauung als bedeutendes Wahr- und Merkzeichen gekennzeichnet, die zu sichern und gestalterisch zur Erhaltung der Eigenart des Raumes zu integrieren ist.

Art der Berücksichtigung:

Es wurde geprüft, ob das Leitbild des Landschaftsplanes von der Planung berührt wird. Ergebnis:

Dem Leitbild wird mit der Entwicklung eines neuen Wohnquartieres in besonderem Maße entsprochen und in vielfältiger Art Rechnung getragen, wie z.B.:

[20] Stadt Leipzig, Landschaftsplan, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).
[21] Sächsisches Naturschutzgesetz

- Entwicklung eines offenen Wohnquartieres
- Schaffung von Wohnhöfen und Plätzen mit einer hohen Aufenthaltsqualität
- neue Durchwegung des Plangebietes zur Anbindung der Kleingartenanlage „Lindenhöhe“
- Begrünung von Dachflächen

7.3.5.4 Grünordnungsplan

Ziele des Umweltschutzes:

Im Grünordnungsplan werden die für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt (§ 11 BNatSchG[22] i. V. m. § 7 SächsNatSchG[23]). Sie sind zwar, mangels förmlicher Festlegung, formell nicht unter die „festgelegten Ziele des Umweltschutzes“ zu fassen. Sie werden aber in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt und, soweit geeignet, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Art der Berücksichtigung:

Für diesen Bebauungsplan wurde **kein Grünordnungsplan** erstellt, da die Belange von Natur und Landschaft umfassend berücksichtigt werden. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Nachnutzung/Nutzungsänderung eines früheren Gewerbestandortes, die Naturgüter und das Landschaftsbild sind bereits vollständig anthropogen überprägt. Es wurden zum einen Erfassungen hinsichtlich der Vorkommen besonders oder streng geschützter Tiere durchgeführt und zum anderen wurde ein qualifizierter Freianlagenplan erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben dabei den grünordnerischen Rahmen für die Inhalte der Freianlagenplanung vor. Die Umsetzung der Inhalte wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es daher nicht.

7.3.5.5 Eingriffsregelung

Ziele des Umweltschutzes:

Nach § 13 ff BNatSchG[24] gilt:

- **Erhebliche Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft **sind vorrangig zu vermeiden**.

  Der Verursacher eines Eingriffs[25] ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

- **Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind** durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld **zu kompensieren**.

  Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

[22] Bundesnaturschutzgesetz
[23] Sächsisches Naturschutzgesetz
[24] Bundesnaturschutzgesetz
[25] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann (vgl. § 14 Abs. 1 BNatSchG)

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen, die auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Art der Berücksichtigung:

Vermeidung oder Verringerung von Eingriffen

Soweit dies unter Berücksichtigung der planerischen Ziele des Bebauungsplanes möglich war, wurden Eingriffe vermieden oder der Umfang der infolge des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe verringert (vgl. dazu die Ausführungen unter Kap. 7.4 und im Teil C).

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die darin getroffenen Festsetzungen geben somit die bauplanungsrechtliche Bestandssituation wieder. D.h. im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird geprüft, inwieweit mit dem neuen Bebauungsplan ein über den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehender Eingriff begründet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-75 einen größeren räumlichen Geltungsbereich umfasst. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 445 umfasst in weiten Teilen den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-75. Lediglich die im südöstlichen Abschluss, entlang der Halleschen Straße, gelegenen Grundstücke sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 445. Das betrifft die Flurstücke 66/3, 65, 177/1, 177/c und 177/d mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.400 m². Die nachfolgende Flächenermittlung bzw. die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt diese Flächen daher nicht.

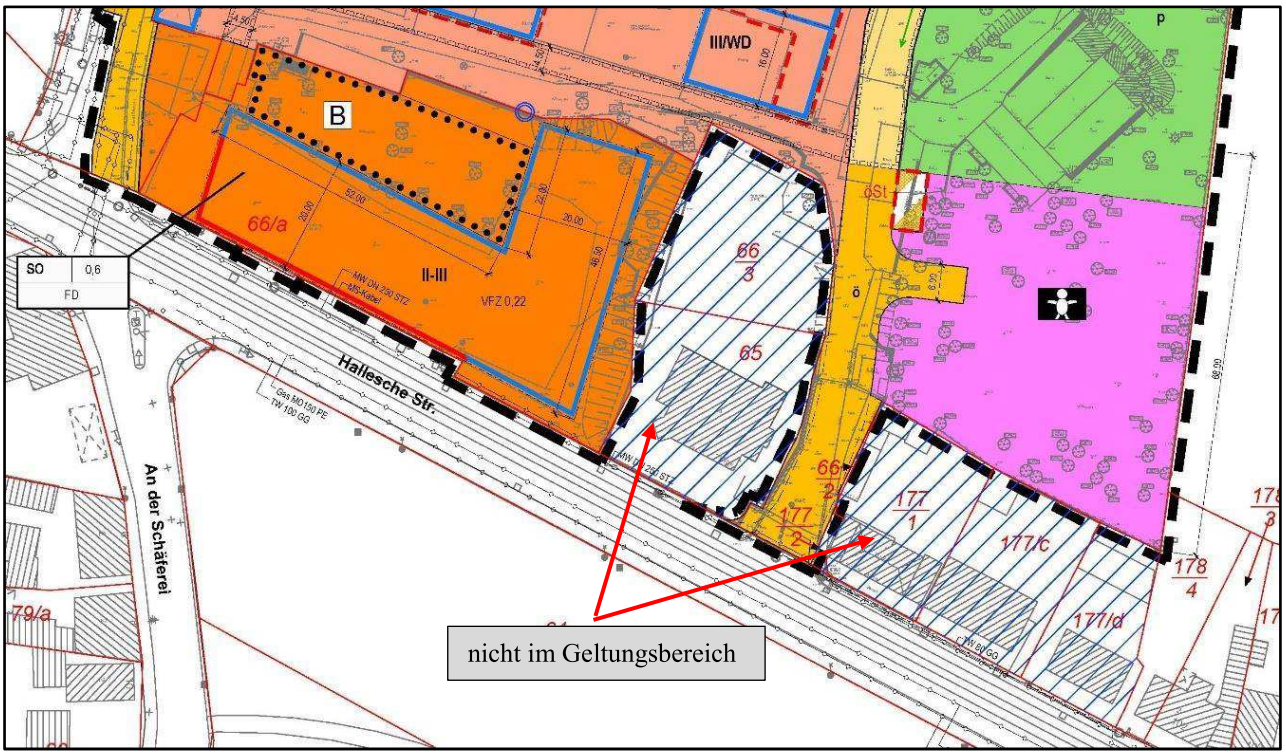


Abb. 5: Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ vorgesehen sind

Flächenbilanzen von B-Plan Nr. E-75 und B-Plan Nr. 445

	B-Plan Nr. E-75	B-Plan Nr. 445
räumlicher Geltungsbereich zzgl. nicht im Geltungsbereich B-Plan Nr. 445*	5,34 ha 0,34 ha	5,34 ha
*Erläuterung: Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-75 ist 0,34 ha größer als der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 445. Zur Vergleichbarkeit werden in der Flächenbilanz des B-Planes Nr. E-75 nur die Flächen berücksichtigt, die auch vom B-Plan Nr. 445 erfasst sind. Die übrigen 0,34 ha des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. E-75 werden in der Flächenbilanz nicht behandelt.		
Flächennutzungen innerhalb der Geltungsbereiche		
Baugebiete	4,14 ha	3,65 ha
Verkehrsflächen	1,18 ha	0,94 ha
Versorgungsfläche	0,02 ha	-
Gemeinbedarfsfläche (Kita)	-	0,24 ha
Grünflächen	-	0,51 ha
Summe	5,34 ha	5,34 ha
Versiegelung		
überbaubare Fläche nach zulässiger Grundfläche zzgl. zulässiger Überschreitung	3,31 ha	2,70 ha
versiegelbare Verkehrsflächen	1,16 ha	0,92 ha
Versorgungsfläche	0,02 ha	-
Max. zulässige Versiegelung	4,49 ha	3,62 ha
Versiegelungsgrad	84 %	68 %

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 445 ist demnach kein zusätzlicher Eingriff gegenüber dem bislang bestehenden Bebauungsplan Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“ verbunden. Das ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die zulässige Versiegelung im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 8.800 m² geringer ausfällt. Zudem werden flächenkonkret grünordnerische Maßnahmen als Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 445 festgesetzt, die ökologisch wirksam werden und daher bilanzierbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächenermittlung zum Bebauungsplan Nr. E-75 die in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen getroffenen Aussagen zugrunde liegen. Insbesondere im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad wird damit der maximal mögliche Eingriff definiert. Dieser maximal zulässige Eingriff wird auch für den Bebauungsplan Nr. 445 analog ermittelt, um eine Vergleichbarkeit zu wahren.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Leipziger Bewertungsmodell [6] vorgenommen. Es wurde dabei unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-75 und des Bebauungsplanes Nr. 445 in Baugebiete und Verkehrsflächen sowie Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen differenziert. Für die Baugebiete wurden die nach zulässiger Grundfläche zzgl. zulässiger Überschreitung überbaubaren Flächen und die nicht überbaubaren Flächen gesondert in Ansatz gebracht. Im Bebauungsplan Nr. 445 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Kita) festgesetzt. Für die Bewertung der Naturgüter und des Landschaftsbildes wird dabei angenommen, dass die Fläche überwiegend als Grünfläche angelegt wird, die mehrheitlich unbebaut verbleiben und dem Aufenthalt der Kinder im Freien vorbehalten sein soll. Diese An-

nahme ist mit Unsicherheiten verbunden im Hinblick auf die angenommene Wertzahl. Für die Gesamtbewertung ist das hinnehmbar, da die betroffene Fläche sehr klein ist und das Gesamtergebnis nur unwesentlich beeinflusst wird.

Die Bilanzierung wurde für die Schutzgüter gemäß der Bewertungsschemata differenziert vorgenommen. Vorangestellt wird im Hinblick auf die Bewertung des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass dieser als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird. Die Festsetzungen umfassen auch Dachbegrünungen. Jedoch sind die zu betroffenen Dachflächen nicht abschließend quantifizierbar. Die positiven Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere können daher nicht in die Bewertung eingestellt werden. Es wird für alle nach zulässiger Grundfläche zzgl. zulässiger Überschreitung überbaubaren Flächen der ungünstigste Fall angenommen.

Boden

Die zu versiegelnden/zu bebauenden Flächen wurden jeweils mit einer Leistungszahl von 0 angesetzt. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine vormals gewerblich genutzte Brachfläche. Daher werden für den B-Plan Nr. E-75 die unversiegelten Flächen (Sukzessionsflächen, Pflanzgebote usw.) aufgrund der gestörten Bodenverhältnisse mit einer Leistungszahl von 15 bewertet.

Analog wird für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 445 verfahren. Lediglich für das Erhaltungsgebot wird ein Wert von 50 angenommen, der die Entwicklungszeit des Gehölzes und den damit verbundenen positiven Wirkungen auf den Boden berücksichtigt.

Klima

Auch für das Schutzgut Klima wird eingeschätzt, dass die versiegelten/bebauten Flächen keine ökologische Funktion, hier Ausgleichsfunktion aufweisen. Die grünordnerischen Festsetzungen bedingen für nahezu alle Flächen nur eine Bewertung mit 45 Punkten, da diese überwiegend nicht mit Bäumen bestanden sein werden. Ausgenommen davon wird das Erhaltungsgebot und die Fläche für den Gemeinbedarf. Der vorhandene Baumbestand trägt zur Frischluftproduktion bei und wirkt durch Verschattung einer Aufheizung entgegen.

Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird von allen versiegelten Flächen gesammelt und einer Versickerung überwiegend in den Grünflächen zugeführt. Innerhalb der Grünflächen kann Oberflächenwasser gleichmäßig verdunsten, das entspricht einer Leistungszahl von 80. Dieser Ansatz wird für die Fläche für den Gemeinbedarf und die nördlich angrenzende, öffentlich nutzbare Grünfläche um 10 gemindert, da innerhalb der Flächen auch Versiegelungen/Teilversiegelungen zulässig sind (hier Kita, Wege usw.).

Flora/Fauna

Die Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen werden gemäß Entwicklungsziel bewertet.

Für den **Bebauungsplan Nr. E-75** wurde die Bewertung wie folgt vorgenommen:

Sukzessionsfläche:	Ruderalflur, artenarm mit 35 Punkten, da aufgrund der Kleinteiligkeit, der Lage an der Bahnstraße bzw. an Stellplätzen eine einsetzende Sukzession z.B. durch Begehen der Fläche gestört wird,
Pflanzungen:	festgesetzt sind Strauchpflanzungen, daher Bewertung mit Gebüsch, überwiegend standortfremd 72 Punkte,
nach GRZ nicht überbaubare Fläche:	kein Entwicklungsziel festgesetzt, daher Bewertung als Scherrasen (Intensivrasen) mit 13 Punkten,
Baumscheibe:	wasserdurchlässige Herstellung, innerhalb versiegelter Flächen, daher Bewertung mit 8 Punkten,

kronenüberschirmte Fläche:	Neuanpflanzung, Hochstamm > 14 – 20 cm.

Für den **Bebauungsplan Nr. 445** wurde die Bewertung wie folgt vorgenommen:

Fläche für Gemeinbedarf (Kita):	vorhandener Altbaumbestand, zulässige Versiegelung, intensive Nutzung für Spielbereiche, daher Mittelwert mit 26 Punkten angesetzt (= Garten mit überwiegendem Ziergartenanteil),
Flächen M1, M2:	bandartige Freiraumentwicklung mit Baumpflanzungen = Grünflächen mit Großbaumbestand (45 Punkte),
Erhaltungsgebot:	Erhalt der Baumhecke, daher Bewertung als Baumreihe mit einheimischen, standortgerechten Arten = 42 Punkte,
Grünfläche nördlich Fläche für Gemeinbedarf:	bandartige Freiraumentwicklung mit Erhalt der Altbäume und Neuanpflanzungen = Grünfläche mit Großbaumbestand (45 Punkte),
sonstige Grünflächen:	straßenbegleitend, keine Festsetzung, daher Bewertung als Intensivrasen mit 13 Punkten,
nach GRZ nicht überbaubare Fläche:	kein Entwicklungsziel festgesetzt, daher Bewertung als Scherrasen (Intensivrasen) mit 13 Punkten,
Baumscheibe:	wasserdurchlässige Herstellung, innerhalb versiegelter Flächen, daher Bewertung mit 8 Punkten,
kronenüberschirmte Fläche:	Neuanpflanzung, Hochstamm >14 – 20 cm.

Heuschrecken

Der Eingriff in den Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke, der mit der Beseitigung des Lebensraumes einhergeht, ist erheblich, jedoch nicht zu *vermeiden*. Explizit ist auf die Beseitigung der Ablagerungen zu verweisen. Auch Minderungsmaßnahmen sind nicht umzusetzen. Eine *Minderung* von Eingriffen kann im Allgemeinen durch einen Abtrag der obersten Bodenschicht und ein Aufbringen an anderer Stelle herbeigeführt werden. Das wird in Bezug auf das Plangebiet nicht möglich, da die Vegetationsschicht, wenn überhaupt vorhanden, nur sehr gering ist. Wird diese aufgenommen, werden die im Boden vorhandenen Entwicklungsstadien (Eier, Larven) beeinträchtigt.

Eine *Kompensation* im Plangebiet ist unter Gewährleistung nachfolgender Lebensraumansprüche an ein Habitat möglich [7]:

> Mindestgröße 2.000 - 3.000 m² für eine dauerhafte Besiedlung, ganztags besonnt, mageres Substrat aus bestenfalls mineralstoffarmem Sand mit einer niedrigen, lückigen Vegetation (Deckungsgrad 5 – 60 %), ohne Störung (durch Hunde, spielende Kinder usw.)

Der Nutzungsdruck im Plangebiet erschwert die Einordnung von Flächen mit den genannten Habitatansprüchen. Im Bebauungsplan wird, gemäß den bekannten Anforderungen an Habitate, ein Entwicklungsziel für die Maßnahmefläche M2 im nördlichen Abschluss festgesetzt. Aufgrund der besonderen Ansprüche dieser Art an das Habitat werden, um das Störpotenzial zu minimieren, für die Fläche keine Nutzungen im Hinblick auf Aufenthalt/Erholung zugelassen (Rasenfläche).

Im Zuge der Freianlagenplanung wurden die Böschungsflächen am Rand zur Kleingartenanlage auf der Ostseite des Plangebietes als ebenfalls geeignete Flächen identifiziert und definiert, soweit ihre Vegetation nicht zu dicht ist. Durch die zusätzliche Anlage von Sandinseln wird der Lebensraum verbessert. Auch der Bereich der Streuobstflächen ist für Ödlandschrecken geeignet, sofern der Bewuchs niedrig gehalten wird.

Gleichartige Lebensraumansprüche könnten zudem auf den begrünten Dachflächen angelegt, sofern diese nur extensiv begrünt werden. Allerdings ist eine Besiedlung kaum wahrscheinlich, da die Dachflächen durch die Art nicht eigenständig erreicht werden können. Ein Verbringen von Lebensformen der Art wäre allenfalls (zufällig) mit dem aufzubringenden Substrat möglich. Im Allgemeinen werden im Boden vorhandene Lebensformen über Abtrag und Ablagerung verbreitet. Das ist vorliegend nicht möglich. Die Herstellung des Substrats für die Dachbegrünungen, insbesondere der Mischvorgang, mindert jedoch die Überlebenschancen von Entwicklungsformen im zu verwendenden Erdstoff. Es kann demnach nur eine Verbreitung durch Vögel angenommen werden.

Im Ergebnis der Betrachtungen ist festzustellen, dass eine Kompensation für diesen Eingriff mit den dargelegten Einschränkungen (kein Umsiedeln oder Verbringen von Lebensformen) möglich ist. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu diesem Belang überwiegt das öffentliche Interesse. Es handelt sich insbesondere um einen städtebaulichen Missstand im Hinblick auf die denkmalgeschützte Bebauung, deren Erhalt mit der Entwicklung eines neuen Wohnquartieres gesichert wird. Die Lage des Vorhabengebietes innerhalb der bebauten Ortslage von Lützschena stellt keinen arttypischen Lebensraum für Heuschrecken dar. Ein Vorkommen wurde aufgrund der Nutzungsaufgabe der Flächen sowie der damit einhergehenden Ablagerungen standortfremden Materials möglich. Das Vorhabengebiet ist von intensiv baulich genutzten Flächen umgeben bzw. bestehen zu geeigneten Flächen durch die umgebenden Straßen keine Verbindungen. Es ist daher anzunehmen, dass die Heuschrecken mit den Erdstoffablagerungen in das Plangebiet eingebracht worden sind. Die nach Nutzungsaufgabe vorherrschenden Bedingungen erfüllten als Sekundärstandort die Lebensraumansprüche der Arten in ausreichendem Umfang. Die Eignung der nur lückig bewachsenen und gut besonnten Bereiche wäre mit zunehmender Verschattung durch Gehölze und Bäume zurückgedrängt worden.

Das öffentliche Interesse ist nicht allein mit einer Nachnutzung des Standortes zu begründen. Vielmehr ergibt es sich aus der zwingend notwendigen Altlastenbehandlung. Die mit den Altablagerungen verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind auch ohne eine baulich Nachnutzung des Standortes zwingend notwendig zu beseitigen. Bereits darin drückt sich ein überwiegendes öffentliches Interesse aus. Insofern wird im Rahmen der Abwägung der entgegenstehenden Belange dem öffentlichen Interesse zur Nachnutzung des Plangebietes als Wohnquartier im Zweifelsfall der Vorrang gegenüber dem Belang des Schutzes der Heuschrecken eingeräumt.

Um dennoch ein Mindestmaß an Ersatzlebensräumen für die Heuschreckenarten (hier insbesondere Blauflügelige Ödlandschrecke) im Plangebiet nachzuweisen, wird die Maßnahmefläche M2 quantitativ und qualitativ dem Eingriff gegenübergestellt. Die im Rahmen der Freianlagenplanung definierten weiteren Lebensräume im Bereich der Böschungen und angrenzender Freiflächen sowie die Dachbegrünungen können nur qualitativ berücksichtigt werden, wobei für letztere die Voraussetzung in einer Extensivbegrünung gemäß textlicher Festsetzung 6.4 liegt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sowohl für den Ausgangsplan als auch den Bebauungsplan Nr. 445 mit einer Wertigkeit von 10 in die Bilanzierung eingestellt. Hinsichtlich des städtebaulichen Zieles sind die Bebauungspläne gleich einzustufen (innerstädtische, offene und nahezu geschlossene Block- und Blockrandbebauung). Aus der Bewertung der Einzelkriterien ergaben sich jeweils geringe und schwere Beeinträchtigungen, sodass eine Gewichtung zu einem Wert von V führte und somit 10 Punkte in Ansatz gebracht wurden.

Daraus ergibt sich folgendes Ergebnis:

Gesamtwertzahl Bebauungsplan Nr. E-75	332.669 Punkte
Gesamtwertzahl Bebauungsplan Nr. 445	614.225 Punkte
Aufwertungspotenzial	**281.557 Punkte**

Im Ergebnis der Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein Aufwertungspotenzial von **281.557** Punkten erzielt werden kann. (siehe auch Anhang IV).

7.3.6 Menschen und Gesundheit

Nachfolgend geht es um die Ziele für

a) die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt einschließlich der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 BauGB)

b) den dauerhaften Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)

c) eine weitgehende Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen (Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig)

d) ein ausreichendes Angebot an quantitativen und qualitativen Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen in der Stadt (Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig)

7.3.6.1 Erholungspotential

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen auf das Erholungspotential des Plangebietes und seines relevanten Umfeldes für den Menschen eingegangen.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als brachliegende und ungenutzte Altindustriefläche mit prägender und überwiegend denkmalgeschützter Bebauung sowie einem Altbaumbestand insbesondere im Osten und Süden dar. Das Gelände befindet sich in Privatbesitz, wird durch eine straßenbegleitende historische Mauer sowie ergänzende Zäune gesichert und steht somit der Öffentlichkeit für Erholungszwecke bislang nicht zur Verfügung.

Im Osten grenzt an das Plangebiet die Kleingartenanlage „Lindenhöhe“ an. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m die Elsteraue mit ihren ausgedehnten Waldflächen. Die Aue ist durch Reit- und Wanderwege für die Erholung erschlossen.

Der Landschaftsplan [4] weist für den Bereich eine Entwicklungsfläche zur Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils und der Wohnumfeldverbesserung auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-75 trifft keine Festsetzungen zu Erholungsnutzungen im Plangebiet.

Bei Umsetzung der Planung wird die Brachfläche revitalisiert. Es werden Grünflächen angelegt, die durch vielfältige Anpflanzungen gestaltet und diversifiziert werden. Wege und Verweilgelegenheiten im öffentlich nutzbaren Raum schaffen Freiraumqualitäten für die Anwohnerinnen und Anwohner des künftigen Wohnquartiers und der umliegenden Siedlungen gleichermaßen.

7.3.6.2 Verkehrslärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen.

Im Hinblick auf Verkehrslärm wird auf die Schallimmissionsprognose abgestellt [8]. Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Vorbelastung entlang der Ortsdurchfahrt der Halleschen Straße wurde diese Untersuchung durchgeführt mit der Zielstellung, die schalltechnischen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum auf dem Grundstück im südlichen Abschluss des Plangebietes (überwiegend Flurstück 66/a) zu ermitteln. Demnach gehen Verkehrslärmbelastungen von folgenden Straßen aus:

- Hallesche Straße
- An der alten Schäferei
- Zur Alten Brauerei

Des Weiteren gehen auch Belastungen durch Schienenverkehr (hier: Straßenbahntrasse in der Halleschen Straße) aus.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass für die Bebauung parallel zur Halleschen Straße die Orientierungswerte nach DIN 18 005, die für Allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, um bis zu 21 dB(A) überschritten werden.

Zudem ergeben sich Anforderungen aus den Lärmkartierungen der Stadt Leipzig hinsichtlich der südlich abschließenden Bereiche der künftigen Wohnnutzung und des Kitabetriebes. Näheres zum Umgang siehe Kap. 7.4.11.

7.3.6.3 Gewerbelärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Gewerbelärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose [8] betrachtet keine Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung auf das geplante Wohnquartier. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Allgemeinen Wohngebieten, einer Fläche für den Gemeinbedarf und zu einem sonstigen Sondergebiet (hier: Nahversorgungsstandort). Durch den Nahversorger sowie die zulässigen ergänzenden Nutzungen in diesem Sondergebiet sind Beeinträchtigungen durch Geräusche zu erwarten. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Bauantragsteller nachzuweisen.

7.3.6.4 Freizeitlärm/Sportlärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Freizeit- bzw. des Sportlärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen.

Es wurde geprüft, ob auf Freizeit- oder Sportlärm bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Allgemeinen Wohngebieten, einer Fläche für den Gemeinbedarf und zu einem sonstigen Sondergebiet (hier: Nahversorgungsstandort). Die Inhalte dieses Bauleitplanes berühren daher keine Ziele im Hinblick auf Freizeit-/Sportlärm. Weiterer Darlegungen bedarf es hier nicht.

7.3.6.5 Luftqualität

Hier geht es um lufthygienische Auswirkungen auf die Menschen sowohl

a) aus vorhandenen Immissionen, die aus bestehenden Quellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet einwirken, als auch

b) aus zusätzlichen Immissionen, die aus der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Zu den Emissionen, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können, und zu daraus resultierenden Veränderungen der lufthygienischen Situation allgemein (auch außerhalb des Plangebietes) siehe Kap. 7.4.4.

Der Belang „Luftqualität“ wurde dahingehend geprüft, ob darauf bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Derzeit stellt sich die Fläche als Gewerbebrache dar, sodass keine Auswirkungen auf die Luftqualität zu verzeichnen sind. Die brachgefallenen und mit einer Vegetationsschicht begrünten Flächen tragen derzeit mit differenzierter Intensität zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Allgemeinen Wohngebieten, einer Fläche für den Gemeinbedarf und zu einem sonstigen Sondergebiet (hier: Nahversorgungsstandort). Die Inhalte dieses Bauleitplanes berühren daher keine Ziele im Hinblick auf die Luftqualität. Weiterer Darlegungen bedarf es hier nicht.

7.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nachfolgend geht es um die Ziele für

a) den Schutz, die Pflege und die Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale (§ 8 Abs. 1 SächsDSchG[26])

b) die Bewahrung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen (§ 1 Abs. 4 BNatSchG).

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen, bei dem die denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten ist. Durch das zentrale Ansinnen der Revitalisierung der Brachfläche und der ergänzenden Bebauung im Neubau werden Anreize zur nachhaltigen Instandsetzung/Sanierung der verbliebenen Bausubstanz gesetzt.
- Durch die Wegeführungen bzw. Freiräume des künftigen Quartiers werden die Denkmäler in ihrer Außenwirkung für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht.
- Mit der dauerhaften Nutzung als Wohnstandort wird einer weiteren Verunstaltung der Denkmäler vorgebeugt.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen berücksichtigt. Näheres siehe Kap. 7.4.15.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

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

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

Im Bestand ist das Plangebiet durch eine hoch versiegelte und über Jahrzehnte brach gefallene altindustrielle Fläche gekennzeichnet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind die natürlichen Bodenfunktionen nur eingeschränkt vorhanden, der Abfluss des Oberflächenwassers findet ungesteuert statt. Die Artenausstattung ist angepasst an die Bedingungen der weitgehend trockenen und versiegelten Oberflächen und stark beschädigter Bausubstanz. Älterer Baumbestand befindet sich in den östlichen und südlichen Plangebietsteilen. In der Fläche sind infolge der Sukzession aufwachsende Pioniergehölze zu finden, Wasserflächen sind nicht vorhanden. Aufgrund der markanten baulichen Vorprägung und unter Berücksichtigung des jahrzehntelangen Leerstandes geht vom Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Luftqualität seiner Umgebung aus. Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen begünstigen jedoch die Ausbildung von Wärmeinseln insbesondere in den Sommermonaten. Hinsichtlich der Lärmbelastung besteht eine erhebliche Vorbelastung durch den Straßen- bzw. Schienenverkehr, die sich jedoch auf den südlichen Teil in Richtung der Halleschen Straße konzentriert. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Areals existieren keine Fuß-/Radwege, die Verbindungen der verschiedenen Siedlungsbereiche im Stadtteil ermöglichen. Ebenso werden dadurch die potenziellen Qualitäten einer Erholungsfunktion für die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil bislang unterbunden.

[26] Sächsisches Denkmalschutzgesetz

Mit Umsetzung der Planung ist eine anteilige Rücknahme der versiegelten Flächen verbunden. Damit werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt und zu ihrer nachhaltigen Sicherung beigetragen. Gleichzeitig werden die Bedingungen zur lokalen Grundwasserneubildung verbessert und ein regulierter Abfluss des Oberflächenwassers gewährleistet. Die beschriebenen Veränderungen führen zu einer Wandlung der Standortverhältnisse und nehmen dadurch Einfluss auf die potenzielle Besiedlung durch Tierarten und Vegetation. Durch Anpflanzungen von heimischen Baum- und Straucharten sowie Dachbegrünungen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen. Durch die Maßnahmen werden zudem das Mikroklima verbessert und die Auswirkungen extremer Wetterbelastungen reduziert. Insbesondere die durchgängige Nord-Süd-Passage, die frei von Bebauung und weitgehend frei von motorisiertem Verkehr bleiben wird, trägt zu Luftaustauschbewegungen im künftigen Quartier bei. Die mit einem neuen Wohnquartier verbundenen Lärmbelastungen durch den zunehmenden Straßenverkehr werden vermindert, indem die Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner ausschließlich unterirdisch angeordnet werden und deren Erschließung über die bestehenden Straßen im Umfeld des Quartieres erfolgt. Die geplanten öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen, deren zentrale Nord-Süd-Achse durch das Wohnquartier auch für Radfahrende nutzbar ist, schaffen neue Verbindungen im Stadtteil. Die künftigen Platz- und Freiflächen im Quartier dienen der lokalen Erholung. Es haben sich im Rahmen der Analyse keine Anhaltspunkte ergeben, wonach über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus weitere Wechselwirkungen zu betrachten wären. Weiterer Darlegungen bedarf es daher nicht.

7.3.9 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Ziele des Umweltschutzes:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB zu erwarten sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Gegenstand der Betrachtungen sind dabei grundsätzlich ausschließlich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [2], S. 40)

- Vorhaben,
  - für die nach dem Bebauungsplan eine Zulässigkeit gegeben ist und
  - die nach gegenwärtigem Wissensstand hinsichtlich derjenigen Merkmale, die für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- oder Katastrophenereignissen von Bedeutung sind, hinreichend konkretisiert sind, sowie
- Unfall- oder Katastrophenereignisse,
  - die aufgrund der Anfälligkeit des jeweiligen Vorhabens für schwere Unfälle und/oder Katastrophen zu erwarten und deshalb für das betroffene Vorhaben von Bedeutung sind, wobei
  - für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen sowohl ihre Wahrscheinlichkeit als auch das mit ihnen verbundene Schadensausmaß zu berücksichtigen sind,
- Auswirkungen, die
  - bei relevanten Unfall- oder Katastrophenereignissen
  - von dem jeweiligen Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Für schwere Unfälle,

- die als vorhabeninterne Ereignisse von dem Vorhaben selbst hervorgerufen werden können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit ihrem Eintreten nicht gerechnet werden muss, und
- bei denen erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich schwerer Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie [9] bzw. der StörfallVO[27] des Bundes werden hier zusätzlich die Auswirkungen in den Blick genommen, die von außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Für Katastrophen,

- die als vorhabenexterne Ereignisse von außen auf das jeweilige Vorhaben einwirken können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering, dass mit dem Eintreten nicht rechnen muss,
- für die das jeweilige Vorhaben anfällig ist und
- deren Einwirken auf das jeweilige Vorhaben bewirkt, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

An Katastrophenereignissen sind von den grundsätzlich denkbaren Fällen – z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. UVP-ÄndRL [1], S. 2, Erwägungsgrund (15) – für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Art der Berücksichtigung:

Ausgehend von den vorstehenden Grundlagen wurde geprüft, ob die hier zu betrachtenden Auswirkungen zu erwarten sind. Ergebnis dessen ist:

Im vorliegenden Fall sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund einer Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen** zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB auf.

Denn: Mit dem Bebauungsplan Nr. 445 werden ausschließlich Nutzungen erlaubt, die in Zusammenhang mit Wohnen oder wohnortnaher Grundversorgung stehen.

7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dazu legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich aber nur auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gehörenden Angaben des Umweltberichtes ergeben sich aus Anl. 1 Nr. 2 BauGB.

Zur Umsetzung dessen werden nachfolgend insbesondere dargelegt:

- die aufgrund einer überschlägigen Prüfung getroffene Einschätzung,
  - auf welchen Flächen die dort vorhandenen Umweltmerkmale bei Durchführung der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können und
  - auf welche Umweltbelange die Durchführung der Planung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- die auf Grundlage dieser Einschätzung erfolgte Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, sowie, soweit erforderlich,

[27] Störfall-Verordnung – Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV)

- die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

7.4.1 Fläche

Hinsichtlich der Prüfkriterien wird auf Kap. 7.3.1 verwiesen. Primär zu beantworten ist die Frage: Ist bei Durchführung der Planung die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne zu erwarten?

Bei Durchführung der vorliegenden Planung ist **keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche** im o.g. Sinne (siehe Kap. 7.3.1) zu erwarten.

Denn:

- Es handelt sich in Gänze um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.
- Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient.

Folglich sind keine Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ im o.g. Sinne zu erwarten.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.2 Boden und Grundwasser

Hinsichtlich der Prüfkriterien wird auf Kap. 7.3.2 verwiesen.

Zu den Auswirkungen auf Gewässer siehe das nachfolgende Kapitel.

Bei Durchführung der Planung sind **keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Denn:

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

Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung eines Wohnquartieres vorbereitet. Darüber hinaus werden Flächen zur Realisierung einer Kindertagesstätte und eines Nahversorgungsmarktes mit ergänzenden Dienstleistungen geplant. Diese Nutzungen sind nicht mit Wirkungen verbunden, die betriebsbedingt hervorgerufen werden und zudem auf den Boden wirken.

Baubedingte Wirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass in Vorbereitung der Umsetzung die Beräumung von Ablagerungen mit Bauschutt und externem Material sowie der Rückbau von Verkehrsflächen und nicht nachnutzbaren baulichen Anlagen notwendig sind. Das ist mit positiven Wirkungen auf den Boden verbunden. Weiterhin steht kein gewachsener Boden mehr an, sodass baubedingt keine zusätzliche Inanspruchnahme von bislang unberührten Bodenflächen zu verzeichnen ist.

Mit der Umsetzung der Planung wird das Plangebiet in Baugebiete und Verkehrsflächen sowie Grünflächen gegliedert. Das geht im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Abnahme der zulässigen Versiegelung von ca. 8.800 m² einher. Damit werden zwar keine natürlichen Bodenverhältnisse geschaffen. Die freigestellten Flächen können aber Standorte für Pflanzen

sein sowie Funktionen im Hinblick auf den Wasserhaushalt (Versickerung, Verdunstung, Puffer- und Filterfunktion) erfüllen.

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ist das Plangebiet (Gesamtgelände) als ehemalige Sternburg-Brauerei in Lützschena unter der AKZ 65822797 erfasst. Auf dem Gelände gibt es eine Reihe von Verdachtsflächen.

Ferner existieren laut SALKA verschiedene Untersuchungen auf den Stufen Historische Erkundung, Orientierende Untersuchung, Detailuntersuchung und Sanierung gemäß BBodSchG bzw. BBodSchV.

Für das Gelände der ehemaligen Sternburg-Brauerei liegt eine aktuelle Altlastenuntersuchung[28] vor, bei der die Bodenverunreinigungen (Altlastenuntersuchung) der recherchierten Verdachtsflächen (ALVF) bezüglich der künftig geplanten Nutzung des Standortes für Wohnen und Arbeiten untersucht und bewertet wurden. Die Schutzgutbeurteilung ist für den Wirkungspfad Boden – Mensch erfolgt.

Die Analysen ergaben lokal erhöhte Schadstoffgehalte im Bereich des Treibstoff- und Öllagers (MKW) und des früheren Kfz-Abstellplatzes (PAK). Darüber hinaus sind keine Kontaminationen in den untersuchten Bereichen festgestellt worden. Die Untersuchungen beschränkten sich auf ausgewählte und zugängliche Verdachtsflächen. Aufgrund der früheren Nutzung sowie der Lagerung der Abfälle ist auf dem gesamten Grundstück mit lokal erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen.

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

Im Zusammenhang mit den dezentral geplanten Versickerungsbereichen (siehe Kap. 3.6) steht eine abschließende Untersuchung ggf. vorhandener erhöhter Schadstoffgehalte im Boden gegenwärtig noch aus. Über den Umfang und die lokalen Stellen der notwendigen Begutachtung wurde sich zwischen der Grundeigentümerin und den zuständigen Umweltbehörden verständigt. Die Ergebnisse der baubegleitenden Untersuchungen sind in einem Abschlussbericht darzustellen und unverzüglich nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde zu übergeben. Des Weiteren sind der Baubeginn (14 Tage vorher) und das von der Bauherrin beauftragte Ingenieurbüro mitzuteilen.

Schadstoffbelastete Bereiche sind einzugrenzen, zu separieren, analytisch zu bewerten und entsprechend den Untersuchungsergebnissen in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen.

7.4.3 Oberflächenwasser

In diesem Kapitel geht es ausschließlich um die Auswirkungen auf Gewässer.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Es befinden sich weder im Plangebiet noch angrenzend Oberflächengewässer.

Des Weiteren ist in der Bewertung auch der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Es wird dabei differenziert, inwieweit die Planung Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss hat und ob weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss

Als Starkregen bezeichnet man Regenereignisse, bei denen in kurzer Zeit besonders viel Niederschlag fällt. Im Gegensatz zu Dauerregen tritt er meist lokal begrenzt auf. Er entsteht typischerweise

[28] Untersuchung Gebäudeschadstoffe, Orientierende Altlastenuntersuchung, Abfall- und Entsorgungskonzept, CDM Smith im Auftrag der Hildebrand und Partner GmbH, 13.05.2019

in Verbindung mit Gewittern im Sommerhalbjahr. Das Ergebnis sind hohe Aufkommen an Oberflächenwasser und lokalen Überflutungen. Für eine Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf eine Vorbelastung wurde die Starkregengefahrenkarte [10] herangezogen.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, sind bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen die Straßenbereiche westlich des Plangebietes (Radefelder Weg/Straße Zur Alten Brauerei) betroffen. Innerhalb des Plangebietes werden nur kleine Teilflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich vermutlich um Senken bzw. abgedichtete Flächen. In der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan wird die oberflächige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers darauf ausgerichtet, dass in den Mulden und Geländevertiefungen das Wasser kurzzeitig eingestaut und verzögert den Rigolen zulaufen kann. Damit wird Beeinträchtigungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes vorgebeugt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für die nachfolgende Bewertung wurden die Untersuchungen zur Entwässerung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens [11] und [12] herangezogen. Die Begutachtungen der auf dem Grundstück anstehenden Böden haben ergeben, dass eine Versickerung generell möglich ist. Es ist eine Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (100,28 m ü. NHN), von mindestens 1 m gefordert, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei einer Geländeoberkante von ca. 109 m ü. NHN und einer Einbindetiefe der Versickerungsanlagen mit ca. 2,4 m unter Gelände (geodätische Höhe ca. 106,50 m ü. NHN) ist der erforderliche Sickerraum zum Grundwasser jedoch sicher eingehalten.

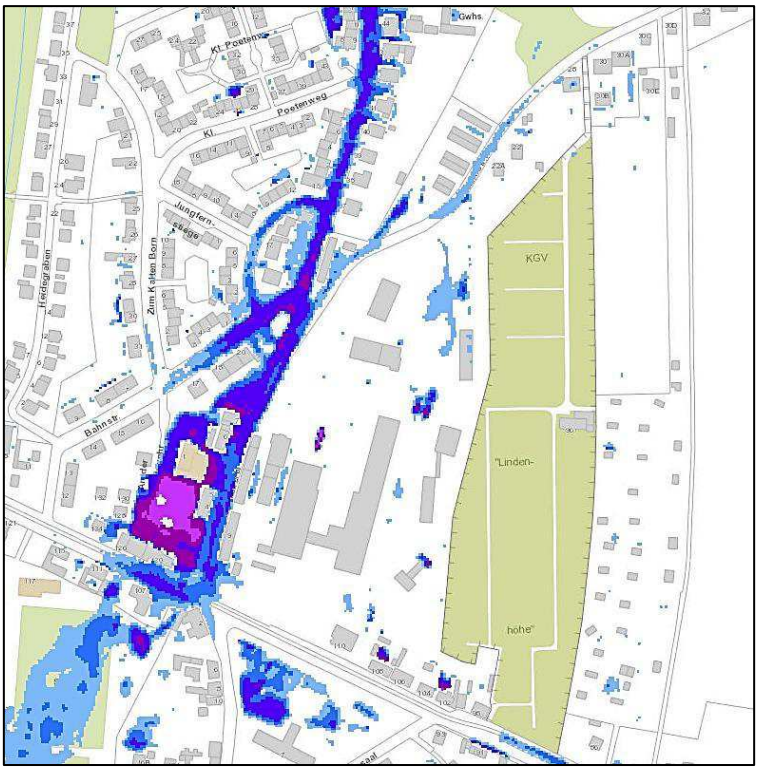


Abb. 6: Auszug aus Starkregengefahrenkarte
(Szenario Außergewöhnlicher Starkregen)
Quelle: Stadt Leipzig (2018)

Für eine Versickerung kommen hauptsächlich die den Geschiebelehm unterlagernden Sande und Kiese in Betracht. Für diese Schicht wurde ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4{,}5 \times 10^{-5}$ m/s angegeben. Untersuchungen der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Form von Sickertests oder als Ableitung aus den Kornverteilungskurven liegen derzeit nicht vor. Da für jedes Gebäude jedoch eine eigene Versickerung geplant werden soll, wird eine entsprechende Bodenuntersuchung

in den jeweiligen Bereichen inklusive Untersuchungen der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Form von Sickertests bzw. zusätzlichen Bohrungen empfohlen. Dabei ist auch der Nachweis der Schadstofffreiheit bzw. -belastung im jeweiligen Bereich des Bodens zu führen. Die Ergebnisse sind der Bodenschutzbehörde und Wasserbehörde der Stadt Leipzig vorzulegen und mit diesen abzustimmen.

Der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde gegenüber dem Planentwurf zwischenzeitlich im Zuge der Erschließungsplanung differenzierter ausgearbeitet. Für die Konzeptionierung von Entwässerungsanlagen wurde das Plangebiet in Teileinzugsgebiete unterteilt. Das anfallende Oberflächenwasser wird künftig oberirdisch durch Topografie in wegebegleitende Entwässerungsmulden geführt, die das Wasser in darunterliegenden, perforierten Rohrleitungen zu geplanten Rigolenstandorten ableiten. Damit wird eine verzögerte Abflussbildung initiiert. In Teilen ist die Ausbildung von Baumrigolen in Erweiterung von Pflanzflächen vorgesehen.

Auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wurde eine Berechnung von Rigolen je Dachfläche der einzelnen Gebäude durchgeführt. Eine Versickerung aller Dachflächen konnte entsprechend nachgewiesen werden. Eine Bemessung der vorgesehenen Rigolen und Überflutungsflächen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und der Grundeigentümerin geregelt.

Darüber hinaus werden der geringere Versiegelungsgrad sowie die Begrünung der Dachflächen im Neubausegment und der nicht überbaubaren Tiefgaragenbereiche zur lokalen Wasserspeicherung beitragen. Durch die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen kann das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickert werden.

Im Bebauungsplan werden aufbauend auf den Untersuchungen folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken und befestigten Stellplätzen bzw. Wegen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung überbaubarer Flächen
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Neubauten zur Niederschlagswasserzwischenspeicherung
- Begrünung der unbebauten Flächen über den Tiefgaragen zur Minderung der Versiegelung

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.4 Luft

In diesem Kapitel geht es allein um Emissionen und daraus resultierende Veränderungen der lufthygienischen Situation, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können. Zu daraus und zu aus vorhandenen Quellen zu erwartenden lufthygienischen Auswirkungen auf die Menschen siehe Kap. 7.4.14.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Es werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen führen nutzungsbedingt nicht zu Auswirkungen auf die Luftqualität.

Mit Umsetzung der Planung ist jedoch Verkehr in Form von PKW-Aufkommen durch Anwohnerinnen und Anwohner des Wohnquartiers, den Betrieben der Kita und des Nahversorgungsmarktes sowie geringfügig durch LKW-Verkehr (Lieferverkehr, Entsorgung usw.) verbunden. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung wird von folgendem zusätzlichen Verkehr ausgegangen:

Allgemeines Wohngebiet	2.002 Kfz / 24 h
Kita	158 Kfz / 24 h
Nahversorger	1.282 Kfz / 24 h

Unter Berücksichtigung des geringen prognostizierten und tageszeitlich verteilten Verkehrsaufkommens sind keine erheblichen Auswirkungen durch Emissionen des Verkehrs zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind die Auswirkungen zu vernachlässigen. Gemäß der Verkehrskonzeption wird die innere Erschließung des Gebietes überwiegend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Ein Befahren soll lediglich in Ausnahmefällen (insbesondere Müllentsorgung, Feuerwehr, Kranken- und Pflegetransport, Möbellieferung) erfolgen. Der öffentliche Durchgangsverkehr für Kfz wird somit im Quartiersinneren unterbunden. Die Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner werden ausschließlich in Tiefgaragen bereitgestellt, deren Erschließung über die bestehenden Hauptstraßen erfolgt. Das Erschließungskonzept ist Kap. 3.5 der Begründung zu entnehmen.

Bei der Verkehrsverteilung wird angenommen, dass die Kfz-Wege der zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner sich vor allem in Richtung Stadtzentrum bzw. zu den weiterführenden Straßenverbindungen (hier B 6) orientieren. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens wird auch auf den angrenzenden Straßen (Hallesche Straße, Bahnstraße und Straße Zur Alten Brauerei) nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung der lufthygienischen Situation führen. Die Bahnstraße und die Straße Zur Alten Brauerei sind gegenwärtig gering frequentiert und weisen keine erhebliche Vorbelastung auf. Gemeinsam mit der Halleschen Straße verfügen sie über geeignete Kapazitätsreserven, sodass eine Leistungsfähigkeit stets gegeben sein wird und der zusätzlich induzierte Verkehr zu keiner Überschreitung von lufthygienischen Erheblichkeitsschwellen führen würde.

Im Osten und Norden des Plangebietes befinden sich Kleingartenanlagen, ausgedehnte Frei- sowie Ackerflächen. Im westlichen Umfeld schließt die Gartenstadt Quasnitz mit ihrer insgesamt lockeren Bebauung an. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine gute Durchlüftung und Durchmischung von Luftmassen im Umfeld des Plangebietes gegeben ist, die auch in das Plangebiet wirken.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.5 Klima

In diesem Kapitel geht es um Wirkungen auf die klimatische Situation.

Für das Stadtgebiet von Leipzig liegt eine flächendeckende Bewertung der stadtklimatischen Situation vor. [13] Es sind demnach im Bereich Lützschena flächendeckend Kaltluftleitbahnen von Nord nach Süd ausgebildet. Die Einströmung der Kaltluft erfolgt in Bezug auf das Plangebiet im Westen entlang des Radefelder Weges/Straße Zur Alten Brauerei sowie aus Richtung Nordost über die Ackerfläche nördlich der Bahnstraße, die Kleingartenanlage und die Nord-Süd ausgerichtete frühere Erschließungsachse durch das damalige Brauereigelände. Das Plangebiet liegt nicht in einem Kaltlufteinwirkbereich. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Straßenraum wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Insofern wird auch die dort verlaufende Kaltluftbahn nicht beeinträchtigt. Es wird zum einen die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung nachgenutzt und mit der Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 die südlich vorhandene Baukante aufgenommen und nach Norden fortgesetzt. Die historische innere Erschließungspassage in Nord-Süd-Ausrichtung wird beibehalten und durch umfangreiche Baumpflanzungen aufgewertet. Des Weiteren wird zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein ca. 30 m breiter Bereich von einer Bebauung ausgenommen. Somit ist auch die durch das Plangebiet in der Planungshinweiskarte ausgewiesene Kaltluftleitbahn weiterhin funktionsfähig.

Die derzeit unbebauten Flächen werden in der Planungshinweiskarte überwiegend den Räumen mit einer hohen bis sehr hohen klimaökologischen Funktion zugeordnet. Planungsziel für die Flächen ist es, die Ökosystemdienstleistungen durch Vernetzung und Durchströmbarkeit zu erhalten. Dazu werden umfangreiche Baumpflanzungen sowie Dachbegrünungen vorgesehen. Große Platzstrukturen und breite Wege sollen zu einem adäquaten Luftstromaustausch beitragen.

Bei Durchführung der Planung sind demnach **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

7.4.6 Pflanzen

7.4.6.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

Einschätzung:

Bei Durchführung der Planung sind für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten. Diese ergeben sich aus Eingriffen in den Baumbestand. Eingriffe in den Kastanienbestand an der Halleschen Straße unterliegen, da diese als geschütztes Biotop zu bewerten sind, nicht der Abwägung. Mit Schreiben vom 28. Januar 2021 wurde von der Naturschutzbehörde eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt.

Weitere Ermittlungen und Darlegungen sind deshalb wie nachfolgend angegeben erforderlich.

Festlegung:

Es ist eine Erfassung des Baumbestandes erforderlich.

Begründung:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen.

7.4.6.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet stellt eine gewerbliche Brachfläche dar, deren Nutzung seit langem aufgegeben ist. Es ist durch stark beschädigte bauliche Anlagen, marode Verkehrs- und Lagerflächen sowie insbesondere auch Ablagerungen mit Bauschutt und externem Material geprägt. Offene Bodenflächen mit Vegetationsbeständen sind lediglich in den Randbereichen vorhanden. Auf den brachgefallenen Flächen hat eine Sukzession eingesetzt. Der Lageplan mit den Bestandsbäumen sowie eine tabellarische Auflistung sind der Bestandsdokumentation[29] zu entnehmen.

Für den Belang Pflanzen sind folgende Flächen hervorzuheben:

- Kastanienbestand an der Halleschen Straße
- Baumhecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Kleingartenanlage
- Gehölzbestand auf der Fläche der geplanten Kita
- Grünfläche nördlich der ehemaligen Tanks an der Straße Zur Alten Brauerei

Der Kastanienbestand an der Halleschen Straße ist als Biotop – Typ „Höhlenreiche Altholzinseln“ – geschützt. Es hat sich eine Krautschicht ausgebildet.

Abb. 7 und 8: Kastanienbaumbestand auf dem Flurstück 66/a im südlichen Teil des Plangebietes

[29] StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR: Bestandsdokumentation, Stand 2021

Im Osten ist zur Kleingartenanlage eine Böschung ausgebildet, die mit einem heckenartigen Baumbestand bewachsen ist. Dominierend sind hier Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula) und Salweide (Salix caprea).

An der Straße Zur Alten Brauerei hat sich nördlich der ehemaligen Tanks ein dichtes Gehölz aus Robinien (Robinia pseudoacacia), Eschenblättrigem Ahorn (Acer negundo) und Birken (Betula pendula) entwickelt.

Abb. 9: Gehölze an der Straße Zur Alten Brauerei

Abb. 10: Zufahrt und früherer Schienenanschluss zum Sudhaus (Blickrichtung Süden)

Die im Südosten des Plangebietes gelegene Grünfläche weist einen Altbaumbestand auf. Da diese Fläche nicht mehr gepflegt wurde, breiten sich zunehmend Sämlinge sowie Brombeeren aus. Folgende Arten sind erfasst: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Winter-Linde (Tilia cordata).

Es wurden im Zuge der Baumbestandserfassungen über die beschriebenen Flächen hinaus keine Bäume erfasst, die eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder als Lebensraum für Tiere aufweisen.

Abb. 11 und 12: dichter Gehölzbestand im Südosten

Auf den Flächen mit Ablagerungen sowie den befestigten Flächen hat sich teilweise eine Krautflur entwickelt, die durch Grasartige und Goldrute (Solidago canadensis) geprägt wird. Ergänzend kommen zunehmend auch Gehölze auf (überwiegend Birke und Robinie). Es sind im Bereich der Ruderalfluren keine geschützten Pflanzen bzw. geschützten Biotope nachgewiesen worden.

Abb. 13: unversiegelte Flächen mit beginnender Sukzession im Bereich östlich der ehem. Abfüllhallen und des Turmhauses

Abb. 14: Sukzession im Bereich versiegelter Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes

7.4.6.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brachliegen. Die Sukzession würde weiter voranschreiten. Einerseits würde der Anteil an Gehölzen und damit auch Bäumen zunehmen und andererseits im Gegenzug die Krautflur zurückgedrängt werden.

7.4.6.4 Entwicklung bei Durchführung der Planung

e) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Im Zuge bauvorbereitender Arbeiten (Beräumung, Abbruch) werden im Bereich aller künftigen Baugebiete und Verkehrsflächen Ruderalfluren sowie Gehölzbestände vollständig beseitigt. Es werden Bäume gefällt, die teilweise der Baumschutzsatzung unterliegen. Diese baubedingten Wirkungen sind dauerhaft. Im Plangebiet werden teilweise auch auf den zukünftig unbebauten Flächen baubedingte Eingriffe erfolgen. Dies ist aufgrund der vorherrschenden umfangreichen Ablagerungen nicht zu vermeiden und betrifft auch die Bereiche der Grünflächen.

Anlagebedingt lässt der Bebauungsplan Nr. 445 eine Inanspruchnahme von rd. 36.260 m² Bodenfläche zu. Das ist aufgrund der Vorbelastung und unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-75 nicht mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bodenfläche und damit Lebensräumen für Pflanzen verbunden.

Die Vegetationsstruktur wird sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes ändern. Die derzeit ruderalgeprägten Flächen werden beseitigt. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete werden dem Charakter eines städtischen Wohngebietes entsprechend durch Rasenflächen, Ziergehölze und ggf. Beete ausgefüllt. Weiterführende Festlegungen dazu werden im Rahmen der Freianlagenplanung getroffen, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist.

Mit den festgesetzten Grünflächen werden die Baumhecken zur Kleingartenanlage sowie der Baumbestand nördlich der als Kita geplanten Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Im nordwestlichen Abschluss des Plangebietes wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen ein attraktiver Übergang zur angrenzenden Gartenstadt gewährleistet.

7.4.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Erhalt der unbebauten Freiflächen und der vorhandenen Gehölze innerhalb der Maßnahmeflächen
- Entwicklung einer Grünfläche an der Bahnstraße (M1)
- Entwicklung einer Grünfläche nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf
- Erhalt der Baumhecke und Erweiterung nach Norden durch ergänzende Anpflanzungen (M2)
- Begrünung von Dächern, Dachgärten sowie nicht überbaubaren Bereichen von Tiefgaragen
- Begrünung von nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete
- Begrünung der Verkehrsflächen durch Alleebäume
- Begrünung dauerhafter Parkierungsanlagen

7.4.6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und **wesentliche Gründe für die getroffene Wahl** sind wie folgt zu nennen:

Grundsätzliche wäre es möglich, für die Baugebiete zusätzliche grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Alternativ dazu können konkrete Maßnahmen der Freiflächengestaltung aber auch in einer Planung festgelegt werden, die dann Teil des städtebaulichen Vertrages werden. Diesen Weg ist die Eigentümerin in Abstimmung mit der Stadt gegangen. Es wurde ein qualifizierter Freiflächenplan erarbeitet.

7.4.6.7 Technische Verfahren, aufgetretene Schwierigkeiten

Technische Verfahren kamen nicht zu Anwendung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

7.4.6.8 Bewertung der erheblichen Auswirkungen

Bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

7.4.7 Tiere

7.4.7.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

Einschätzung:

Bei Durchführung der Planung sind **für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Weitere Ermittlungen und Darlegungen sind deshalb wie nachfolgend angegeben erforderlich.

Festlegung:

Es sind faunistische Untersuchungen zu den Arten bzw. Artengruppen der Brutvögel, der Fledermäuse, des Eremiten, der Zauneidechsen und der Heuschrecken erforderlich.

Begründung:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen.

7.4.7.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Eremit, Zauneidechsen und Heuschrecken durchgeführt.

- Brutvögel

Als Ergebnis der Kartierungen für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten im Plangebiet 20 Vogelarten sicher nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um typische Vertreter gebüsch- und baumbestandener Sukzessionsflächen. Da die Arten vorwiegend im Randbereich im Übergang zur Kleingartenanlage vorkommen, konnte überwiegend kein Brutnachweis erbracht werden. Von den erfassten Arten ist lediglich der einmalig gesichtete Turmfalke streng geschützt, wobei auch hier kein Brutplatz identifiziert werden konnte.

Die zusätzlich durchgeführten Kartierungen der artenschutzfachlichen Gebäudeuntersuchung ergaben einen Nachweis für ca. 45 Nist- und Ruheplätze von Brutvögeln, darunter 7 Arten: Hausrotschwanz, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Amsel, Meise, Ringeltaube und Turmfalke. Aktive bzw. diesjährige (2022) Bruten wurden für Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Ringeltaube identifiziert, der Turmfalke war im Tageseinstand anwesend.

- Fledermäuse

Folgende Arten wurden während der Untersuchungen für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Plangebiet nachgewiesen: Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Großes Mausohr, Braunes und Graues Langohr. Eine Eignung als Wochenstube wurde für die oberirdischen Gebäude in diesem Bericht nicht geschlussfolgert. Jedoch wurden die unterirdischen Gewölbekeller unter mehreren Brauereigebäuden als potenzielle Quartiere erfasst.

Im Zusammenhang mit der artenschutzfachlichen Gebäudeuntersuchung wurden schließlich etwa 90 Hangplätze und Spaltenquartiere von mindestens 6 Fledermausarten registriert, wobei ein Großteil der Funde auf Sommerquartierhangplätze in innenliegenden Deckenstrukturen zurückzuführen ist. Besondere Bedeutung kommt dem halbetagigen Kellergeschoss in der Nordhälfte der ehemaligen Abfüllhalle zu, in dem 1/3 aller Hangplätze, v.a. in verrosteten Deckenrohren, vorgefunden wurden. Das Vorkommen weiterer Fledermausarten und Individuen sowohl in den Winter- als auch in den Sommerquartieren ist nicht auszuschließen, wobei ein Großteil der Räume auch ganzjähriges Quartierpotenzial bietet und somit nicht auf einen Quartiertyp beschränkt werden kann. Alleinige Winterquartiere befinden sich nur in den tiefliegenden Kellerräumen des Rampengebäudes und Sudhauses, alleinige Sommerquartiere in oberirdischen, offenen Räumen ohne tiefe Spaltenstrukturen wie etwa im ersten OG des Laborgebäudes.

In der jüngsten Untersuchung, die anhand von Netzfängen und Telemetrie durchgeführt wurde und deren Dokumentation auf September 2023 datiert, wurden Wochenstuben hingegen nachgewiesen: Für die Mopsfledermaus im Obergeschoss der ehemaligen Abfüllhalle, für die Breitflügelfledermaus im Bereich des ehemaligen Sudhauses und für das Braune Langohr im Obergeschoss des Turmhauses. Das ehemalige Brauereigelände dient den Fledermäusen demnach nicht nur als Nahrungshabitat, sondern aufgrund der Vielzahl an Quartiersstrukturen in den Gebäuderuinen als Sommerlebensraum, mit Männchenquartieren sowie Wochenstuben zur Aufzucht der Jungen. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verbot des Fangs, der Verletzung und der Tötung) und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entzug der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind demnach erforderlich und rechtlich zu sichern.

Neben den oben genannten Strukturen an Gebäuden weisen die Kastanien im Süden des Plangebietes Höhlungen auf, die aufgrund ihrer Tiefe nicht vollständig als Sommerquartiere ausgeschlossen werden können. Dagegen besteht für die Bestandsbäume im Osten der Brauerei für Fledermäuse aufgrund fehlender Höhlungen oder Risse kein Quartierpotential.

- Eremit

Der Baumbestand weist mit Ausnahme der Kastanien an der Halleschen Straße keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Bei der Kontrolle der Höhlungen der Kastanien konnten Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

- Zauneidechsen

Im Zuge der Begehungen konnten trotz intensiver Nachsuche zu keinem Zeitpunkt Zauneidechsen nachgewiesen werden.

- Heuschrecken

Im Plangebiet wurden 14 Heuschreckenarten nachgewiesen. Sämtliche Arten sind im Raum Leipzig bekannt und mindestens häufig. Lediglich die Südliche Eichenschrecke kommt eher selten vor. Es sind keine Arten erfasst, die streng geschützt sind. Jedoch handelt es sich bei der Blauflügeligen Ödlandschrecke um eine besonders geschützte Art.

Das Plangebiet wies zum Zeitpunkt der Erfassungen 2019 einen hohen Anteil an Brach- und Sukzessionsflächen auf. Insgesamt war die Habitatausstattung sehr differenziert (Schutt- und Materialablagerungen, ruinöse Gebäude, geschotterte Flächen, dichter Gehölzbewuchs). Die Vegetation wies unterschiedliche Sukzessionsstadien auf. Das spiegelt sich auch in den vorkommenden Heuschreckenarten wider. Die Blauflügelige Ödlandschrecke kam dabei auf einem Extrembiotop vor, das gekennzeichnet ist durch gepflasterte oder betonierte vegetationsfreie bis -arme Flächen, die sich etwa diagonal von Nord nach Südost durch das Plangebiet ziehen. Im Hinblick auf eine Eingriffsbewertung ist insbesondere das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke als besonders geschützte Art einzustellen.

7.4.7.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der vorhandene Vegetationsbestand würde bestehen bleiben bzw. sich weiter durch natürliche Sukzession entwickeln. Somit würde sich auch das Artenspektrum der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten nicht grundsätzlich ändern. Eine zunehmende Sukzession, die mit einer weiteren Ausbreitung von Gehölzstrukturen einhergehen würde, führt zu einer Entwertung der Habitateignung für Heuschreckenarten und insbesondere der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Andererseits können andere Heuschreckenarten einwandern, die an Gehölzstrukturen gebunden sind.

7.4.7.4 Entwicklung bei Durchführung der Planung

f) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 445 sind temporäre Störungen während der Bauphase z.B. durch Baulärm (akustisch) und die allgemeine Bautätigkeit (visuell) zu verzeichnen. Durch Flächenbeanspruchungen sind weiterhin auch Verluste von Lebensräumen zu erwarten. So gehen beispielsweise potenzielle Brut- und Fortpflanzungsstätten mit Baumfällungen verloren.

Verluste sind bei Durchführung der Planung insbesondere hinsichtlich der Quartiere für Fledermäuse zu erwarten. Eine dadurch begründete Ausgleichsmaßnahme wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Ein dazugehöriges Maßnahmenkonzept sowie weitere Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

Des Weiteren wird baubedingt der Lebensraum der Heuschrecken und hier insbesondere der Blauflügeligen Ödlandschrecke in Anspruch genommen. Baubedingte Wirkungen sind zunächst in Bezug auf ein Beräumen der Ablagerungen sowie einen Rückbau der Verkehrs- und Lagerflächen zurückzuführen. Bestandsmindernd wirken zudem Beunruhigungen (Lärm, Bewegung) und Schadstofffreisetzungen durch Baufahrzeuge.

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

7.4.7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Erhalt der unbebauten Freiflächen und der vorhandenen Gehölze innerhalb der Maßnahmeflächen
- Entwicklung einer Grünfläche an der Bahnstraße (M1)
- Entwicklung einer Grünfläche nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf
- Erhalt der Baumhecke und Erweiterung nach Norden durch Anpflanzungen (M2)
- Begrünung von Dächern, Dachgärten sowie nicht überbaubaren Bereichen von Tiefgaragen
- Begrünung von nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete
- Begrünung der Verkehrsflächen durch Alleebäume
- Begrünung dauerhafter Parkierungsanlagen

Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Einrichtung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (A_{CEF} 1)

Zum Ausgleich des Verlustes von möglichen Reproduktions- und Überwinterungsstätten für die nachgewiesenen Arten der Rauhautfledermaus, Mopsfledermaus und Mückenfledermaus sollen die im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlichen (und weiterhin unbebaut verbleibenden) Kellergewölbe am Rande einer Grünfläche als Lebensraumersatz entwickelt werden. Das Ersatzquartier soll eine Mindestgröße von 5 m (Breite) x 10 m (Länge) x 2 m (Höhe) aufweisen. Das künftige Quartier ist mit einem gesicherten Einflug sowie mit geeigneten Strukturen für Balz und Überwinterung herzustellen und langfristig zu sichern. Die Herstellung ist fachgutachterlich zu begleiten. Nach Fertigstellung ist das Ersatzquartier mit Boden zu überdecken und zu begrünen.

Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, die im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Bauzeitenregelungen für Arbeiten an oberirdischen Gebäudeteilen (V_{ASB} 1)
- Artenschutzrechtliche Baubegleitung bei Fällung von Kastanien (V_{ASB} 2)
- Bauzeitenregelungen für Arbeiten in den Kellerräumen (V_{ASB} 3)
- Artenschutzrechtliche Baubegleitung bei Arbeiten in den Kellerräumen (V_{ASB} 4)
- Bauzeitenregelungen zum Schutz von Gehölzbrütern (V_{ASB} 5)

V_{ASB} 1: Bauzeitenregelungen für Arbeiten an oberirdischen Gebäudeteilen

Um Verluste von Einzeltieren (Mopsfledermaus und Mückenfledermaus) zu vermeiden, sollen Fassadenarbeiten bei der Sanierung des Sudhauses nur außerhalb der Balz- und Paarungszeit erfolgen.

V_{ASB} 2: Artenschutzrechtliche Baubegleitung bei Gehölzentnahme von Kastanien

Die Entnahme der Bäume erfordert eine artenschutzrechtliche Baubegleitung. Höhlenbäume sind schrittweise zu kürzen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Höhlenkörper nicht beschädigt wird. Anschließend hat eine Kontrolle des Mulmmeilers auf Vorkommen des Eremiten zu erfolgen. Sollten dabei Tiere (Entwicklungsstadien) der Art nachgewiesen werden, sind diese mitsamt des Mulmmeilers zu sichern/zwischenzuhältern.

Vor Beginn der Maßnahme ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde der Verbleib potenzieller Vorkommen von Eremiten oder Fledermäusen zu klären und dem mit der Baubegleitung beauftragten Fachbüro mitzuteilen. Sollten im Zuge der Gehölzentnahmen Hinweise auf tatsächlich genutzte Quartierstrukturen vorgefunden werden, sind diese zu ersetzen. Der Umfang dieser CEF-Maßnahme ist anhand des vorhandenen Befundes mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

V_{ASB} 3: Bauzeitenregelungen für Arbeiten in den Kellerräumen

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Beräum- und Abbrucharbeiten innerhalb der Kellerräume haben diese nur außerhalb der Balz- und Überwinterungszeit von Fledermäusen zu erfolgen.

V_{ASB} 4: Artenschutzrechtliche Baubegleitung bei Arbeiten in den Kellerräumen

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind alle Arbeiten in den Kellerräumen innerhalb der Balz- und Überwinterungszeit artenschutzrechtlich zu begleiten. Sollten im Rahmen der Arbeiten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zwischenzuhältern und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in ein geeignetes Ersatzquartier umzusiedeln. Potentielle Quartierstrukturen sind im Vorfeld, soweit möglich, zu kontrollieren und zu sichern.

V_{ASB} 5: Bauzeitenregelungen zum Schutz von Gehölzbrütern

Um Verluste bei Einzeltieren zu vermeiden, haben Gehölzentnahmen nur außerhalb der Nist- und Brutzeit zu erfolgen.

Maßnahmen der artenschutzfachlichen Gebäudeuntersuchungen, die im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Herstellung von ganzjährigen Ersatzquartieren in den Kellerräumen mehrerer Gebäude (Fledermäuse)
- Erhalt des Bestandsgebäudes auf der festgesetzten Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes und Herstellung als Ersatz-Quartiersgebäude (Fledermäuse und Rauchschwalben)
- Anbringung von Nistkästen an Bestandsgebäuden und Neubauten (Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten)

Generell können die vorgefundenen Fledermaushangplätze und Spaltenquartiere oftmals keinem jahreszeitlichen Quartiertyp zugeordnet werden, da sich die klimatischen Bedingungen in einigen Quartierräumen im Jahresverlauf ändern, so dass diese Räume von bestimmten Arten auch ganzjährig genutzt werden können. Eine strikte Trennung von Winter- und Sommerquartieren ist somit nicht möglich; zudem müssen auch einzelne Räume gleicher Gebäudeetagen differenziert nach ihrem Potenzial und den klimatischen Bedingungen betrachtet werden. So gibt es neben den klassischen Winterquartieren im 2. Kellergeschoss des Sudhauses, sowohl unterirdische als auch oberirdische Räume mit gleichermaßen Sommer- und Winterquartierpotenzial. Dies muss bei der Bauzeitenregelung und ökologischen Baubegleitung berücksichtigt werden. Aufgrund der Uneindeutigkeiten ist die ökologische Baubegleitung als **ganzjährige Überwachungsmaßnahme** für alle Gebäudebereiche durchzuführen und der Bauablauf in sensiblen Bereichen flexibel entsprechend der Funde anzupassen.

Weiterhin werden im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände rechtlich gesichert, die durch den Nachweis von Wochenstuben verschiedener Fledermausarten erforderlich sind.

Eine ökologische Baubegleitung ist darüber hinaus durchzuführen, falls Kastanien im gesetzlich geschützten Biotop auf dem städtischen Grundstück an der Halleschen Straße gefällt werden sollen.

7.4.7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und **wesentliche Gründe für die getroffene Wahl** sind wie folgt zu nennen:

Es bestehen grundsätzlich keine anderen Planungsmöglichkeiten. Der durch Fledermäuse genutzte Gebäudebestand steht unter Denkmalschutz und soll daher erhalten werden. Eine Nachnutzung setzt eine Sanierung der Gebäude einschließlich einer Vielzahl an Kellerräumen voraus, sodass die Quartiersstrukturen nicht umfänglich zu erhalten sind. Daher ist vorgesehen, die nach Planung ungenutzten Kellerräume sowie ein oberirdisches Bestandsgebäude im Bereich der Grünfläche unmittelbar nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf zu erhalten und als Ersatzquartiere herzurichten.

Hinsichtlich eines ggf. notwendigen Eingriffes in den artenschutzrelevanten Kastanienbaumbestand im südlichen Teil des Plangebietes wird auf die planerischen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Nahversorgungsmarktes für die Siedlungsbereiche von Lützschena hingewiesen. Für weiterführende Erläuterungen wird auf die Kap. 6.2.2, 7.3.5.1 sowie 10.1.2 der Begründung verwiesen.

Auch in Bezug auf die Blauflügelige Ödlandschrecke ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Eine Nachnutzung des Plangebietes ist immer mit einem Rückbau der Verkehrs- und Lagerflächen sowie einem Beräumen der Bauschuttablagerungen verbunden.

7.4.7.7 Technische Verfahren, aufgetretene Schwierigkeiten

Technische Verfahren kamen nicht zu Anwendung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

7.4.7.8 Bewertung der erheblichen Auswirkungen

Bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden mit Ausnahme der Beeinträchtigungen in Bezug auf die Blauflügelige Ödlandschrecke keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

7.4.8 Biologische Vielfalt

Im Allgemeinen wird unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt verstanden.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Die Vielfalt der Lebensräume ist im Plangebiet reduziert auf Gehölze (Altbaumbestand, Jungwuchs) und stark beschädigte Gebäude. In dieser begrenzten Lebensraumvielfalt haben sich allerdings verschiedene, zum Teil geschützte Arten etablieren können. Hervorzuheben sind die höhlenreichen Altholzbestände (hier: Kastanien). Diese werden überwiegend erhalten. Die Baumhecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze weist eine Bedeutung als verbindendes Element zwischen der nordöstlich und östlich des Geltungsbereichs gelegenen Kleingartenanlage sowie dem Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes auf. Die Baumhecke wird daher zum Erhalt festgesetzt. Ergänzt wird dieses Erhaltungsgebot durch die Festsetzung der Maßnahmefläche M2, sodass die räumliche Verbundachse bis zur Bahnstraße ausgeweitet wird.

Weitere Vernetzungen sind im Nordwesten in Richtung Radefelder Weg zu verzeichnen. Auch dieser Verbund wird durch Baumpflanzungen an der Straße Zur Alten Brauerei und innerhalb der Maßnahmefläche M1 gestärkt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt bestehen vor allem darin, dass sich die Nutzungen innerhalb des Gebietes nach Jahrzehnten des weitgehenden „Sich-selbst-Überlassens“ einer Industriebrachenstruktur und des Zulassens der natürlichen Sukzession intensivieren werden. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen jedoch nicht grundlegend verändern. So werden beispielsweise kommune Gebüschbewohner und Arten der Siedlungen erhalten bleiben. Mit einem Rückgang der Anzahl im Gebiet vorkommender Arten ist allerdings zu rechnen.

Positiv gegenüberzustellen ist, dass durch die grünordnerischen Maßnahmen eine erhebliche Aufwertung von unverbaut verbleibenden Flächen erfolgen wird. Aus diesen bislang weitgehend zur Ablagerung von Bauschutt und externem Abfallmaterial in Anspruch genommenen Bereichen können sich potenzielle Lebensräume für Arten entwickeln. Zudem wird die biologische Vielfalt durch künftige Dachbegrünungen befördert. Insgesamt werden die Auswirkungen damit **nicht erheblich** sein.

7.4.9 Landschaft

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Mit der Nachnutzung der Fläche wird eine gewerbliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Die derzeitige Außenwirkung des Standortes, die durch teilweise ruinöse Bausubstanz und insbesondere Ablagerungen geprägt ist, wird gestalterisch aufgewertet. Die erhaltenswerte Bausubstanz wird in das geplante Bebauungskonzept eingebunden. Der ortsbildprägende Gehölzbestand wird berücksichtigt. Zudem erfährt das Plangebiet künftig eine wahrnehmbare innere Gliederung durch Grünflächen und öffentlich nutzbare Wege.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.10 Erholungspotential

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen auf das Erholungspotential des Plangebietes und seines relevanten Umfeldes für den Menschen eingegangen.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Es werden mit dem Bebauungsplan keine Erholungsflächen bzw. Flächen mit einem Erholungspotential überplant. Es handelt sich vielmehr um die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer bislang nicht zugänglichen gewerblichen Brachfläche.

Mit dem Bebauungsplan werden vielfältige Möglichkeiten für eine Erholungsnutzung geschaffen. In erster Linie ist es das Ziel, den verdichteten Wohnungsbau mit attraktiven, öffentlich nutzbaren Plätzen und begrünten Hofstrukturen mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu ergänzen. Damit geht auch eine öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung des Geländes einher. Es werden Wegeverbindungen von der Straße Zur Alten Brauerei bis zur Kleingartenanlage im Osten und von der Bahnstraße zur Halleschen Straße geschaffen. Diese Nord-Süd-Verbindung begünstigt eine fußläufige Erreichbarkeit des freien Landschaftsraumes im Norden und der Elsteraue im Süden. Ein wesentlicher Beitrag zur Erholungsfunktion wird vom Ausschluss des allgemeinen Kfz-Aufkommens in den zentralen Bereichen des künftigen Wohnquartiers ausgehen. Damit werden die Nutzungsqualitäten der Freiräume erheblich verbessert.

Die Erholungsfunktionen innerhalb des Plangebietes sind Gegenstand der Freianlagenplanung, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan ist.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.11 Verkehrslärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Wie bereits unter Kap. 7.3.6.2 ausgeführt, ist eine schalltechnische Untersuchung zu einer möglichen Bebauung im Südwesten des Plangebietes (künftig: Sondergebiet für einen Nahversorgungsmarkt und ergänzenden Dienstleistungen) vorgenommen worden.

Die Schallimmissionsprognose [8] kommt zu dem Ergebnis, dass für die Bebauung parallel zur Halleschen Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005, die für Allgemeine Wohngebiete tagsüber 55

dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, um bis zu 21 dB(A) überschritten werden. Daher wird für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsstandort festgesetzt und auf eine Wohnnutzung verzichtet.

Weiterhin wurden die verfügbaren Lärmkartierungen der Stadt Leipzig ausgewertet. Demnach ist nicht gänzlich auszuschließen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im südlichen Bereich der künftigen Fläche für die Kita sowie im südlichen Abschluss der Wohnbebauung entlang der Straße Zur Alten Brauerei leicht überschritten werden. Die Begründung ergibt sich aus der Lage jeweils im näheren Umfeld der Halleschen Straße. Im Ergebnis wird jedoch festgestellt, dass die Erfüllung der schallschutztechnischen Anforderungen an die jeweilige Nutzung in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen bzw. gelöst werden können. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen verschiedene Möglichkeiten diesbezüglich zu. Im Falle der zukünftigen Kita kann durch eine zielführende Aufteilung des Grundstücks und damit einhergehende Anordnung der Bebauung maßgeblich auf die Schallwerte auch in den Außenanlagen Einfluss genommen werden. Begünstigend wirkt zudem der Umstand, dass die zentralen Quartiersbereiche frei von öffentlichem Kfz-Verkehr verbleiben und deshalb aus nördlicher Richtung kein relevanter Verkehrslärm auf den künftigen Kita-Betrieb einwirken wird. Auch im östlichen Bereich verbleibt das Grundstück durch den Kleingartenverein geschützt.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

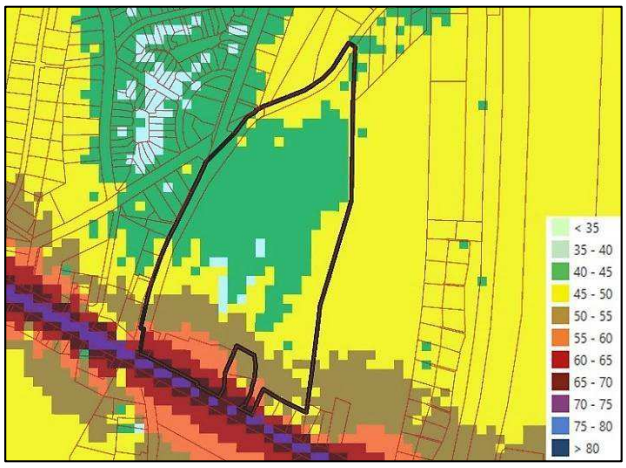


Abb. 15: Lärmkartierung - Tagwerte Kfz 2017 in dB(A)

Abb. 16: Lärmkartierung – Nachtwerte Kfz 2017 in dB(A)

7.4.12 Gewerbelärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Gewerbelärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. In der Schallimmissionsprognose [8] wird diesbezüglich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, in dem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachzuweisen ist.

7.4.13 Freizeitlärm/Sportlärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Freizeit- bzw. des Sportlärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Über das in einem Wohngebiet hinausgehende Maß an Freizeitlärm werden keine der genannten Nutzungen mit dem Bebauungsplan zugelassen.

7.4.14 Luftqualität

Hier geht es um lufthygienische Auswirkungen auf die Menschen sowohl

a) aus vorhandenen Immissionen, die aus bestehenden Quellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet einwirken, als auch

b) aus zusätzlichen Immissionen, die aus der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Zu den Emissionen, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können, und zu daraus resultierenden Veränderungen der lufthygienischen Situation allgemein (auch außerhalb des Plangebietes) siehe Kap. 7.4.4.

Es sind im Plangebiet bzw. im Umfeld keine Quellen vorhanden, die die Luftqualität beeinträchtigen.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.15 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In diesem Kapitel geht es ausschließlich um die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Dabei handelt es sich um solche Auswirkungen, die über Umweltmedien auf die Substanz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter einwirken. Dies sind z.B. Luftverunreinigungen und Erschütterungen.

Das Überplanen eines Kulturgutes (z.B. eines Denkmals) oder eines sonstigen Sachgutes derart, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem weiteren unveränderten Bestand des Kulturgutes oder des sonstigen Sachgutes entgegenstehen, fällt nicht darunter und wird deshalb hier nicht betrachtet.

Im vorliegenden Fall sind keine für die Abwägung erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung derartige Auswirkungen auf im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter resultieren, liegen nicht vor. Denn:

- Ein Großteil der noch auf dem Grundstück verbliebenen Gebäude sowie die Keller und der Luftschutzbunker sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen. Sie sollen instandgesetzt, modernisiert und ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes werden.
- Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes gab es Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu den wesentlichen Inhalten des Bebauungsplanes.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.16 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Über die im Allgemeinen bestehenden Wechselwirkungen zwischen Boden – Versiegelung – Wasser – Vegetation/Tierwelt – Klima – Menschen sind im Plangebiet keine weiteren Wechselwirkungen bekannt. Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung abwägungserhebliche Auswirkungen auf oder durch Wechselwirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.17 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Hinblick auf das Lokalklima wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu den Schutzgütern Luft und Klima verwiesen. Einer Anfälligkeit künftig zulässiger Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels wird durch umfassende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 445 entgegengewirkt. Dazu zählen:

- Erhalt der Baumhecke im Osten und der Grünfläche nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf
- unbebaute Flächen im Norden und Nordwesten werden als Maßnahmeflächen M1 und M2 ökologisch aufgewertet und weiterentwickelt
- Verschattung von Hauptwegeverbindungen durch zusätzliche Baumpflanzungen (Konkretisierung im Rahmen der Freianlagenplanung, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan ist)
- Begrünung von Dächern, Dachgärten und nicht überbauten Bereichen über Tiefgaragen
- Versickerung von Regenwasser auf den Bauflächen und befestigten Stellplätzen bzw. Wegen
- Begrenzung der Flächen im Plangebiet, die versiegelt werden können

Damit wird eine maßgebliche ökologische Aufwertung gegenüber den bislang bestehenden Bauvorschriften auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-75 erzielt. Die Anfälligkeit zulässiger Vorhaben gegenüber klimatologischen Wetterextremen wie Starkregenereignissen oder Hitzeinseln wird damit als gering eingestuft.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.5 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben ((siehe Nr. 3. b) der Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen. Bei der Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ist zu beachten, dass mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-75 bereits erhebliche Auswirkungen zulässig sind. An dieser Stelle zu bewerten sind allein erhebliche Auswirkungen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

Folgenden erheblichen Auswirkungen sind die jeweils angegebenen geplanten Überwachungsmaßnahmen zugeordnet:

Schutzgut Pflanzen:

- Bei Umsetzung der Planung tritt der Verlust von bestehender Vegetation durch baubedingte Maßnahmen ein. Diesbezüglich erfolgt keine Überwachungsmaßnahme.
- Das Wachstum neuer bzw. zusätzlicher Vegetation wird durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch sonstige grünordnerische Maßnahmen geplant. Als Überwachungsmaßnahme ist eine Kontrolle der Durchführung vorgesehen.

Schutzgut Tiere:

- Bei Umsetzung der Planung tritt der Verlust von Lebensräumen von Fledermaus- und Heuschreckenarten, Brutvögeln und möglicherweise Eremiten ein. Als Überwachungsmaßnahmen werden ökologische Bauüberwachungen vorgesehen. Sie sind in Kap. 7.4.7.5 ausführlich beschrieben. Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines neuen Fledermausquartieres ist eine Kontrolle der Durchführung vorgesehen. Weiterführende und präzisierte Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und der bauwilligen Grundeigentümerin vereinbart.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zu Abhilfe ergriffen werden.

7.6 Referenzliste der Quellen

Diesem Umweltbericht liegen die nachfolgend genannten Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zugrunde. Allgemeingültige und allgemeinverfügbare Quellen, wie Bundes- und Landesgesetze/-verordnungen usw. – z.B. Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – werden hier nicht aufgeführt.

[1] Europäische Union, *Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.*

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

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

[4] Stadt Leipzig, *Landschaftsplan,* Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).

[5] Bundesverwaltungsgericht, *Beschluss vom 25.08.1997 – 4 NB 12.97 –.*

[6] Stadt Leipzig, *Leipziger Bewertungsmodell für die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich und Ersatz,* Aktualisierung 2016.

[7] Wallaschek, M., *Tiergeographische und zoozönologische Untersuchungen an Heuschrecken (Saltatoria) in der Halleschen Kuppenlandschaft,* Articulata-Beih. 6, Seite 1-191.

[8] MFPA Leipzig GmbH, *Untersuchungsbericht Nr. S 2.3/19-193-1,* Stand: 15. Januar 2020.

[9] Europäische Union, *Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012).*

[10] Stadt Leipzig, *Starkregengefahrenkarte,* www.stadt-leipzig.de, Stand: 2018.

[11] VEBAU, *Grundstücksentwässerung, hydrologische Grundlagen,* Leipzig, 24.05.2019.

[12] Projektierung Heizung, Lüftung, Sanitär, U. Tegl, Leipzig, *Erschließungskonzept Wasser, Abwasser und Regenwasser zum Bebauungsplan,* Leipzig, Stand: 28.04.2020.

[13] Stadt Leipzig, *Klimaanalyse Leipzig,* Stand: 2019.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.03.2019 bis 25.03.2019 statt. Die Planunterlagen konnten im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt vor dem Zimmer 499 eingesehen werden. Am 19.03.2019 wurden die Ergebnisse mündlich erörtert. Im Zeitraum der Auslegung der Unterlagen sind zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

Zusätzlich zur Auslegung des Vorentwurfs im Neuen Rathaus fand am 25. März 2019 eine Informationsveranstaltung im Feuerwehrhaus in Lützschena statt. Bei der Veranstaltung wurde die Planung erläutert und Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger beantwortet.

In Zusammenführung der schriftlichen sowie mündlich eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere folgende, für die Planinhalte des Bebauungsplanes relevante Hinweise zur Planung gegeben:

Nutzungskonzept und Bebauung:

- Der denkmalgeschützte Gebäudebestand müsse prägend für das Ortsbild bleiben.
- Im Plangebiet sollte die Errichtung von öffentlichen Gebäuden berücksichtigt werden, da in Lützschena keine Räumlichkeiten bestünden, um öffentliche Veranstaltungen angemessen durchführen zu können.
- Die Möglichkeiten einer erweiterten Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Direktorenvilla sollen geprüft werden.

Die Hinweise wurden – soweit wie möglich – bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der zugehörigen Gutachten beachtet. Die Errichtung von öffentlichen Gebäuden zur Durchführung öffentlicher Veranstaltungen ist kein Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens. Eine Mehrfachnutzung von Gebäuden, in denen u.a. öffentliche Veranstaltungen durchgeführt werden können, ist bauplanungsrechtlich jedoch zulässig.

Zwischenzeitlich ist die Entscheidung gefallen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 445 zu verkleinern. Das Grundstück der ehemaligen Direktorenvilla entlang der Halleschen Straße befindet sich nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, da für das betreffende Grundstück kein aktives Planerfordernis für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nachgewiesen werden konnte. Die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 445 deshalb weiterhin nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“.

Innere und äußere verkehrliche Erschließung des künftigen Quartiers

- Es bestehen Befürchtungen, dass die Straße Zur Alten Brauerei und der Knotenpunkt an der Halleschen Straße aufgrund des zusätzlichen Verkehrs auf Kapazitätsgrenzen stoßen.
- Die Anzahl der verbindlich herzustellenden Pkw-Stellplätze sollte 1,5 – 2 Stellplätze je Wohneinheit betragen, insbesondere um die potenzielle Beanspruchung des Straßenraums der westlich des Plangebietes angrenzenden Gartenstadt zu Parkzwecken zu unterbinden.

- Ergänzend müssten Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl für das Wohngebiet bereitgestellt werden. Ebenso sollten Parkmöglichkeiten in den Bereichen der Kindertagesstätte und des Nahversorgungsmarktes geschaffen werden.
- Die ehemalige Zufahrt zum Brauereibetrieb von der Halleschen Straße sollte als zukünftige Haupteinfahrt zum Quartier geprüft werden.
- Um die Hallesche Straße als Ortsdurchfahrt nicht erheblich zu beeinträchtigen, sollte eine zusätzliche Rechtsabbiegespur geplant werden.

Die Hinweise zum fließenden Verkehr wurden Untersuchungsgegenstand des Verkehrsgutachtens, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Gegen eine Haupterschließung des Plangebietes über die Hallesche Straße bestehen Bedenken vor allem hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

Erklärtes Ziel ist es, zukünftig die Attraktivität des Nahverkehrs zu steigern, um den Modal Split[30] zugunsten der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu verschieben. Es wird aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Anbindung des Plangebietes von einem Stellplatzbedarf von ca. 1 Stellplatz/Wohnung ausgegangen, der ausnahmslos in Tiefgaragen abgedeckt werden soll. Für Besucherinnen und Besucher sind ca. 25 ebenerdige Stellplätze am nördlichen sowie 4 Stellplätze am südlichen Eingang zum künftigen Wohnquartier vorgesehen (vgl. Kap. 11).

Die Unterbringung des ruhenden Anwohnerverkehrs in Tiefgaragen führt zu einer Verkehrsberuhigung im Plangebiet und steigert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Oberirdisch dürfen lediglich Müllfahrzeuge, Krankenwagen u. ä. im Quartiersinneren verkehren. Genauere Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgelegt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2018 über die Planung informiert. Wichtigste Ergebnisse sind:

- Das *Landesamt für Archäologie Sachsen* hat auf die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen vor Baubeginn hingewiesen.

  Dies wurde durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung berücksichtigt.

- Seitens des *Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie* (LfULG) stehen dem Vorhaben keine rechtlichen Bedenken entgegen. Aus ingenieurgeologischer bzw. hydrogeologischer Sicht wurde mitgeteilt, dass Altlastenvoruntersuchungen/Baugrund- bzw. Versickerungsgutachten sowie ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zwingend erforderlich sind im Hinblick auf den Einfluss geplanter Maßnahmen (Tiefbau, Regenwasserentsorgung) auf den sehr oberflächennah anstehenden Grundwasserleiter der saalezeitlichen Hauptterrasse sowie der unterlagernden Elsterterrasse (auch in Zusammenhang mit potenziell vorhandenen Altlasten).

  Es wurden Untersuchungen bzgl. Altlastenverdachtsflächen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung und –entwässerung erstellt; ihre Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen (vgl. Kap. 3.6 und Kap. 15).

- Die *Ver- und Entsorgungsunternehmen* haben Informationen zu ihren Anlagenbeständen und zu den Rahmenbedingungen gegeben, die bei der Neuerschließung des Plangebietes zu beachten sind.

  Die Informationen zu den Anlagenbeständen sind unter Kap. 5.7 in die Begründung eingeflossen.

[30] Modal Split - Kenngröße zur Aufteilung der Verkehrsnachfrage auf verschiedene Verkehrsmittel. Er stellt die prozentuale Verteilung des Verkehrsaufkommens differenziert nach den Verkehrsmitteln dar.

- Die Stadt Schkeuditz begrüßt die Entwicklungsabsichten auf der Brachfläche ausdrücklich. Für den geplanten Nahversorgungsmarkt müsse jedoch sichergestellt werden, dass die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesene Nahversorgungslage in der Modelwitzer Straße und das Nahversorgungszentrum in der Paetzstraße nicht beeinträchtigt werden.

  Ein interkommunaler Austausch über die Einzelhandelssteuerung in den benachbarten Städten Schkeuditz und Leipzig fand während des Planverfahrens statt. Die Dimensionierung des Vorhabens mit 800 m² Verkaufsfläche dient einer vorrangigen Ausrichtung des Marktes auf den (fußläufigen) Nahbereich im Ortsteil Lützschena-Stahmeln, sodass nicht mit Auswirkungen auf die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen in Schkeuditz zu rechnen ist. Weitere Informationen finden sich in den Kapiteln 6.2.2 und 10.1.2.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2022 die Möglichkeit eröffnet, zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen. Wichtigste Ergebnisse sind:

- Das *Landesamt für Archäologie Sachsen* hat auf die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen vor Baubeginn hingewiesen.

  Dies wurde durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung berücksichtigt.

- Das *Landesamt für Denkmalpflege* teilt mit, dass sich die Neubauten gut in den vorhandenen Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden einfügen. Die vorgelegte Planung gefährdet den Bestand des Denkmalensembles nicht. Details wie die Anzahl und Lage neuer Balkonanlagen an den historischen Gebäuden bedürfen noch einer genauen Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

  Eine konkretisierte Abstimmung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens.

- Die *Landesdirektion Sachsen* benachrichtigt darüber, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 445 in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

  Weiterführende Informationen sind in Kapitel 6.1.1 enthalten.

- Die *Flughafen Leipzig-Halle GmbH* weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass aufgrund der Lage zum Flughafen Leipzig-Halle mit Überflügen bei Nutzung der kurzen östlichen Südabkurvung im Tagzeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr gerechnet werden muss.

  Die Äußerung führt nicht zu einer Änderung von Planinhalten, da sich das Plangebiet im zentralen und integrierten Siedlungsbereich von Lützschena-Stahmeln befindet.

- Die *Leipziger Verkehrsbetriebe* berichten über die geplante Verlegung der stadtauswärtigen Straßenbahnhaltestelle an ihren ursprünglichen Standort auf der Ostseite des Knotens. Insbesondere zur Einhaltung der Mindestgehwegbreiten ist eine Koordination mit der geplanten Bebauung des Grundstücks an der Halleschen Straße notwendig.

  Neben der ohnehin erforderlichen verwaltungsseitigen Abstimmung zur Haltestellenverlegung wird darüber hinaus eine Einbindung im Rahmen der Konzeptvergabe zum Grundstück erfolgen.

- Von der *Polizeidirektion Leipzig* wurde hinsichtlich verschiedener verkehrsplanerischer Aspekte Stellung bezogen. Dabei wurde die Frage aufgeworfen, ob die Anzahl von ca. 24 oberirdischen Besucherstellflächen ausreichend dimensioniert ist. Ferner wird die verkehrliche Anbindung des Nahversorgungsmarktes an die Hallesche Straße als ungünstig bewertet und die rechtliche Durchsetzung des vorgesehenen „rechts rein – rechts raus“-Prinzips auf das Grundstück als

schwer umsetzbar beurteilt, woraus verkehrliche Konfliktsituationen resultieren können. Im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung der Straßenbahnhaltestelle wird eine gesicherte Fußgängerquerung östlich des Knotenpunktes Hallesche Straße/Zur Alten Brauerei als zwingend notwendig erachtet, um eine gesicherte Anbindung der südlich bzw. südöstlich der Halleschen Straße liegenden Wohngebiete gewährleisten zu können. Für den Radverkehr ist darüber hinaus die Anbindung in östliche Richtung zu prüfen, einer Nutzung des Gehweges in die „falsche“ Richtung ist dabei planerisch vorzubeugen. Weiterhin wird eine Ausweitung der Radfahrrechte auf die ausschließlich mit Gehrechten versehene private Verkehrsfläche GFL 3 vorgeschlagen.
Die inzwischen konkretisierte Erschließungsplanung sieht die Bereitstellung von insgesamt 29 Stellflächen für den Besucherverkehr sowie 2 Stellflächen für Carsharing vor. Damit hat sich die Anzahl gegenüber dem Zeitpunkt der Stellungnahme erhöht. Zudem ist das Wohnquartier mit der fußläufig erreichbaren S-Bahn-Station und der Straßenbahnhaltestelle Lützschena gut an das ÖPNV-Netz angebunden.
Die Lage des Grundstückes unmittelbar am lichtsignalisierten Knotenpunkt Hallesche Straße/ Zur Alten Brauerei lässt nur eine Erschließung von der Hauptverkehrsstraße nach dem Prinzip „rechts rein – rechts aus“ zu (vgl. Kap. 3.5). Eine Durchsetzung der an dieser Stelle erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften kann nicht in einem Bebauungsplan erfolgen. Zur Gewährleistung der sicheren Anbindung des Einkaufsmarktes ist auf ausreichende Sichtweiten bei der Ein- bzw. Ausfahrt des Grundstückes zu achten. Diese Aspekte werden im gegenwärtig laufenden Konzeptverfahren zur Vergabe des Grundstückes weiter berücksichtigt.
Die geforderten zusätzlichen sicheren Querungsmöglichkeiten für den Fußgänger- und Radverkehr werden im Zusammenhang mit anderen potenziellen Erschließungsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes geprüft und über das Planverfahren hinaus weiterverfolgt.
Die Erweiterung der Radfahrrechte im Plangebiet wird aufgrund der geringen Entfernung zur Straße Zur Alten Brauerei bzw. mit Radfahrrechten belegten Nord-Süd-Achse durch das Plangebiet nicht angestrebt. Ein verstärktes Interesse für den Radverkehr in West-Ost-Richtung zwischen Nahversorgungsmarkt und südlichem Abschluss des Wohngebietes wird nicht prognostiziert.

- Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH* kritisieren in ihrer Stellungnahme die Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser. Das Gutachten zu den hydrologischen Grundlagen der Grundstücksentwässerung wird hinsichtlich der Bestimmung von Durchlässigkeitsbeiwerten der vorhandenen Untergründe bemängelt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die geplanten Versickerungsanlagen teilweise innerhalb von Altlastenverdachtsflächen befinden und deren grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit demnach zusätzlich in Frage gestellt ist. Weiterhin wird der Darstellung in der Begründung widersprochen, dass das Erschließungskonzept den Nachweis erbracht habe, dass das gesamte Niederschlagswasser versickert werden kann. Dafür werden insbesondere Argumente in Zusammenhang mit der Planung von Rigolen angeführt. Hinsichtlich der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen wird darauf verwiesen, dass die Bäume außerhalb der Schutzstreifen der zu verlegenden Leitungen angeordnet werden müssen. Bezüglich des erforderlichen Mindestabstandes zwischen geplanten Bäumen und durch das Versorgungsunternehmen zu übernehmenden Schmutzwasserleitungen (sowie Trinkwasserleitungen) wird dessen Einhaltung auf der Nord-Süd-Achse im Plangebiet kritisch hinterfragt.

  Die umfassende labortechnische Bestimmung von Durchlässigkeitsbeiwerten der vorhandenen Untergründe und der sachgerechte Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen können unabhängig vom Bebauungsplan geklärt werden. Sie betreffen die Umsetzung der Planung; auf den Bebauungsplan selbst haben sie so unmittelbar keinen Einfluss. Die angesprochenen Sachverhalte führen deshalb nicht zu Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan.

Das Erschließungskonzept wurde inklusive der Planung von Rigolen zwischenzeitlich im Rahmen der Erschließungsplanung weiterentwickelt und spezifiziert, wobei die Anforderungen der KWL explizit eingeflossen sind. Eine ausreichende Dimensionierung der benötigten Räume, um die zu verlegenden und zu übernehmenden Leitungen im unmittelbaren Umfeld von vorgesehenen Bäumen unterbringen zu können, wird gewährleistet. Den durch die Eigentümerin vorgelegten Planunterlagen zur Erschließung lässt sich dies entnehmen. Die Planbegründung wurde im Kapitel 3.6 an den aktuell vorliegenden Informationsstand angepasst und ergänzt.

- Der *Eigenbetrieb der Stadtreinigung Leipzig* verweist in seiner Stellungnahme auf den Grundsatzbeschluss zur Einführung von Unterflursystemen in der Stadt Leipzig. Demnach ist in den Planverfahren aller künftigen Bebauungspläne zu prüfen, ob diese Systeme eingesetzt werden können. Die Planung enthält dazu keine Aussagen.

  Eine Untersuchung der Anwendungsmöglichkeiten hat im Vorfeld stattgefunden. Es wurden während des Planverfahrens mehrere Beratungen zwischen Grundstückseigentümerin und Stadtreinigung geführt mit dem Ergebnis, dass die vorhandenen Bedenken gegenüber Unterflursystemen nicht ausgeräumt werden konnten. Die Grundstückseigentümerin führt dazu an, dass für einen solchen unterirdischen Müllstandplatz eine relativ große Fläche benötigt wird, die sie angesichts der weiteren Anforderungen an die Freiflächenentwicklung als nicht bereitstellbar erachtet. Weiterhin wurde als Beweggrund festgehalten, dass aufgrund der Größe des Wohngebietes und der Vielzahl der Gebäude zentrale Müllplätze nicht praktikabel wären, da die Bewohnerinnen und Bewohner dann große Strecken zur Müllentsorgung überwinden müssten. Es besteht deshalb die Sorge, dass ein solches System durch die Anwohnerschaft nicht akzeptiert würde. Deshalb wurde sich für dezentrale Sammelstellen in herkömmlicher Ausführung entschieden. In diesem Plangebiet wird daher auf Unterflursysteme verzichtet.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan im Zeitraum vom 25.01.2022 bis 24.02.2022 beteiligt. Während der Beteiligung gingen vier schriftliche Äußerungen ein:

- Ein *Bürger* sieht sich von der Planung persönlich betroffen, da ihm zwei Flurstücke gehören, die nach seiner Einschätzung dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes angehören.

  Die beiden Flurstücke sind weder ganz noch teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen. Die planungsrechtlichen Verhältnisse ändern sich für diese beiden Flurstücke daher nicht. Eines der beiden Flurstücke ist jedoch heute zu mehr als der Hälfte seiner Fläche Teil der südlichen Zufahrt zum Plangebiet, vor allem als Gehweg. Eventuell sinnvolle Veränderungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes in diesem Bereich, z.B. auch bezüglich des Eigentums, werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird davon allerdings nicht weiter berührt.

- Ein *Bürger* weist auf defizitäre Radwegeverbindungen im Umfeld des Plangebietes hin und fordert eine Anbindung des künftigen Quartiers an das Radwegenetz der Stadt.

  Die Belange des Radverkehrs wurden ausdrücklich und hinreichend in der Planung berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten, welches im Rahmen der Bauleitplanung erstellt worden ist, wurden die verschiedenen Verkehrsformen und dabei insbesondere auch der in der Stellungnahme den Schwerpunkt bildende Radverkehr näher untersucht. Neben der Analyse des Ist-Zustandes werden umfangreiche Empfehlungen für die weitere Entwicklung der Belange des Radverkehrs gegeben. Die Umsetzung verschiedener Maßnahmen wird – soweit durch die Grundstückseigentümerin zu verantworten – im städtebaulichen Vertrag zwischen ihr und der Stadt gesichert.

Die in den einzelnen Unterpunkten der Stellungnahme konkret angesprochenen Sachverhalte betreffen allerdings Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bzw. Dinge, die so nicht im Bebauungsplan geregelt werden können. Die geforderte Qualifizierung des Radwegenetzes im Umfeld muss daher durch die gesonderte Umsetzung von einzelnen Maßnahmen erfolgen, die sich in die gesamtstädtische Radverkehrsstrategie integrieren.

- Von einem *Umweltverband* wird die Planung aus umweltrelevanten Gesichtspunkten abgelehnt. Es soll ein nachhaltiges Mobilitätskonzept erstellt und für die Pkw-Stellplätze ein Höchstmaß angestrebt werden, das den Richtwerten der Stellplatzsatzung entspricht. Ebenso ist die Anzahl an Stellplätzen für den Nahversorgungsmarkt zu begrenzen. Unter energetischen Gesichtspunkten sollen Solaranlagen auf Flachdächern einen Neigungswinkel von 15 bis 20 Grad aufweisen. Zudem wird gefordert, bestehende Bäume an verschiedenen Stellen im Plangebiet zum Erhalt festzusetzen. Darunter auch die als Biotop geschützten Rosskastanien, für die eine Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt wurde. Ferner wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“ abgelehnt und die Anwendung der Methode des Animal aided Designs gefordert.

  Zwischenzeitlich wurde ein Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan erstellt. Darin wurde unter anderem die verkehrs- und mobilitätstechnische Ist-Situation im Umfeld des Plangebietes analysiert. Die Ergebnisse der Untersuchung führen zur Empfehlung, ca. einen Stellplatz je Wohneinheit zur Verfügung zu stellen, da die Stellplatzauslastung in den angrenzenden Wohnlagen insbesondere nachts abschnittsweise bereits sehr hoch ist. Da dies in etwa den geplanten Kapazitäten entspricht, wird keine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Hinsichtlich des Nahversorgungsmarktes enthält die Begründung zum Bebauungsplan Aussagen für die voraussichtlich notwendigen Stellplätze, die auf Grundlage der erwarteten Verkaufsfläche abgeschätzt worden sind. Die tatsächliche Zahl und deren Unterbringungsform, in erster Linie voraussichtlich als Tiefgarage, hängt letztlich von den eingereichten Bebauungsvorschlägen und Verhandlungen im Rahmen der Konzeptvergabe ab, denen durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vorweggegriffen werden soll.

  Die Forderung nach einem größeren Neigungswinkel für Solaranlagen auf Flachdächern deutet auf eine missverstandene Formulierung in der Festsetzung hin. Die kritisierten 10 Grad sind praktisch eine Wiederholung der Festsetzung zur Dachneigung, die bei Flachdächern eine solche bis 10 Grad zulässt. Sie bezieht sich jedoch nicht auf den Neigungswinkel für die Solaranlagen. Die missverständliche Formulierung wird zum Satzungsbeschluss redaktionell geändert.

  Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, soweit eine städtebauliche Grundlage gegeben ist. Die zwischenzeitlich zum Bebauungsplan erstellte Freiflächenplanung gibt zudem eine Orientierung darüber, an welchen Stellen Bäume in größerem Umfang erhalten bleiben und in die Planung integriert werden können. Dazu zählen insbesondere die Böschungsbereiche im Übergang zur Kleingartenanlage sowie auf der festgesetzten Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes. Auf dieser Nord-Süd-Achse kann der Baumbestand nahezu vollständig erhalten werden und wird durch zusätzliche Anpflanzungen verdichtet. Dabei handelt es sich gleichzeitig um die Bereiche mit der größten Anzahl an vorhandenen Bäumen. Bezüglich der als Biotop geschützten Rosskastanien besteht die Festlegung, dass einige, einzeln definierte Bäume ggf. gefällt werden könnten, sofern die auf dem Grundstück zulässige überbaubare Grundstücksfläche für eine Bebauung bis an die Baugrenze ausgenutzt würde. Die Bäume könnten deshalb, müssen aber nicht zwingend, zur Disposition stehen. In Abwägung zwischen den Belangen des Baum-/Biotopschutzes und denen der Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil nebst der wirtschaftlich tragbaren Entwicklung und sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks werden deshalb Festsetzungen so getroffen, dass die Möglichkeit des Erhalts, wie auch die des (auszugleichenden) Verlusts der nachfolgenden Planung überlassen wird. So soll das bessere

Ergebnis für den Standort über eine breitere Auseinandersetzung mit mehreren Entwicklungsoptionen im Rahmen der Konzeptvergabe erreicht werden.
Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-75 „Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln“ ist zwingend als Vergleichsbasis zu der neuen Planung heranzuziehen, da er die derzeit gültige Grundlage für das Plangebiet darstellt. Es war insofern zu prüfen, ob mit dem neuen Bebauungsplan ein über den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehender Eingriff begründet wird. Das dabei ein positiver Saldo in der Bilanz entsteht, ist primär mit dem geringeren Versiegelungsgrad und den grünordnerischen Maßnahmen als Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe begründet.
Die Methode des Animal Aided Design ist in diesem Bebauungsplanverfahren zwar nicht zum Einsatz gekommen, jedoch sind umfangreiche Untersuchungen durch mehrere Planungsbüros zu potenziell von der Planung betroffenen Tierarten durchgeführt worden. Im Ergebnis sind sowohl Festsetzungen im Bebauungsplan, als auch Maßnahmen und deren Verortung in die Freiflächen- und Erschließungsplanung integriert und im städtebaulichen Vertrag verankert worden. Zum Schutz der betroffenen Tierarten werden die Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung überwacht und die fortwährende Funktionalität der Ersatzhabitate durch ein Monitoring geprüft.

- Von einem weiteren *Umweltverband* wird Kritik am artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geübt. Es werden sowohl methodische, als auch formelle und inhaltliche Mängel aufgelistet, die sich auf die Untersuchungen zu Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen beziehen.

  Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von einem Fachbüro mit nachweislich qualifizierten Mitarbeitern/-innen erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Insofern sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, die Bearbeitungsergebnisse derart in Frage zu stellen, als dass daraus Änderungen von Planinhalten resultieren bzw. die Rechtsicherheit des Bebauungsplanes in Frage gestellt werden muss. Nach einem Gerichtsurteil des OVG Münster sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände „(...) allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und haben daher für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Es bedarf im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden.“[31] Dies ist nicht der Fall, denn der Bebauungsplan ist unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote – etwa durch Unterlassung bestimmter Veränderungen oder Umsetzung geeigneter Schutz- und/oder Ausgleichsmaßnahmen – umsetzbar. Die mit diesem Verfahren verbundenen Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind in Form der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 zum Teil im Bebauungsplan festgesetzt. Hinzu kommen weitere Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Leipzig und bauwilliger Grundeigentümerin.

  Ungeachtet des Verhältnisses von Bauleitplanung und Artenschutzrecht wurden die fachlichen Aspekte der Stellungnahme des Umweltverbandes detailliert geprüft. Dazu wurde eine erneute Stellungnahme des mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragten Fachbüros eingeholt. Die Gutachter sind darin auf die einzelnen Kritikpunkte eingegangen und haben durch inhaltliche Ergänzungen fachliche Unklarheiten und Widersprüche aufgelöst. Weiterhin wurde ein zusätzliches Fachbüro durch die Grundeigentümerin mit weiteren Kartierungen beauftragt. Diese Untersuchungen fanden zwischen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Januar sowie August 2022 statt. Sie erbrachten Nachweise einer Vielzahl an zusätzlichen Lebensstätten besonders und streng geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten im Plangebiet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden weitere

[31] Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21. April 2015 – 10 D 21/12.NE -, juris

Vereinbarungen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen, die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan enthalten sind (vgl. Kap. 7.4.7).

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden alle diejenigen Flurstücke vollständig oder teilweise (im Bereich der Straße Zur Alten Brauerei), für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte sowie der Ziele und Zwecke der Planung ein aktuelles Planungserfordernis anzunehmen ist bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

10. Baugebiete

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die aus den Baugebieten 1 bis 6 bestehenden Flächen festgesetzt als:

Allgemeine Wohngebiete.

[§ 4 BauNVO]

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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. 9 BauNVO]

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen werden die davon erfassten Flächen als „Allgemeine Wohngebiete“, bestehend aus den Baugebieten 1 bis 6, definiert und räumlich abgegrenzt.

Für diese Gebiete wird – im Sinne einer Feinsteuerung – festgesetzt, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein, ausnahmsweise oder unzulässig sind.

Ziel der Festsetzungen ist, vor allem zur Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Ziele der Planung (siehe Kap. 3) beizutragen:

a) die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung des Areals, um dort einen Wohnstandort entwickeln und etablieren zu können,

b) die Stärkung einer zentralen Lage von Lützschena mit entsprechender Adressbildung,

c) die Revitalisierung einer Brachfläche und Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes inklusive seines Leerstandes sowie der Erhalt und die Wiedernutzung denkmalgeschützter Bausubstanz.

Zum **Inhalt der Festsetzungen**:

Mit der Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiete“ wird die planerische Absicht klargestellt, die Industriebrache der ehemaligen Sternburg-Brauerei zu revitalisieren und für Wohnzwecke zu nutzen. Der bisherige, sich aus der Eigenschaft als Gewerbefläche ergebende, Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundlegend geändert. Damit kann die angestrebte Wohnnutzung dauerhaft gesichert werden. Mit der Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete werden darüber hinaus Nutzungskonflikte mit der Umgebung vermieden, insbesondere mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet der Gartenstadt Quasnitz.

Mit der Feinsteuerung dahingehend, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein, ausnahmsweise oder unzulässig sind, wird der sich aus dem § 4 BauNVO ergebende Zulässigkeitskatalog den im vorliegenden Fall gegebenen Erfordernissen angepasst. Zu den in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen neben dem Wohnen ist Folgendes auszuführen:

Es besteht das städtebauliche Ziel, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe auch einen Bedarf an ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, hat. Weiterhin bestehen hinsichtlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach Anzahl, Größe und Auswirkungen die Prägung des Baugebiets durch das Wohnen nicht beeinträchtigen, keine Beschränkungen.

Zu den in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist Folgendes auszuführen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes zielen in der Regel auf eine ständig wechselnde Belegung und den nur vorübergehenden Aufenthalt ab. Hinsichtlich der Definitionen von „Wohnen“ und „Beherbergen“ besteht jedoch eine Variationsbreite, die eine eindeutige Abgrenzung mitunter erschwert. Für dieses Plangebiet wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, andere Zulässigkeitsregelungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes als in der BauNVO vorgesehen, zu treffen.

Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise unterbringen zu können, um die Wohnanlage beispielsweise durch eine Verwaltung betreuen zu

können. Auch kleinteilige Gewerbebetriebe, beispielsweise im Dienstleistungssektor, sind vorstellbar, sofern sie mit ihrem Umfang und Störpotential mit der den Gebietscharakter prägenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Auch bezüglich der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen werden keine anderen Regelungen getroffen. Im Hinblick auf die Zweckbestimmung und den Gebietscharakter der Allgemeinen Wohngebiete ist jedoch zu erwarten, dass nur kleinere Stellen öffentlicher oder privater Verwaltung als gebietsverträglich eingestuft werden können.

Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen, da sie wegen ihrer Auswirkungen auf den Gebietscharakter des denkmalgeschützten Bauensembles ggf. ungeeignet sein könnten. Im Einzelfall ist von der Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden, ob eine Sportanlage mit unzumutbaren Auswirkungen verbunden wäre und die konkrete Eigenart des betroffenen Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt wird.

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

Der weitgehende Ausschluss von Läden erfolgt, weil die zur Versorgung des Plangebietes dienenden Läden in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ konzentriert werden sollen (vgl. textliche Festsetzungen 1.1.4 und 1.2). Dies bietet sich zum einen aufgrund der Lage der Fläche an der Halleschen Straße an. Somit werden zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Belastungen der Aufenthaltsqualität, ausgelöst durch Liefer- und Kundenverkehr, im künftigen Wohngebiet vermieden. Zum anderen dient der geplante Nahversorgungsmarkt der Versorgung des Stadtteils Lützschena-Stahmeln insgesamt und soll auch Pendler/-innen ansprechen. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße ist diesbezüglich von Vorteil.

Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolgedessen einen zu großen Teil der für die Wohngebiete zur Verfügung stehenden Fläche benötigen. Das gilt analog auch für Tankstellen. Die zur Verfügung stehende Fläche soll jedoch weitgehend durch Wohnungen genutzt werden.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

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. 9 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, die Nutzung regenerativer Energien zu unterstützen und eine nachhaltige Energieversorgung des Quartiers zu befördern. Damit wird der Umsetzung des übergeordneten umweltpolitischen Ziels der Minderung des CO_2-Ausstoßes gedient.

Zum **Inhalt der Festsetzung**:

Mit der Festsetzung 1.1.2 b) werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen. Da es sich bei Solaranlagen um nicht störende gewerbliche Anlagen handelt, wird die Festsetzung getroffen, um diese auf Flachdächern zu ermöglichen, ohne dass es jeweils einer Einzelfallentscheidung bedarf.

10.1.2 Sonstiges Sondergebiet

In dem sonstigen Sondergebiet ist ein Nahversorgungsmarkt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Steuerung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die Fläche festgesetzt als:

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“.

[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

1.2.1 Das Sondergebiet dient der Nahversorgung.

1.2.2 Allgemein zulässig sind im Erdgeschoss:

Läden, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen:
- *Nahrungs- und Genussmittel[32],*
- *Back- und Konditoreiwaren,*
- *Fleischwaren,*
- *Getränke[33],*
- *Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel,*
- *Apothekenwaren (freiverkäuflich),*
- *Sanitätsartikel,*
- *Schnittblumen,*
- *Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen,*
- *Zeitungen/Zeitschriften und*
- *Zoologische Artikel, lebende Tiere*

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.

Begründung:

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar; ihr Schutz und ihre Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Mit den **Festsetzungen** wird das **Ziel**, die Nahversorgung in Lützschena sicherzustellen, bauplanungsrechtlich gesteuert.

Zum **Inhalt der Festsetzungen**:

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 6.2.2).

Darin wird die Ortslage Lützschena als einer der größten fußläufig unterversorgten Bereiche im Leipziger Stadtgebiet ausgewiesen und eine räumliche Versorgungslücke attestiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Altenquote im Ortsteil Lützschena-Stahmeln überdurchschnittliche 47,5 Prozent beträgt, also diejenigen Bevölkerungsgruppen, die auf fußläufige Angebote angewiesen sind, auch entsprechend überrepräsentiert sein dürften. Im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge

[32] inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren
[33] inkl. Wein/Sekt/Spirituosen

wird mit den Festsetzungen zum Sondergebiet der planungsrechtliche Rahmen für die Nahversorgung von Lützschena bestimmt.

Es ist vorgesehen, in dem Plangebiet bis zu 550 Wohnungen zu errichten (Neubau und Sanierung). Bei einer unterversorgten Ortslage mit knapp 2.900 EW, welche um ein Wohngebiet dieser Größe erweitert wird, ist die Errichtung eines Nahversorgers in der festgesetzten Dimensionierung zur Versorgung der Bewohner angemessen und absatzwirtschaftlich tragfähig.

In dem sonstigen Sondergebiet werden die möglichen Verkaufsflächen generell auf eine Dimensionierung unterhalb der Großflächigkeit eingeschränkt (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche):

Fläche des sonstigen Sondergebietes	**max. Verkaufsfläche**	**Verkaufsflächenzahl**	**max. Verkaufsfläche lt. Verkaufsflächenzahl**
3.591 m²	800 m²	0,222	797 m²

Mit der festgesetzten Verkaufsflächenzahl kann die mögliche Verkaufsfläche von 800 m² nahezu ausgeschöpft werden.

Ebenso erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Hauptsortimente auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Leipziger Sortimentsliste 2014.

Mit der Ausrichtung an den endogenen Potenzialen der Ortslage (Mantelbevölkerung, Kaufkraft) und der o.g. Beschränkung des zulässigen Warenspektrums werden negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Leipzig sowie der benachbarten Stadt Schkeuditz vermieden. Ebenso werden negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Struktur des Stadtteils verhindert.

Die Festsetzungen dienen somit letztlich der Sicherung bzw. Stärkung der im STEP Zentren definierten zentralen Versorgungsbereiche und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Lützschena-Stahmeln.

Ergänzt werden soll der Nahversorgungsmarkt durch weitere Nutzungen in mindestens einer bis maximal zwei oberen Vollgeschossen. Ein Schwerpunkt soll dabei auf sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, insbesondere aus dem Dienstleistungssektor liegen, um den Standort als einen zentralen Versorgungspunkt in Lützschena zu etablieren. Neben dem privatwirtschaftlichen Sektor kann dies auch Räumlichkeiten für Vereinsarbeit bzw. lokale Gemeinschaften oder Interessengruppen umfassen. Einige Beispiele solcher Nutzungen sind pädagogische Angebote, Freizeitsport, Stadtteilbibliothek oder Jugend-/Seniorencafé.

Durch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäuden sind Nutzungen möglich, die das Ziel unterstützen, einen zentralen Versorgungsbereich mit vielfältigen Funktionen in den Ortsteil Lützschena-Stahmeln zu integrieren. Die genannten Nutzungen stehen planerisch im Vordergrund. Wohnraum soll dagegen an diesem Standort nicht entstehen.

Hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärmes, der durch den Betrieb eines Nahversorgungsmarktes ausgelöst wird, soll im Baugenehmigungsverfahren eine anlagenbezogene Prüfung erfolgen.

10.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im **Teil A: Planzeichnung** ist im südöstlichen Teil des Flurstücks 66/5 eine Fläche festgesetzt als:

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kita“

[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte bereitzustellen und darüber zur Deckung des Betreuungsbedarfs von Kleinkindern im Leipziger Nordwesten (siehe Kap. 6.2.4) beizutragen.

Zum **Inhalt der Festsetzung**:

Mit zunehmender Bevölkerungszahl in Lützschena-Stahmeln wird ein Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte entstehen. Nach derzeitigen Überlegungen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ca. 120 Plätzen auf einer Fläche von ca. 2.400 m² nördlich der vorhandenen Wohnhäuser entlang der Halleschen Straße vorgesehen. Die Fläche bietet sich aufgrund der topografischen Situation für die Nutzung an, da sie sich auf einem Plateau, anteilig mit Altbaumbestand, befindet.

Weiterführende Festsetzungen, etwa hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche oder der Lage der Außenspielflächen, erfolgen nicht. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Halleschen Straße sind bei der späteren städtebaulichen Planung die durch den Verkehrslärm auf dieser Straße ausgelösten Immissionseinträge zu berücksichtigen. Eine anlagenbezogene Prüfung im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb notwendig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Dachaufbauten

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

2. *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]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, eine zweckmäßige Errichtung von Dachaufbauten zu ermöglichen, ohne das Ziel einer in ihrer Höhenentwicklung harmonischen Dachlandschaft zu gefährden.

Zum Inhalt der Festsetzung:

Unter Dachaufbauten werden allgemein alle über die Grundform des Dachs hinausragenden Bauteile wie Dachfenster, Gauben, Dacherker und Zwerchhäuser verstanden. Weiterhin umfasst dieser Begriff beispielsweise Attiken, Balustraden, Ziergiebel sowie die vielgestaltigen Aufbauten auf Dachterrassen oder Dachgärten.

Demgegenüber werden unter Dachaufbauten in Form von technischen Installationen Anlagen für Aufzüge und zur Gebäudereinigung, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen sowie Ansaug- und Abluftrohre zusammengefasst. Die Liste ist nicht abschließend.

Die Festsetzung soll es der Bauherrin ermöglichen, die innere Aufteilung der Wohngebäude flexibel planen zu können und Aufbauten zur Steigerung der Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität, aber auch zur

Abrundung des gestalterischen Erscheinungsbildes der Dächer umsetzen zu können. Mit den Regelungen über technische Installationen wird gewährleistet, dass sie in ihrem Umfang auf das technisch notwendige Maß reduziert werden und das Erscheinungsbild der Gebäude im Straßenbild nicht beeinträchtigen. Weiterhin wird darüber einem gestalterischen Konflikt zur denkmalgeschützten Bebauung vorgebeugt.

Von den Regelungen über technische Installationen ausgenommen sind Solaranlagen, deren Realisierung im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung unterstützt wird (vgl. textliche Festsetzungen 1.1.5, 7.3.1, 7.3.2 sowie Kap. 3.7).

10.2.2 Grundflächenzahl

Es gelten die im **Teil A: Planzeichnung** in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze (Aufteilung der Nutzungsschablone: siehe Planzeichenerklärung). Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten demnach wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	**GRZ**
WA 1	*0,5*
WA 2	*0,4*
WA 3	*0,55*
WA 4	*0,65*
WA 5	*0,5*
WA 6	*0,4*
SO	*0,6*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Steuerung der Flächen hinsichtlich ihrer Anteile, die mit überbaubaren Anlagen überdeckt werden dürfen.

Zum **Inhalt der Festsetzung**:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb der Baugebiete für die dort angestrebte Bebauung eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ zwischen 25 und 62,5 Prozent. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 6 wird der Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Mit den Festsetzungen wird die wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grundstücke und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden vollzogen. Auch mit Ausschöpfung und teilweiser Überschreitung der festgesetzten Obergrenze der GRZ verbleiben ausreichend Flächen zur wohnungsnahen Begrünung des Gebietes sowie für Versickerung und Niederschlagswasserrückhaltung.

Begründung der Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden für Allgemeine Wohngebiete

- hinsichtlich der GRZ in den Baugebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5
- hinsichtlich der rechnerischen GFZ in den Baugebieten WA 1 bis WA 6

überschritten.

Für eine Überschreitung der Orientierungswerte liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Die vorliegende Planung dient der Realisierung eines attraktiven Wohnquartieres mit einer quartierszuträglichen Verdichtung. Die Entwurfsgrundlage bildet das Ergebnis eines städtebaulichen Konkurrenzverfahrens (Mehrfachbeauftragung von 5 Architekturbüros) aus dem 1. Quartal 2019. Der dabei gewählte Siegerentwurf zeichnet sich durch die entsprechende bauliche Dichte aus; wird jedoch durch geeignete Lösungen hinsichtlich weiterer Merkmale wie Freiraumentwicklung, Typologien, Adressbildung, Erschließung und Flächenmanagements qualifiziert.
- Das Plangebiet weist eine besondere historische Vorprägung durch seine frühere gewerbliche Nutzung als Brauereistandort auf. Seine verbliebene Bausubstanz ist nahezu vollständig denkmalgeschützt und erhaltenswert. Eine kompakte Quartiersentwicklung wird jedoch erst durch die Ausbildung von zusätzlichen Wohngebäuden ermöglicht, wobei alte und neue Baustrukturen in einen räumlichen Bezug gesetzt werden. Es handelt sich damit um eine städtebauliche Situation, die nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Die Überschreitung ist damit auch dem besonderen Charakter des Gebietes begründet.
- Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung einer großen gewerblichen Brachfläche der dynamisch wachsenden Stadt Leipzig. Seit mehr als 25 Jahren sind die Gemeinden Lützschena-Stahmeln bzw. in Rechtsnachfolge die Stadt Leipzig bestrebt, Initiativen zur Bebauung und Wiedernutzung zu fördern. Nunmehr besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs, anteilig im Bereich des mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraums in Leipzig, zu leisten.
- Die Planung zielt darauf, ein wohnungsnahes Versorgungsangebot für Einzelhandel, eine Kita sowie Freiflächen zu gemeinschaftlichen Nutzungen für das Quartier und das nähere Umfeld zu schaffen. Durch die kompakte Bebauung werden nutzbare Grün- und Freiflächen begünstigt. Bestehende Gehölzstrukturen können überwiegend erhalten bleiben.
- Das Baugebiet WA 4, als am stärksten verdichteter Bereich mit der größten Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO, ist durch einen einzelnen Baublock gekennzeichnet, der lediglich im südöstlichen Bereich eine Öffnung seines Innenhofes vorsieht. Die Blockrandbebauung an dieser Stelle stellt einen Stadtbaustein dar, der sich im Plangebiet nur einmal wiederfindet und somit eine Sonderstellung einnimmt. In seiner räumlichen Anordnung zwischen den Landmarken Sudhaus und Turmhaus stellt er einen kompakten und markanten städtebaulichen Kontrast dar und dient der eindeutigen Zuordnung der öffentlich zugänglichen Plätze im Osten bzw. Süden. Aufgrund seiner städtebaulichen Einzigartigkeit wird ausschließlich dieser Baublock als WA 4 festgesetzt. Die daraus resultierenden Werte einer GRZ von 0,65 sowie einer möglichen GFZ von 3,10 sind insofern nicht aussagekräftig hinsichtlich der tatsächlichen Baudichte des gesamten Plangebietes.
- Ebenso stellt sich eine besondere Situation im Baugebiet WA 3 dar, in dem mit einer GRZ von 0,55 die zweithöchste Grundflächenzahl erreicht wird. Auf dieser Fläche befindet sich die städtebauliche Dominante des Turmhauses, welche erhalten und in Anlehnung an historische Planungen in östliche Richtung baulich fortgesetzt werden soll. Dadurch wird auch eine räumliche Fassung des südlich angrenzenden zentralen Quartiersplatzes möglich. Durch einen Neubau nördlich des Turmhauses wird einerseits eine selbstbewusste bauliche Ergänzung zu den angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden geschaffen, andererseits die Aus-

bildung differenzierter Räume mit einem Hofcharakter zwischen den Gebäuden und eine Erweiterung der historischen Passage nach Norden ermöglicht. Die Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO ist daher in diesem Gebiet gerechtfertigt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Im Einzelnen tragen insbesondere folgende Umstände und Maßnahmen dazu bei:

- Durch den Bebauungsplan werden öffentlich nutzbare Flächen geschaffen und gestaltet, die als Aufenthaltsbereiche für die lokale Bevölkerung dienen werden: der zentrale Platz am Turmhaus, der durch das Wohnquartier verlaufende Weg vom Bereich Radefelder Weg/Bahnstraße zur Halleschen Straße und die Grünfläche im südöstlichen Teil des Wohnquartieres angrenzend an die geplante Kita. Dazu gehört auch die Anpflanzung von Bäumen entlang der zentralen Gehweg-/Radwegachse durch das Gebiet, sodass die Aufenthaltsqualität im öffentlich nutzbaren Raum befördert wird.
- Durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen und die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken Freiflächen verbleiben, die hochwertig gestaltet werden können und der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Gegenüber der bestehenden Situation der nicht nutzbaren Brachfläche mit Schutthalden wird in jedem Fall eine Verbesserung der Situation erzielt.
- Durch die Verortung der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten und die Beschränkung der öffentlichen Zufahrtsmöglichkeiten auf den Bereich von der Halleschen Straße ausgehend bis zur künftigen Kita fällt der Umfang an Erschließungsflächen moderat aus und nimmt den inneren Bereich des Quartiers so gering wie möglich in Anspruch.
- Die Höhen der Gebäude werden durch Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und Dachaufbauten begrenzt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Wohnungen und Freiflächen gut belichtet und belüftet werden.

Der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt dienen folgende ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

- Durch die Realisierung des Wohnquartiers verringert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Baurecht. Ein möglicher Eingriff in das geschützte Biotop innerhalb des sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ darf nur zur Realisierung eines Nahversorgungsmarktes und ergänzender Dienstleistungen erfolgen und setzt Genehmigungen durch die zuständige Naturschutzbehörde voraus.
- Für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesenen streng geschützten Arten wurden geeignete Maßnahmen entwickelt, um ihren Lebensraum in jeweils angemessener Art und Weise zu sichern. Hierzu wird auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen (siehe Kap. 7). Weiterführende Vereinbarungen wurden mit der Eigentümerin im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Anpflanzungen und der Begrünung von Flachdächern getroffen. Damit wird ein effektiver Beitrag zum lokalen Regenwassermanagement bei zunehmenden Starkregenereignissen, aber auch zur Förderung von Biodiversität geleistet.
- Durch den neu herzustellenden Gehweg vom Plangebiet in den östlich angrenzenden Kleingartenverein wird eine zusätzliche öffentlich nutzbare Verbindung geschaffen, die die Kleingartenanlage auch in ihrer Erholungsfunktion aufwertet.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ ist damit fachlich begründet.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es gelten die im **Teil A: Planzeichnung** angegebenen Werte als Unter- bzw. Obergrenze. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten demnach wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Maximum)	Zahl der Vollgeschosse (Minimum)
WA 1	*4 bzw. 5*	
WA 2	*5*	
WA 3		
WA 4	*5*	
WA 5	*2,3,4 bzw. 6*	
WA 6	*5*	
SO	*3*	*2*

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

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Steuerung des überwiegenden Teils der überbaubaren Flächen hinsichtlich der Anzahl ihrer maximal zulässigen Vollgeschosse. Da die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen für die beabsichtigte städtebauliche Steuerung ausreichend ist, wird für das Baugebiet keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Zum **Inhalt der Festsetzung**:

Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung eine vier- bzw. fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Im Baugebiet WA 5, das durch den denkmalgeschützten Bestand geprägt ist, wird die Geschossigkeit abstufend zwischen zwei und sechs Vollgeschossen festgesetzt. Dabei wurde in die Abwägung eingestellt, dass sich ein Wiederaufbau bei einem eventuellen Verlust von denkmalgeschützter Substanz (z. B. durch Brände oder Sturmschäden) nach städtebaulichen Belangen richtet. Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen in Teilbereichen des Baugebietes WA 5 (ehemalige Abfüllhalle) werden die geplanten Aufbauten, jeweils in Form eines Vollgeschosses, ermöglicht und planungsrechtlich gesichert.

Eine Ausnahme bildet das sonstige Sondergebiet, in dem eine Mindestanzahl von zwei Vollgeschossen sowie eine Maximalanzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt ist. Darüber wird einerseits eine mehrgeschossige Bauweise zur Stapelung unterschiedlicher Nutzungen gesichert und andererseits die Höhenentwicklung in einem Maße begrenzt, welches mit der umgebenden Bebauung im Bereich der Halleschen Straße korreliert.

Auf die Regelungen von § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. § 90 Abs. 2 SächsBO wird verwiesen.

10.2.4 Höhe der Dachfirste

Es gelten die im **Teil A: Planzeichnung** angegebenen Werte als maximale Höhe der oberen Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen über der Bezugshöhe, hier Walmdächern. Die Bezugshöhe ist 106 m ü. NHN.

Die maximale Höhe des Firstes beträgt bei zwei Gebäuden durchgängig 18 m sowie bei einem Gebäude 19 m im westlichen Gebäudeteil sowie 22 m im östlichen Gebäudeteil.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Steuerung hinsichtlich der Höhen der Dachfirste im Baugebiet WA 3 auf seinen überbaubaren Flächen.

Zum **Inhalt der Festsetzung**:

Ausgangs- und Orientierungspunkt bildet die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz im WA 3. Die vorhandenen Höhen der Walmdächer werden hinsichtlich ihrer Dachfirste festgesetzt, um den Fortbestand der historischen Vorbilder in der Zukunft baugestalterisch zu sichern. Die Festsetzung bezieht sich zudem auf ein neu zu errichtendes Gebäude, welches mit den bestehenden Baukörpern einen Hofcharakter ausbilden soll. Vervollständigt wird die städtebauliche Situation durch den Weiterbau des Turmhauses in östliche Richtung nach ursprünglichen, jedoch nie realisierten Planungen. Mit der Ausbildung als Walmdach und entsprechender Firsthöhe wird zu einem harmonischen Ortsbild an dieser Stelle beigetragen.

Aus städtebaulichen Gründen werden die Firsthöhen festgesetzt, um das Maß der baulichen Nutzung und damit die bauliche Dichte im WA 3 zu steuern.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind in den Baugebieten festgesetzt:

Baulinien und Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist eine Strukturierung des Plangebietes. Die überbaubaren Grundstücksflächen definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, in denen eine (hoch-)bauliche Nutzung zulässig ist. An den denkmalgeschützten Gebäuden bilden die Baufenster den Gebäudebestand in seinen Grundflächen ab. Ausnahme bildet hierbei das südliche Baufenster im WA 3, in dem der Gebäudebestand in östlicher Richtung erweitert werden soll.

Entsprechend dem Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung sollen urbane städtebauliche Räume entwickelt werden, die geprägt sind von einem Wechsel enger Straßenräume und Aufweitungen sowie Versätzen im Bereich der Plätze (vgl. Kap. 3.3). Diesem Konzept tragen die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Baulinien wurden an den Gebäudekanten festgesetzt, die zur Gewährleistung der geplanten Raumfolgen und damit für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unentbehrlich sind. Dies betrifft insbesondere die Neubauten entlang der durchgängigen Nord-Süd-Passage bis zur Einmündung in die Hallesche Straße. Über diese Festsetzungen werden durchgängige Raumkanten und damit Blickbeziehungen zwischen verschiedenen öffentlich zugänglichen Quartiersbereichen gewährleistet. Über die Baulinien, die die Blockbebauung im WA 4 vorgeben, werden die öffentlich zugänglichen Plätze im Osten und Süden des Gebäudekomplexes definiert.

Mit der Festsetzung einer Baulinie als südlichen Abschluss des Baufensters an der Halleschen Straße ist beabsichtigt, den Straßenraum der Halleschen Straße zu schließen und damit die diffuse städtebauliche Situation zu verbessern. Mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird teilweise in das geschützte Biotop (Kastanienbestand) eingegriffen. Mit Schreiben vom 28. Januar 2021 wurde von der Naturschutzbehörde eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt (vgl. Kap. 7.3.5.1).

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Realisierung von vorgebauten oder eingezogenen Freisitzen zu begünstigen und gleichzeitig zu gewährleisten, dass die Fassaden der Baukörper weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen. Sie sollen in ihrer optischen Wahrnehmung nicht Balkonen und Loggien untergeordnet werden.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen durch Balkone und Loggien werden auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt, um einer durchgehenden optischen Veränderung der Fassaden hinsichtlich ihrer Raumkanten entgegenzuwirken. Trotz der Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung bestehen für den Bauherrn ausreichend Spielräume in der Errichtung von Austritten durch Balkone bzw. Rücksprüngen durch Loggien.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

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]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Realisierung von Terrassen zu begünstigen und gleichzeitig zu gewährleisten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers nicht beeinträchtigt wird.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Die Festsetzung ermöglicht, die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in vorgegebenem Maße zu überschreiten. Die Terrassen sind zurückhaltend und offen zu gestalten. Dies ergibt sich aus der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und aus dem städtebaulichen Ziel, dass insbesondere der öffentlich nutzbare bzw. städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über daran angegliederte Terrassen geprägt werden soll.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 können die dritten Vollgeschosse auf der ehemaligen Abfüllhalle in ihren Baugrenzen 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]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, eine variierende Höhenentwicklung in diesem Bereich städtebaulich zu sichern und dabei ggf. notwendige räumliche Verschiebungen, die durch die bautechnischen Voraussetzungen gegeben sein können und im Planverfahren nicht abschließend beurteilt werden können, vorausschauend zu berücksichtigen.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Der städtebauliche Entwurf sieht Aufbauten auf der ehemaligen Abfüllhalle in gleichmäßigem Rhythmus vor. Sie sollen ein drittes Vollgeschoss mit Walmdach ausbilden (vgl. Kap. 3.3). Gemeinsam mit den dazwischen angeordneten Dachgärten (vgl. textliche Festsetzung 6.5) derjenigen Gebäudeabschnitte mit einer maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, handelt es sich um ein bauliches Alleinstellungsmerkmal im künftigen Wohnquartier, dem aufgrund seiner im Vergleich zur umgebenden Bebauung geringeren Höhe und damit verbundenen Sichtbarkeit besondere Bedeutung zukommt. Da bislang noch keine bautechnischen Untersuchungen über die im Bestand vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz vorliegen, können baustatische Notwendigkeiten zur Verschiebung der Aufbauten nicht ausgeschlossen werden. Um die Aufbauten dennoch bauplanungsrechtlich zu sichern und ihrer Realisierbarkeit eine städtebaulich vertretbare Flexibilität aus nachweislichen baustatischen Gründen einzuräumen, wird eine Überschreitung von Baugrenzen in einem Umfang von bis zu 2 Metern als zulässig festgesetzt. Die Regelung ist auf diejenigen Baugrenzen beschränkt, die die Abschnitte zwischen den Aufbauten mit einer Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen und den Dachgärten mit einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen abgrenzen. Ausdrücklich ausgenommen sind damit diejenigen Baugrenzen, die die Außenwände des Gebäudes definieren. Die genaue räumliche Lage und Ausdehnung der ehemaligen Abfüllhalle sind im Lageplan mit Bezeichnung der historischen Brauereigebäude sowie in Abbildung 17 dargestellt.

Abb. 17: Zuordnung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit historischen Bezügen, die in den Festsetzungen und ihrer Begründung verwendet werden

11. Stellplätze und Garagen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind Flächen festgesetzt als:

Umgrenzung von Flächen für öffentlich nutzbare Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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 Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

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

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist eine Unterbringung des ruhenden Anwohnerverkehrs in einer oder mehrerer Quartierstiefgaragen sowie die Begrenzung von oberirdischen Stellplätzen auf ausgewählte Standorte verbunden mit einer Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit.

Zum **Inhalt der Festsetzungen**:

Die Festsetzungen gewährleisten, dass die Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden. Da Besucherinnen und Besuchern des Wohngebietes oberirdische Parkmöglichkeiten angeboten werden sollen, sind diese Stellplätze innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen als öffentlich nutzbar in der Planzeichnung festgesetzt.

Dabei sind ca. 25 oberirdische am nördlichen Eingang zum Wohnquartier und vier oberirdische Stellplätze im Bereich der Zufahrt zur geplanten Kindertagesstätte vorgesehen. Ergänzend soll eine Fläche für den Betrieb einer Carsharing-Station am nordwestlichen Eingang zum Plangebiet entstehen, wozu im städtebaulichen Vertrag weiterführende Vereinbarungen getroffen wurden.

Die geplante Kindertagesstätte soll über ca. 120 Plätze verfügen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig liegt der Bedarf an Kfz-Stellplätzen bei 1 Stellplatz je 40 bis 60 Kinder. Es werden demnach ca. 2 bis 3 private Pkw-Stellplätze benötigt, die auf dem Kita-Grundstück unterzubringen sind und zu denen der Bebauungsplan keine Regelungen trifft. Ihre exakte Lage ist im Zuge der weiteren Kita-Planung auf Grundlage des Bebauungsplanes festzulegen.

Für den geplanten Nahversorgungsmarkt und ergänzende Dienstleistungen im Baugebiet des sonstigen Sondergebietes ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit eng an die Grundstücksaufteilung bzw. Gebäudeplanung gekoppelt. Da für diesen Bereich des Plangebietes gegenwärtig eine Konzeptvergabe durch die Stadtverwaltung erfolgt, werden keine weiterführenden Festsetzungen getroffen.

Im Sinne eines städtebaulich attraktiven und denkmalgerechten Erscheinungsbildes wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von überdachten Stellplätzen (Carports) und oberirdischen Garagen abgesehen.

Im **Teil A: Planzeichnung** sind Flächen festgesetzt als:

Einfahrtbereich

hier: Einfahrtbereich Tiefgarage

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereiche unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist es, den Anschluss der Stellplätze für den ruhenden Anwohnerverkehr an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu regeln.

Zum **Inhalt der Festsetzungen**:

Durch die Festsetzung werden die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Tiefgaragen für diejenigen Abschnitte ausgeschlossen, die in der Planzeichnung nicht als Einfahrtbereiche festgesetzt sind. Die Regelung über die Lage der Zufahrten ist städtebaulich deshalb relevant, weil darüber ein verkehrlich günstiger Anschluss an das öffentliche Straßennetz der Stadt Leipzig sichergestellt wird. Die Einfahrtbereiche befinden sich in ausreichenden Abständen zum signalisierten Knotenpunkt Hallesche Straße/Zur Alten Brauerei bzw. zum Knotenpunkt Zur Alten Brauerei/Bahnstraße/Radefelder Weg. Sie gewährleisten, dass auch bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ein sicherer und leistungsfähiger Kfz-Verkehr erfolgen kann. Weiterhin sind die Einfahrtbereiche räumlich so verortet, dass sie keinen straßenbegleitenden Wohngebäuden auf gleicher Höhe gegenüberliegen. Damit wird einer unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung für Anwohnerinnen und Anwohner auf angrenzenden Grundstücken vorgebeugt.

Es sind insgesamt zwei Einfahrtbereiche für Tiefgaragen zulässig, die sich aus der Differenzierung des städtebaulichen Entwurfes in einen nördlichen und einen südlichen Teil des Wohnquartieres ableiten. Für die südliche Zufahrtsmöglichkeit im Bereich der Straße Zur Alten Brauerei wird eine Unterbrechung der denkmalgeschützten Mauer benötigt. Dies wird als städtebaulich erforderlich gesehen, da die historische Mauer weitestgehend durchgängig bis zur Bahnstraße im nördlichen Bereich erhalten ist und ohne diese Unterbrechung lediglich im nördlichen Abschluss des Wohnquartieres potenzielle Einfahrtbereiche existieren würden. Dies stünde im Widerspruch zur entgegengesetzten Lage der Halleschen Straße als Hauptverkehrsstraße im Süden des Wohnquartieres. Weiterhin soll die Möglichkeit gegeben sein, die Tiefgaragen so herzustellen, dass die Wege zu den Ein- und Ausfahrten von den unterirdischen Anwohnerparkplätzen aus vergleichsweise kurz ausfallen. Dies wäre bei lediglich einem Einfahrtbereich an der Bahnstraße für die Anwohnerinnen und Anwohner im südlichen Teil des künftigen Wohnquartieres vermutlich nicht mehr gegeben.

Alternative Einfahrtbereiche wie über die künftige Kita-Zufahrt im südlichen Teil des Gebietes wären aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ohne eine weitere ampelgeregelte Einmündung zur Halleschen Straße nicht als verkehrssicher einzustufen. Eine solche Ampelanlage scheidet jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden signalisierten Knotenpunkt Hallesche Straße/ Zur Alten Brauerei aus.

12. Verkehrsflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die Verkehrsflächen festgesetzt als:

- *öffentliche Straßenverkehrsfläche,*
- *private Straßenverkehrsfläche und*

- *Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*

  Zweckbestimmung: Fußweg.

  [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist, die Voraussetzungen zur Erschließung im Sinne des § 30 BauGB, d.h. den hinreichenden Anschluss der Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz, zu regeln.

Zum **Inhalt der Festsetzungen**:

Die *Zufahrt zur Kindertagesstätte* wird als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, weil davon auszugehen ist, dass in der Kindertagesstätte nicht nur Kinder aus dem künftigen Wohngebiet betreut werden und deshalb gebietsfremder Verkehr entstehen wird.

Die Wendefläche im Bereich des Übergangs zur *privaten Straßenverkehrsfläche* wird so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug in einem Zug wenden kann.

Die übrigen Flächen zur inneren Erschließung des Plangebietes werden als *private Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Die Festsetzung dient der inneren Erschließung des Wohngebietes. Die Flächen sind überwiegend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Damit stehen die Flächen vor allem für den Aufenthalt zur Verfügung. Da lediglich zwei Bereiche im Nordwesten des Plangebietes als Zufahrt zu den Besucherstellplätzen für den öffentlichen Kfz-Verkehr befahrbar sind und die weiteren Flächen im Wohnquartier nur in Ausnahmefällen (Müllentsorgung, Möbellieferung, Krankentransport o. ä.) befahren werden, ist keine Trennung der Verkehrsarten erforderlich; die Flächen können als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die inneren Erschließungsflächen des Wohnquartiers werden demnach privat bleiben; jedoch wird für die wichtigen Wegeverbindungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (vgl. Kap. 14). Konkretisierte Regelungen zur Sicherung der uneingeschränkten öffentlichen Zugänglichkeit und weiterer öffentlicher Interessen wurden im städtebaulichen Vertrag mit der Grundeigentümerin getroffen.

Die Entscheidung, von einer öffentlichen Widmung der inneren Erschließungsbereiche und damit öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Wohnquartier abzusehen, ist mehreren Aspekten geschuldet. Zunächst besteht seitens der Stadt Leipzig und der Grundeigentümerin das gemeinsame Interesse, ein Wohngebiet zu realisieren, das hohe Maßstäbe hinsichtlich der Verkehrsreduzierung im Quartiersinneren setzt, zugunsten größerer Aufenthaltsqualität und nutzbarer Freiflächen. Aufgrund des Erschließungskonzeptes, wonach die Anwohnerstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, besteht keine Notwendigkeit für Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet. Dessen Unterbindung auf öffentlich gewidmeten Straßen würde jedoch voraussetzen, dass besondere Umstände dies zwingend erfordern. Diese Gründe liegen im Plangebiet nicht vor.

Sonstige Möglichkeiten eines autofreien Quartiers mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen kommen durch die Ausweisung als durchgängige Geh-/Radwege oder Fußgängerzone in Betracht. Dies würde jedoch bedeuten, jeglichen motorisierten Verkehr (außer Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge) zu unterbinden. Damit wäre eine Befahrbarkeit durch Lieferunternehmen oder Pflegedienste ausgeschlossen.

Für die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Zeichen 325 der StVO, häufig als Spielstraße bezeichnet) müsste die Straße so gestaltet werden, dass die Funktion als Aufenthaltsbereich erkennbar ist. Der Fahrverkehr hat darin eine untergeordnete Bedeutung und darf die Schrittgeschwindigkeit von 7 km/h nicht überschreiten. Unabhängig von den damit verbundenen Kosten für die Gestaltung könnte ein Durchgangsverkehr verkehrsrechtlich nicht unterbunden werden.

Unter dieser straßenverkehrsrechtlichen Ausgangslage besteht somit die Möglichkeit, den Verkehr im Wohngebiet effektiv zu beschränken und die beabsichtigte Verkehrsberuhigung umzusetzen, nur auf privaten Straßen. Dazu könnten beispielsweise Poller installiert und durch einen Hausmeisterdienst geregelt werden.

Neben den verkehrsplanerischen und verkehrsrechtlichen Aspekten sind auch erschließungstechnische Bedingungen ausschlaggebend. Es wird angestrebt, auf die bereits vorhandene Kanalisation aufzubauen und diese weiterzuverwenden. Sowohl unter einer öffentlichen Fläche, als auch bei der notwendigen Trennung der Entwässerungssysteme zwischen öffentlichen und privaten Anlagen entstünden technisch und rechtlich besonders komplexe Anforderungen, deren Umsetzung von der Stadt Leipzig nicht empfohlen bzw. befürwortet wird. Gegenüber anderen, in Planung befindlichen Wohnquartieren besteht in diesem Gebiet der Sonderfall, dass bestehende Kanäle Bestandteil der Planung sind, deren unterirdische Anordnung auf einer historischen gewerblichen Nutzung auf einem Privatgelände beruht.

Weiterhin wurde die Möglichkeit der Ableitung von auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser auf (angrenzenden) privaten Flächen im Planungsprozess geprüft. Aus technischer Sicht und erfahrungsgemäß insbesondere in Havariefällen führt dies zu Problemen in der Straßenunterhaltung und wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

Schließlich besteht das Bestreben, die zum Teil denkmalgeschützten Bodenbeläge, insbesondere Kupferschlackepflaster, im Plangebiet im Sinne des nachhaltigen Bauens weiterzuverwenden. Jedoch könnte das Straßenpflaster auf einer öffentlichen Fläche vermutlich nicht in dem geplanten Umfang weiterverwendet werden, weil es nicht den Standards öffentlicher Straßen der Stadt Leipzig entspricht und mit einem erhöhten Wartungsaufwand für die Stadt verbunden sein würde. Die Sicherung des von allen Beteiligten gewünschten Gestaltungsanspruchs an das Quartier ist ebenfalls über Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und der Grundeigentümerin erfolgt.

Die Anbindung an die Umgebung (Straßenbahnhaltestelle an der Halleschen Straße, Kleingartenanlage Lindenhöhe, Gartenstadt Quasnitz) sind wichtige planerische Anliegen. Deshalb werden durchgängige Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr durch Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung sowie Kap. 14) und Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Als Besonderheit wird eine „*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – privater Fußweg*“, der eine erstmalige Verbindung zur Kleingartenanlage Lindenhöhe herstellt, in der Planzeichnung festgesetzt und ebenfalls mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Für die Entwurfsplanung der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bedarf es der Genehmigung des Verkehrs- und Tiefbauamtes. In diesem Fall entspricht dies der äußeren Erschließung des Wohnquartieres. Für die Entwurfsplanung der künftigen privaten Straßenverkehrsfläche sowie des privaten Fußweges ist die Zustimmung des Verkehrs- und Tiefbauamtes notwendig. In diesem Fall entspricht dies der inneren Erschließung. Die Entwurfsplanungen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Weiterer Festsetzungen und Darlegungen bedarf es dazu im Bebauungsplan nicht.

13. Grünflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind Flächen festgesetzt als:

Private Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, neben der primären Schaffung von Räumen der wohnungsnahen Erholung, Flächen für verschiedene ökologische Maßnahmen und Funktionen vorzuhalten und damit die Entwicklung von Freiräumen im Plangebiet zu sichern.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Insgesamt sind vier Flächen im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche im nordwestlichen Abschnitt, die gegenüber dem Knotenpunkt Zur Alten Brauerei/Bahnstraße/Radefelder Weg angeordnet ist, wird darüber hinaus als Maßnahmefläche M1 festgesetzt. Weiterführende Aussagen zur Entwicklung und Nutzung dieser Fläche sind Kap. 15 zu entnehmen. Die beiden Grünflächen im östlichen Abschnitt im Übergang zur Kleingartenanlage sind darüber hinaus als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weiterführende Aussagen zur Entwicklung und Nutzung dieser Flächen sind Kap. 16 zu entnehmen.

Die private Grünfläche, die nördlich an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzt, wird als eine Sukzessionsfläche ohne spezifische Nutzungen für die Öffentlichkeit bauplanungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan werden Baumpflanzungen festgesetzt, um die Grünfläche zu gliedern (vgl. textliche Festsetzung 6.1.1). Sie wird weitestgehend der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorbehalten sein. Berücksichtigte Tierarten sind insbesondere Fledermäuse (vgl. textliche Festsetzung 5.3), Heuschrecken und gebäudebrütende Vogelarten. Dazu werden die vorhandenen baulichen Anlagen zumindest anteilig erhalten bleiben.

Die Sicherung der Maßnahmen sowie Art und Umfang der Gestaltung der Grünflächen sind Bestandteile des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Leipzig und der Grundeigentümerin.

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

Im **Teil A: Planzeichnung** sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wie folgt festgesetzt (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung):

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*
	[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Der überwiegende Anteil des künftigen Wohnquartieres wird nicht durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen. Aus diesem Grund werden verschiedene Flächen festgesetzt, die unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Funktionen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten

sind. **Ziel der Festsetzung** ist es somit, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der Baugebiete zu schaffen.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Um die Erschließung der an die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche angrenzenden (rückwärtigen) Teile der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 zu ermöglichen, werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 bis 3 festgesetzt. Während Flächen des GFL 1 für jeglichen Kfz-Verkehr befahrbar sein werden (um die öffentlichen Besucherstellplätze zu erreichen), obliegt die öffentliche Nutzbarkeit der Flächen von GFL 2 den Fußgängerinnen und Fußgängern, Radfahrenden bzw. Ver- und Entsorgungsunternehmen. Auf den Flächen von GFL 3 besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht einschließlich eines darauf bezogenen Fahrrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Für die Ver- und Entsorgungsunternehmen muss im Havariefall die Zufahrt zu ihren Anlagen gewährleistet werden. Deshalb wird ihnen zusätzlich ein auf das Leitungsrecht bezogenes Fahrrecht eingeräumt (bei den GFL 2 und GFL 3 erforderlich). Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Fußweg bezieht sich auf die künftige öffentlich nutzbare Wegeverbindung in die östlich angrenzende Kleingartenanlage.

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan, wie vorstehend dargelegt, sind diese nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Eigentümerin des belasteten Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Dies ist im städtebaulichen Vertrag erfolgt. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass das Recht am Grundstück als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Eine gesonderte Aufnahme von Rechten zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist nicht erforderlich, da durch § 55 Abs. 1 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) die Rechte u.a. für das Betreten und Befahren durch Einsatzkräfte im Einsatzfall bereits ausreichend geregelt sind.

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

Im **Teil A: Planzeichnung** sind Flächen festgesetzt als:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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 aus gebietsheimischer Herkunft, zu entwickeln. Die darüber hinaus verbleibende Fläche ist als Landschaftsrasen anzulegen.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, den Hauptzugangsbereich im nördlichen Teil des künftigen Quartiers durch eine Grünfläche zu betonen. Mit der Pflanzung einer Baumreihe soll ein attraktiver Eingang des Wohngebietes gestaltet werden.

Zum **Inhalt der Festsetzung**:

Die Maßnahmen betreffen eine Fläche, die überwiegend nicht bebaut ist. Diese Fläche wird derzeit im Straßenraum nicht wahrgenommen, da sie durch die Einfriedung begrenzt und damit in ihrer Einsicht beschränkt ist. Mit den ergänzend zu pflanzenden Bäumen wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Durch die Blühwiesen und den Landschaftsrasen werden Lebensräume für Vögel und Insekten entwickelt.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

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 gebietsheimischer 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.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die südlich anschließende Hecke zu ergänzen und darüber eine durchgängige Grünachse als östlichen Abschluss des Wohnquartiers zu vervollständigen. Die ergänzende Herstellung von Sandhügeln dient dazu, Ersatzhabitate für Heuschrecken bereitzustellen.

Zum **Inhalt der Festsetzung**:

Mit der im nördlichen Abschluss des Plangebietes innerhalb der Maßnahmefläche anzupflanzenden Baum-Strauch-Hecke wird die südlich angrenzende, in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Hecke ergänzt. Für den verbleibenden Teil der Maßnahmefläche existieren zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen für Baumpflanzungen (vgl. Planzeichnung bzw. textliche Festsetzung 6.1.3), sodass auf weitere Gehölzanpflanzungen in dieser Festsetzung verzichtet wird. Für die Altbäume sind regelmäßig durchzuführende baumpflegerische Maßnahmen, insbesondere schonende Form- und Pflegeschnitte durchzuführen, um deren Erhalt zu sichern. Weiterhin werden Blühwiesen in diesem Bereich hergestellt, die durch Sandaufschüttungen gegliedert sein werden. Letztere sollen einen Ersatzlebensraum, insbesondere für die Blauflügelige Ödlandschrecke, bieten (vgl. Kap. 7.3.5.5).

Die Maßnahmefläche wird nicht als Grünfläche festgesetzt, sondern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 eingeordnet. Sie umfasst eine Teilfläche der gemäß zulässiger GRZ baulich nicht nutzbaren Fläche. Mit der textlichen Festsetzung werden keine Vorgaben im Hinblick auf Erholungsfunktionen bzw. Aufenthaltsqualitäten getroffen (beispielweise Herstellung von Rasenflächen), da dies hinsichtlich der Lebensraumansprüche für die Blauflügelige Ödlandschrecke auch nicht gewünscht ist.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

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).

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verhindern. Die Festsetzung dient der Beachtung der Vorgaben des speziellen Artenschutzes und der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen ist eine Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes als Lebensstätte für Fledermäuse ermittelt worden. Um den Verlust des potenziellen Lebensraumes zu kompensieren, sind Ersatzhabitate herzustellen. Eine grundsätzliche Eignung für Ersatzquartiere besteht im Bereich der festgesetzten Grünfläche, die nördlich an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzt. Dort sind noch bauliche Anlagen vorhanden. Diese werden zumindest teilweise erhalten und so in die Grünfläche eingebunden, dass sie durch Fledermäuse angeflogen werden können. Darüber hinaus sind Strukturen vorzusehen bzw. anzulegen, um die Eignung als Fledermausquartier aufzuwerten.

Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen, damit die Übernahme der Funktion als künftiges Habitat abgesichert ist. Detaillierte Vereinbarungen dazu enthält der städtebauliche Vertrag.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

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.

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist es, den weitestgehenden Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück im Plangebiet zu erreichen. Dies soll einerseits dem Zweck dienen, das Niederschlagswasser im Interesse der Belange des Naturhaushaltes dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Andererseits wird damit bezweckt, im Rahmen der Anpassung an die Klimaveränderung eine Ableitung des Wassers in die öffentliche Kanalisation zu verhindern. Damit sollen insbesondere bei extremen Regenereignissen nachteilige Auswirkungen vor allem hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter vermieden werden.

Zum **Inhalt der Festsetzungen:**

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß den Baugrunduntersuchungen grundsätzlich möglich. Unter Berücksichtigung des geplanten Versiegelungsgrades sind daher Maßnahmen zu ergreifen, um das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Weitere Ausführungen dazu in Kap. 3.6.

Vorzugsweise sollen die Stellplätze, Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit Rasengittersteinen bzw. Schotterrasen angelegt werden. Es wird empfohlen, diese mit einer Saatmischung bestehend aus trockenresistenten, kleinwüchsigen und blütenreichen Pflanzenarten einzusäen.

Der Verwendung des Wassers für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung), aber auch die Zwischenspeicherung und zeitversetzte Verwendung des Wassers z.B. für Gartenbewässerung, sollen die Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

5.6 Helligkeit von sichtbaren Oberflächen befestigter Flächen

Die Befestigung von Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, ist ausschließlich mit hellen Oberflächen zulässig.

Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen.

Begründung:

Die **Festsetzung** dient dem **Ziel**, eine Aufheizung der befestigten Flächen im Plangebiet zu vermindern.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Mit der Herstellung der sichtbaren Oberflächen versiegelter Flächen in heller Optik kann die Aufheizung besonders an heißen, strahlungsreichen Tagen deutlich gemindert werden. Durch die Auswahl einer hellen Oberfläche v.a. der Bodenbeläge wird die Rückstrahlkraft (Albedo) der Oberflächen erhöht und es kann somit die Aufheizung des Materials durch Sonneneinstrahlung gegenüber der Nutzung dunklerer Materialien erheblich verringert werden. Folglich wird dadurch auch die Speicherung und spätere Abstrahlung von Wärme reduziert. Die Erwärmung im Plangebiet wird damit reduziert und ein Beitrag zur Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen insgesamt geleistet. Es wirkt sich insofern positiv auf das lokale Stadtklima aus und es wird ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel erfüllt. Unter einer hellen Optik ist eine Helligkeit vergleichbar mit der RAL-Farbe 7004 „Signalgrau“ und heller zu verstehen.

Im Plangebiet sind Oberflächenbeläge erhalten, die unter Denkmalschutz stehen. Zur weiteren Verwendung bzw. einer denkmalpflegerisch konformen Ergänzung dieser Pflasterungen kann im Ausnahmefall von der Festsetzung abgewichen werden.

16. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind Standorte bzw. Bereiche mittels Linien festgesetzt zum:

Anpflanzen von Bäumen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist es, eine Begrünung des Plangebietes zu befördern. Die Festsetzungen dienen der Erholungsfunktion im Plangebiet und sichern Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Zum **Inhalt der Festsetzungen:**

Die Festsetzungen unterscheiden sich hinsichtlich der Pflanzung von Einzelbäumen sowie der Pflanzung von Baumreihen oder -gruppen. Für letztere werden in der Planzeichnung Linien angegeben, die die jeweilige räumliche Ausdehnung konkretisieren. Weiterhin wird die jeweilige Zahl zu pflanzender Bäume angegeben.

Ein Teil der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume bzw. Baumreihen oder -gruppen dient der Ausbildung eines Grüngürtels in den westlichen Abschlüssen des Wohngebietes. Die Baumachsen entlang der öffentlich zugänglichen Wege im Inneren des Quartieres dienen insbesondere der Aufenthalts- bzw. Erholungsfunktion. Sie enden aus jeder Himmelsrichtung kommend am zentralen Platz zwischen der ehemaligen Abfüllhalle und dem Turmhaus und bilden damit quartiersprägende Grünschneisen aus. Hinsichtlich des Mikroklimas schaffen sie schattige Bereiche, die sich weniger stark aufheizen und bei hohen Außentemperaturen zur lokalen Abkühlung beitragen. Weitere Ausführungen dazu unter den textlichen Festsetzungen 6.1.2 sowie 6.1.3.

Im **Teil A: Planzeichnung** sind weiterhin Flächen festgesetzt als:

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, den vorhandenen Baumbestand innerhalb der Flächen in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Von der Festsetzung betroffen sind zwei Flächen im Plangebiet. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Gehölzriegel aus Bäumen und Sträuchern vorhanden, der eine Zäsur zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Kleingartenanlage bildet. Die Hecke wird durch heimische Gehölzarten dominiert. Insbesondere die Artenvielfalt und das bereits erreichte Alter der Bäume stellen wertvolle Lebensräume für gehölzbrütende Vögel dar. Mit dem Erhalt der Hecke wird sich dieser Lebensraum weiterentwickeln und zunehmend gehölzbewohnenden Tierarten als Lebensraum dienen. Das Artenspektrum der Tiere wird sich mit zunehmendem Alter der Bäume auch auf Höhlenbewohner erweitern. Pflegende Eingriffe in den Bestand sind nur im Randbereich zulässig. Des Weiteren trägt die Hecke zur Frischluftproduktion bei und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohnumfeldes aus.

Ähnliche Bedeutung kommt der zweiten Fläche zu, die sich auf dem Flurstück 66/a im südlichen Teil des Plangebietes befindet. Sie ist durch einen Kastanienbaumbestand geprägt, der ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt (vgl. u.a. Kap. 7.3.5.1 f. sowie 18.2). Die Kastanien weisen Baumhöhlen auf, die sich auch als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten eignen (hier potenzielle Lebensstätten von Brutvögeln, des Eremiten und ggf. von Fledermäusen).

Um einen naturnahen Charakter zu bewahren, soll weder durch ergänzende Anpflanzungen noch durch andere Maßnahmen in die Fläche bzw. den Gehölzbestand eingegriffen werden. Einzige Ausnahme bilden die Bereiche des Kastanienbaumbestandes, für die die Inaussichtstellung einer Befreiung vorliegt (vgl. Kap. 7.3.5.1 sowie 18.2).

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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 ab einem Stammumfang von 20 cm werden angerechnet.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die private Grünfläche durch zusätzliche Baumpflanzungen in ihrer ökologischen Funktion und Bedeutung für das Quartier aufzuwerten.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Im Übergang des künftigen Kindergartens zum Wohngebiet soll eine private Grünfläche erhalten und aufgewertet werden. Sie soll durch eine angemessene Anzahl an Bäumen geprägt sein und verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Um potenziell nutzbare Bereiche zwar einerseits zu verschatten, andererseits aber ausreichend Raum zu gewähren, wird die Anzahl auf 15 Bäume festgelegt.

Mit der Festsetzung, vorhandene Bäume anzurechnen, soll der Erhalt bereits vorhandener Laubbäume gefördert werden. Diese Bäume haben sich am Standort bereits gut entwickelt und ein entsprechendes Kronenvolumen ausgebildet. Damit wird insbesondere die klimatische Ausgleichsfunktion ausgeübt, die sich bei neu anzupflanzenden Bäumen erst ausbilden muss. Insofern wird dem Schutz vorhandener Bäume ein Vorrang eingeräumt und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes mindernd im Hinblick auf Aufwendungen zum Anpflanzen honoriert.

Ein Großteil der Grünfläche wird artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorbehalten sein (vgl. Kap. 13). Ein vordringlicher Erhalt von bestehenden Bäumen unterstützt diese Maßnahme zweckmäßig.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

6.1.2 Entlang 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 m³.

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

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist es, das Plangebiet durch Baumpflanzungen im Übergang zu seinem Umfeld sowie in seinen Verkehrsflächen bzw. dem öffentlich nutzbaren Raum zu gliedern.

Zum **Inhalt der Festsetzungen:**

Die Anordnung der Einzelbäume und Baumreihen/-gruppen entlang der Straße Zur Alten Brauerei und Bahnstraße erfolgt an denjenigen Stellen, die nicht durch denkmalgeschützte Bestandsgebäude genutzt bzw. für die städtebauliche Neuordnung im nördlichen Abschluss benötigt werden. Die Bäume dienen der Verbesserung der klimatischen Situation in den Randbereichen und der Begrü-

nung des Wohnquartieres im Übergang zu seinem Umfeld. Die Einzelbäume sowie Baumreihen/-gruppen im Inneren des Plangebietes begleiten die zentralen, öffentlich nutzbaren Wege von Nord nach Süd sowie den Turmhausplatz als zentralen Ort des Aufenthalts und der Kommunikation im Wohnquartier. Die Bäume wirken sich mikroklimatisch günstig aus (Staubbindung, Beschattung), übernehmen ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) und wirken positiv auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Baumreihen/-gruppen sind in der Planzeichnung entlang von Linien festgesetzt. Dies bedeutet ausdrücklich nicht, dass die Bäume zwingend exakt auf den Linien anzupflanzen sind. Zugunsten einer begründeten Notwendigkeit für die Erschließung oder Verbesserung der Wohn-/Freiraumqualität kann auch geringfügig von den Linien räumlich abgewichen werden.

Der variabel zu wählende Abstand zwischen den Bäumen von 8 bis 12 m gewährleistet einerseits, dass sich Biotopverbundfunktionen entwickeln können und andererseits, dass genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte, insbesondere in Hinblick auf die Erschließung der Baugrundstücke, bleibt.

Die Bäume müssen dabei heimisch und standortgerecht sein – d.h. hinsichtlich ihrer arttypischen Ansprüche an Boden, Wasserangebot, Belichtung und dergleichen für die Anpflanzung an diesem Ort geeignet sein –, da standortgerechte Pflanzungen die Pflanzengesundheit fördern und die Dauerhaftigkeit der Pflanzung gewährleisten. An dieser Dauerhaftigkeit besteht ein städtebaulich begründetes Interesse. Großkronige Laubbäume sind aus stadtgestalterischen Gründen (Erscheinungsbild) und unter Umweltgesichtspunkten (z.B. Verdunstung, Biodiversität, Filterwirkung) zu wählen. Sie müssen einen Stammumfang von 20 bis 25 cm aufweisen, um die gewünschte gestalterische und klimatische Wirkung zu erzeugen.

Um das Anwachsen und den Bestand der Bäume zu sichern, werden als Mindestgröße für die offenen Baumscheiben 10 m^2 sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m^3 festgesetzt. Dies fördert die Versorgung der Wurzeln mit Sauerstoff und dient der Versickerung.

Im Hinblick auf die Vorgaben zu Baumscheiben wird weiterführend auch auf die Standards der Stadt Leipzig bei der Planung und Ausführung von Straßenbegleitgrün hingewiesen.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

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, ein 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 ganzflächig 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.

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist es, die Freiflächen innerhalb der Baugebiete mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu stärken. Deshalb sollen die nicht überbaubaren Flächen anteilig mit Gehölzen bepflanzt werden. Dies umfasst ausdrücklich auch die Möglichkeit der Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen, um die Nutzungsmöglichkeiten und das Erscheinungsbild dieser Flächen zu erweitern und zu diversifizieren.

Zum **Inhalt der Festsetzungen**:

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen, um zu gewährleisten, dass die Flächen vegetationsbedeckt sind. Ein flächenhafter Bewuchs soll eine sinnvolle Durchgrünung der Baugebiete sichern. Um zu vermeiden, dass ausschließlich eintönige Rasenflächen angelegt werden, sollen Gehölze diese Flächen gliedern und somit zu einem abwechslungsreichen Ortsbild beitragen. Die Mindestgrößen für Stammumfänge und Pflanzhöhen werden festgesetzt, um die gewünschte gestalterische und klimatische Wirkung zu erzeugen.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen darüber trifft, an welchen Stellen Tiefgaragen zulässig bzw. unzulässig sind, wird keine gesonderte Unterscheidung zu Art und Umfang der Anpflanzungen für diese Bereiche getroffen. Die textliche Festsetzung 6.2 schließt die nicht überbaubaren Flächenanteile von Baugrundstücken, die jedoch mit Tiefgaragen unterbaut werden, daher ausdrücklich ein. Das bedeutet, dass beispielsweise der je angefangene 150 m² anzupflanzende Laubbaum auf nicht überbauten Teilen von Tiefgaragen hergestellt werden kann und damit auch auf den Vollzug der textlichen Festsetzung 6.2 als Bereich nicht überbaubarer Flächenanteile der Baugrundstücke angerechnet wird.

Eine attraktive Gestaltung der Freiflächen auf nicht überbauten Teilen von Tiefgaragen setzt jedoch besondere Anforderungen an die Bodenstrukturen voraus. Deshalb wird mittels der textlichen Festsetzung 6.3 in Ergänzung zur textlichen Festsetzung 6.2 geregelt, dass diese Bereiche eine Mindeststärke von 60 cm in ihrer Substratschicht aufweisen müssen, um auf diesen Flächen neben Rasen und Stauden auch Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. So können durch die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um klein- und großkronige Baumpflanzungen auf Tiefgaragen zu begünstigen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mind. 100 cm im Wurzelbereich der Bäume auf einer Fläche von jeweils mindestens 10 m² erforderlich und deshalb festgesetzt. Die Maßnahmen mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und verbessern den Wasserhaushalt sowie das Lokalklima.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

6.4 Dachbegrünung

Flachdächer (bis 10° Dachneigung) auf neu errichteten Gebäuden sind zu mindestens 80 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 15 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).

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es vorrangig, das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen sowie mit den Begrünungen baulicher Anlagen die lokalen Auswirkungen der Versiegelung und des Klimawandels zu reduzieren.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Unter Berücksichtigung des geplanten Versiegelungsgrades sind Maßnahmen zu ergreifen, um das Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken zurückzuhalten. Dieser planerische Ansatz kann über verschiedene Einzelmaßnahmen erreicht werden. Mit der Dachbegrünung wird gewährleistet, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Dachflächen aufgefangen und über die Verdunstung wieder abgegeben wird. Für die nicht überbauten Flächen über den Tiefgaragen wird analog zur Festsetzung über Dachbegrünungen mit den Mindestaufbaustärken und der Begrünung ein Speichern von Niederschlagswasser erreicht (vgl. textliche Festsetzung 6.3).

Da sich begrünte Dachflächen weniger aufheizen, wirken sie stabilisierend auf das Mikroklima. Sie filtern Luftschadstoffe, speichern Kohlenstoff und erhöhen die Sauerstoffproduktion. Mit 15 cm Substratschichtdicke werden die Voraussetzungen geschaffen, Bezugsflächen und artenreiche Lebensräume anzubieten und dauerhaft zu erhalten, um verdrängte Flora und Fauna im Siedlungsbereich zu stärken. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Blauflügelige Ödlandschrecke verwiesen, die derzeit im Bereich der Bauschuttablagerungen und spärlich bewachsenen Betonflächen vorkommt. Die begrünten Dachflächen tragen insgesamt zu einer Wertsteigerung des Freiraums bei, da sie von anderen Gebäuden teilweise eingesehen und als grüne Bereicherung erlebt werden können.

Von der Festsetzung zur Dachbegrünung sind lediglich diejenigen Baugebiete ausgenommen, in denen keine Flachdächer auf neu errichteten Gebäuden vorgesehen sind. Dies betrifft die Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie Teile der Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6. Diese Bereiche sind im Bestand durch Walmdächer bzw. Glockendach (ehemaliges Sudhaus) denkmalgeschützt vorgeprägt.

Im **Teil B: Text** ist weiterhin festgesetzt:

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 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, auf den mit Flachdächern auszubildenden Teilen der ehemaligen Abfüllhalle nutzbare Dachgärten anzulegen und damit zusätzliche Erholungsräume zu schaffen. Darüber hinaus sollen von den Dachgärten die gleichen ökologischen Effekte ausgehen wie von den sonstigen begrünten Dächern, d.h. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Verbesserung des Mikroklimas.

Zum Inhalt der Festsetzung:

Die Kombination von Aufbauten auf die bestehende Bausubstanz und dazwischen angeordneten Dachgärten stellt ein Alleinstellungsmerkmal der ehemaligen Abfüllhalle dar und verdeutlicht die besondere Funktion für das künftige Wohnquartier. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Ge-

schossigkeit und damit verbundenen Sichtbarkeit insbesondere von den weiteren Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus, wird über die Festsetzung ein attraktives Erscheinungsbild dieser Dachflächen gesichert. Von den Dachgärten geht ein aktiver Nutzen aus, indem diese Flächen ihren jeweiligen Eigentümern/-innen bzw. Mieter/-innen zur Erholung und Bewegung dienen.

Die Begrünung der Dachflächen ermöglicht es, das dort anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und über die Verdunstung wieder abzugeben. Da sich begrünte Dachflächen weniger aufheizen, wirken sie stabilisierend auf das Mikroklima. Sie filtern Luftschadstoffe, speichern Kohlenstoff und erhöhen die Sauerstoffproduktion. Darüber hinaus leisten die gärtnerisch angelegten Dachflächen einen aktiven Beitrag zur lokalen Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Naturvielfalt im Gebiet.

Aufgrund der Lage auf bereits vorhandener, denkmalgeschützter Bausubstanz und damit unbekannter baustatischer Verhältnisse wird auf weiterführende verpflichtende Regelungen über Mindestaufbaustärken des Bodensubstrats verzichtet.

17. Örtliche Bauvorschriften

17.1 Dachformen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die Dachformen festgesetzt als:

WD Walmdach

FD Flachdach (Dachneigung bis zu 10°)

[§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:

Dachformen bilden ein wesentliches Merkmal für die Wirkung von Gebäuden in einem Wohnquartier. Mit ihrer Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohnquartiers gestalterisch zu steuern.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Im Bestand wird das Areal dominiert durch die Dachform des Walmdaches. Sie soll das Quartier auch künftig entscheidend mitprägen, weshalb im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie in Teilen des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ein Walmdach festgesetzt wird. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf betrifft dies im WA 3 auch einen Neubau sowie die bauliche Fortführung des Turmhauses. Im WA 5 umfasst dies die Aufstockung der ehemaligen Abfüllhalle um Dachaufbauten.

Demgegenüber wird das Flachdach im Neubau dominieren. Gedanklicher Ausgangspunkt ist hierbei, dass dies eine in ihrem baugestalterischen Ausdruck zurückhaltende Ergänzung zum historischen Gebäudebestand bildet. Den Flachdächern kommen darüber hinaus weitere umweltrelevante Funktionen zu (vgl. textliche Festsetzungen 6.4, 6.5 sowie 7.3).

17.2 Staffelgeschosse

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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 zurückbleiben.

[§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Höhenentwicklung im Baugebiet WA 1 bauplanungsrechtlich zu steuern. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Funktion des WA 1 als Übergang zum weitgehend unbebauten, nördlich angrenzenden Landschaftsraum.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bildet den nördlichen Abschluss des künftigen Wohnquartiers und damit den Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum. Dieser ist teilweise bebaut mit einigen freistehenden Einfamilienhäusern sowie Pkw-Garagen. Die Bebauung im nördlichen Umfeld ist jedoch sowohl in ihrer Fläche, als auch in ihrer Höhenentwicklung geringfügig. Weite Teile sind als offener bzw. unbebauter Landschaftsraum erhalten, wobei das natürliche Gelände nach Norden hin ansteigt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen soll das oberste Geschoss derjenigen Baukörper, die den nördlichen Rand des künftigen Wohngebietes bilden und somit im Landschaftsraum weithin sichtbar sind, hinsichtlich seiner Wirkung im städtebaulichen Raum zurücktreten.

17.3 Einfriedungen

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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 Einfahrtbereichen für Tiefgaragen.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die städtebauliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes zu gewährleisten.

Zum Inhalt der Festsetzung:

Die Festlegung einer dauerhaft maximalen Höhe der Heckenpflanzung von 1,20 m über Geländeoberfläche erlaubt eine visuelle Abtrennung der privat genutzten Freiräume und unterstützt dennoch die Offenheit des Wohnquartieres. Dies entspricht u.a. den Anforderungen des Denkmalschutzes, den historischen stadträumlichen Charakter des Gebietes zu erhalten. Es soll auch für Besucherinnen und Besucher erlebbar sein. Durch die niedrigen Einfriedungen soll gleichzeitig eine höhere Transparenz und bessere soziale Kontrolle der öffentlich nutzbaren Räume gefördert werden. Zäune, die eine Durchsicht gewähren, sind nur in Verbindung mit der zu verwendenden Hecke zulässig. Das Ziel einer grün geprägten Struktur des Gebietes soll dadurch unterstützt werden.

Mit der Festsetzung von Laubholzhecken wird ferner die Strukturvielfalt erhöht, was sich auf die ökologische Vielfalt positiv auswirkt. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig.

Bezüglich der natürlichen Geländeoberfläche wird auf die Definition gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO verwiesen. Demnach ist von dem vorhandenen Geländeniveau ohne künstliche Aufschüttungen/Abgrabungen auszugehen.

Der letzte Satz der Festsetzung dient der Klarstellung und beschreibt Bereiche, für die die Festsetzung aufgrund von anderen Prämissen nicht gelten kann (Denkmalschutz, konstruktiv notwendige Mauern für die Einfahrten zu den Tiefgaragen).

17.4 Solaranlagen

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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.

Begründung:

Mit den **Festsetzungen** wird das **Ziel** verfolgt, die baugestalterischen Rahmenbedingungen für die Installation von Anlagen für Solarenergie auf Dachflächen zu schaffen und dabei in Einklang mit den stadtökologischen Anforderungen an das Plangebiet zu bringen.

Zum **Inhalt der Festsetzungen:**

Da ein beträchtlicher Teil des Gebietes mit Bestandsgebäuden überbaut ist, die dem Denkmalschutz unterliegen, besteht ein Bedarf hinsichtlich der Steuerung des baugestalterischen Erscheinungsbildes bei Installation von Anlagen aus dem Bereich der Solarenergie. Die Zulässigkeit der Anlagen wird daher auf Dachflächen von Neubauten eingegrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten bezieht sich die Festsetzung auf Flachdächer ab dem 4. Vollgeschoss, d. h. oberhalb des 4., 5. und 6. Vollgeschosses installiert, sind Solaranlagen zulässig. In dem Sondergebiet sind sie auf einem Flachdach ab dem 2. Vollgeschoss, d. h. oberhalb des 2. und 3. Vollgeschosses installiert, zulässig. Es kommen damit alle Neubauten für die Installation und den Betrieb von Dachflächen-Solaranlagen in Frage, mit Ausnahme eines Gebäudes unmittelbar nördlich des bestehenden Turmhauses im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, für das ein Walmdach festgesetzt ist.

Die Festsetzungen beziehen sich auf alle Solaranlagen auf Dächern. Dabei ist es gleichgültig, ob es sich um Solarkollektoren zur Wärmegewinnung oder um Fotovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von elektrischem Strom handelt. Ebenso ist es unerheblich, ob diese Anlagen nur einen Teil oder die gesamte Dachfläche überdecken, wobei der vorgeschriebene Mindestabstand zu den Dachflächenaußenkanten einzuhalten ist. Die Festlegung des Mindestabstandes erfolgt, um die Wirkung der Fassaden optisch nicht zu beeinträchtigen. Als Dachflächenaußenkante wird in der Regel die Kante betrachtet, an der die Dachhaut mit der Außenkante der Wand zusammentrifft und die durch einen Ortgang, eine Traufe oder Attika definiert wird.

Eine mindestens 80 Prozent der Dachflächen beanspruchende Dachbegrünung (vgl. textliche Festsetzung 6.4) soll mit dem Betrieb von Solaranlagen auf Flachdächern kompatibel sein. Durch die textliche Festsetzung 7.3.2 werden diese unterschiedlichen Nutzungsformen miteinander vereinbar. Solarmodule können in die Flächen mit extensiver Dachbegrünung integriert werden, wenn sie in aufgeständerter Form ausgeführt werden. Darüber wird gewährleistet, dass die Betriebsmöglichkeiten von Solaranlagen zu Gunsten von Begrünungsflächen nicht unnötig eingeschränkt werden. Die gleichzeitige Nutzung der Flächen durch den Betrieb von Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise ermöglicht positive Wechselwirkungen. Eine geringere Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten Dächern begünstigt eine geringere Aufheizung der Solarmodule und erhöht die Energieausbeute. Parallel können sich auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Einstrahlungs- und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen ausbilden, die die Vielfalt von Arten befördern.

17.5 Begrünung von Anlagen der Abfallentsorgung

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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.

Begründung:

Mit der **Festsetzung** wird zur Gestaltung des Ortsbildes das **Ziel** verfolgt, dass die Stellplätze für Abfall- sowie Wertstoffbehälter und die dort abgestellten Abfallbehälter (auch Säcke) oder sonstige dort gelagerte Gegenstände von den öffentlich zugänglichen Flächen aus weitestgehend nicht sichtbar sind.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

Dem Betrachter soll sich ein durch grüne Vorgärten und attraktive Freiflächen geprägtes, nicht durch Abfall-/Wertstoffbehälter beeinträchtigtes Ortsbild präsentieren. Mit der Festsetzung bzw. ihrer Umsetzung wird zu einem positiven Erscheinungsbild der Wohnsiedlung beigetragen.

Durch die Begrünungsmaßnahmen werden auch kleinklimatische und faunistische Verbesserungen (Verminderung sommerlicher Aufheizung, Lebensraumfunktion für die Vogelwelt) erreicht.

17.6 Werbeanlagen

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

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.

Begründung:

Mit den **Festsetzungen** wird das **Ziel** verfolgt, Werbeanlagen gestalterisch zu steuern und eine harmonische Gestaltung des Ortsbildes zu sichern.

Zum **Inhalt der Festsetzungen:**

Das Plangebiet ist von einem hohen Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt. Die Blickbeziehungen dieser historischen Gebäude zueinander sind ortsbildprägend und deshalb baugestalterisch besonders bedeutsam. Um ein attraktives Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden deshalb Vorgaben über die Errichtung von Werbeanlagen festgesetzt.

Da innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen, wäre ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen unverhältnismäßig. Jedoch werden Werbeanlagen mit den Festsetzungen hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung beschränkt. Während sich die textlichen Festsetzungen 7.5.1 und 7.5.2 auf Werbung an Gebäuden beziehen, betrifft die textliche Festsetzung 7.5.3 beleuchtete Werbeanlagen allgemein.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 1 m² SächsBauO verfahrensfrei sind. Werbeanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

18. Nachrichtliche Übernahmen

18.1 Baudenkmale

Im Denkmalverzeichnis des Freistaates Sachsen sind für den Standort der ehemaligen Sternburg-Brauerei folgende Baudenkmale verzeichnet:

Obj.-Dok.-Nr.	Bauwerksname	Anschrift/Flurstück	Kurzcharakteristik	Datierung
09258669	Sternburg-Brauerei	Zur Alten Brauerei 9 (Gemarkung Lützschena, Flurstück 66/5)	Bautengruppe einer ehemaligen Brauerei sowie Einfriedungsmauer; altes Sudhaus und Kontorgebäude, Werkstatt mit Turmgebäude, Garagen, Arbeiterwohnhäuser, Kelleranlagen und Verwaltungsgebäude, Wohnhaus und Maschinenhäuser, von den Brauereigebäuden ragt das Sudhaus von 1926 (Architekt: Heinrich Mossdorf) mit seinem steil geschwungenen Kupferdach heraus, weithin sichtbares Kennzeichen der Lützschenaer Ortssilhouette, baugeschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung	2. Hälfte 19. Jh.
09258335	Arbeiterhäuser	Zur Alten Brauerei 9 (Gemarkung Lützschena, Flurstück 66/5)	Arbeiterhäuser der Sternburg-Brauerei; einzig erhaltene Bauten der ersten Brauereianlage, ortsbildprägend und von sozialgeschichtlicher Bedeutung	um 1834

Abb. 18: Baudenkmale

Quelle: www.lfd.sachsen.de

Die unter Denkmalschutz stehenden Bauten wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

18.2 gesetzlich geschütztes Biotop

Auf dem Flurstück 66/a, Gemarkung Lützschena befindet sich ein wertvoller Baumbestand. Es handelt sich um einen aus Kastanien bestehenden gesetzlich geschützten Biotop vom Typ „Höhlenreiche Altholzinseln“ (Reg.-Nr. 82032.I). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind gemäß § 30 BNatSchG verboten.

Um die naturschutzrechtlichen Vorgaben mit einer künftigen Nutzung des betroffenen Grundstückes miteinander in Einklang zu bringen, wurde vom Stadtplanungsamt für einen Teil des Kastanienbaumbestandes ein Antrag zur Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG i.V.m. § 39 SächsNatSchG gestellt. Der Antrag wurde von der unteren Naturschutzbehörde positiv beschieden. Weitere Informationen dazu in Kap. 7.3.5.1.

gez.

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Anhang

Anhang I: Hinweise

Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat mit Stellungnahme vom 30.01.2019 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

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

Liste 1: Gehölze

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Platanus x acerifolia	Platane
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix spec.	standortangepasste heimische Weiden
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus tominalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Quercus petraea	Traubeneiche

Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgare	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste 2: Kletterpflanzen

Campsis	Klettertrompete
Clematis vitalba	Berg-Waldrebe
Hydrangea anomala ssp. petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinqfolia	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

Anhang III: Städtebauliche Kalkulation

Flächenbilanz

Flächenart	Bestand m²	%	Planung m²	%	Differenz m²	%
Baugebiete	**41.390**	77,6%	**36.550**	68,5%	-4.840	-9,1%
Allgemeines Wohngebiet	0	0,0%	32.950	61,8%	32.950	
Sondergebiet	0	0,0%	3.600	6,7%	3.600	
Gewerbegebiet, Brache	41.390	77,6%	0	0,0%	-41.390	
Flächen für Gemeinbedarf	**0**	0,0%	**2.400**	4,5%	2.400	4,5%
Kindertagesstätte	0	0,0%	2.400	4,5%	2.400	
Verkehrsflächen	**11.795**	22,1%	**9.350**	17,5%	-2.445	-4,6%
Straßenverkehrsfläche	3.910	7,3%	4.900	9,2%	990	
Verkehrsfl. besond. Zweckbest.	7.885	14,8%	4.450	8,3%	-3.435	
Grünflächen	**0**	0,0%	**5.050**	9,5%	5.050	9,5%
öffentliche Grünfläche	0	0,0%	0	0,0%	0	
private Grünfläche	0	0,0%	5.050	9,5%	5.050	
Flächen für Versorgungsanlagen	165	0,3%	**0**	0,0%	-165	-0,3%
gesamt	53.350	100,0%	53.350	100,0%	0	0

Maximal zulässige Grundflächen und Geschossflächen

Baugebiet	Größe (m²)	Grund-flächen-zahl (GRZ)	maximale Grundfläche lt. GRZ (m²)	maximale Grundfläche inkl. Überschr (m²)	Fläche innerhalb Baufenster (m²)	Geschosse	Geschoss-flächen-zahl (GFZ) lt. BauNVO	maximale Geschoss-fläche (m²)
WA 1	4.025	0,5	2.013	3.019	1.715	5	1,2	8.575
WA 2	3.320	0,4	1.328	1.992	1.240	5	1,2	6.200
WA 3	4.125	0,55	2.269	3.300	2.110	4	1,2	8.440
WA 4	3.600	0,65	2.340	2.880	1.150	5	1,2	5.750
WA 5	14.050	0,5	7.025	10.538	6.835		1,2	
WA 6	3.830	0,4	1.532	2.298	1.300	5	1,2	6.500
SO	3.600	0,6	2.160	2.880	1.925	3	2,4	5.775
gesamt	**36.550**		**18.666**	**26.906**	**16.275**			**41.240**

Anhang IV: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Tabelle 1 **Bewertung des Bestandes (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E-75 Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln)**

Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche in m²	Boden 15%		Klima 10%		Wasser 10%		Flora/Fauna 50%		Landschaftsbild 15%		Wertzahl gew.
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Nutzungstyp
überbaubare Fläche	33.112	0	0	0	0	0	0	0	0	10	331.120	49.668
Verkehrsfläche	3.910	0	0	0	0	0	0	0	0	10	39.100	5.865
Verkehrsfl. bes. Zweck.	7.665	0	0	0	0	0	0	0	0	10	76.650	11.498
Versorgungsfläche	165	0	0	0	0	0	0	0	0	10	1.650	248
Sukzessionsfläche	150	15	2.250	45	6.750	80	12.000	35	5.250	10	1.500	5.063
Pflanzgebot	115	15	1.725	45	5.175	80	9.200	72	8.280	10	1.150	6.009
Kastanien (Biotop)	835	50	41.750	55	45.925	80	66.800	76	63.460	20	16.700	51.770
nicht überbaubare Fläche	7.178	15	107.670	45	323.010	80	574.240	13	93.314	10	71.780	163.300
Verkehrsfläche*	220	0	0	0	0	0	0	0	0	10	2.200	330
80 Baumanpflanzungen festgesetzt mit 6 m² Baumscheibe	*480*	15	7.200	0	0	80	38.400	8	3.840	10	4.800	7.560
kronenüberschirmte Fläche (16 m²/Baum)	*1.280*	0	0	85	108.800	0	0	32	40.960	0	0	31.360
Summe	53.350											
Wertzahl Schutzgut			160.595		489.660		700.640		215.104		546.650	
Wertzahl Schutzgut gewichtet			24.089		48.966		70.064		107.552		81.998	332.669
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter)												**332.669**

Tabelle 2 **Bewertung des Planungszustandes (Stand: 15.09.2022)**

Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche in m²	Boden 15%		Klima 10%		Wasser 10%		Flora/Fauna 50%		Landschaftsbild 15%		Wertzahl gew.
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Nutzungstyp
überbaubare Fläche	26.906	0	0	0	0	0	0	0	0	10	269.063	40.359
Verkehrsfläche	4.900	0	0	0	0	0	0	0	0	10	49.000	7.350
Verkehrsfl. bes. Zweck.	4.450	0	0	0	0	0	0	0	0	10	44.500	6.675
Kita	2.400	15	36.000	45	108.000	70	168.000	26	62.400	10	24.000	67.800
Maßnahmefläche M1	1.020	15	15.300	45	45.900	80	81.600	45	45.900	10	10.200	39.525
Maßnahmefläche M2	890	15	13.350	45	40.050	80	71.200	45	40.050	10	8.900	34.488
Erhaltungsgebot	1.860	50	93.000	45	83.700	80	148.800	42	78.120	10	18.600	79.050
Grünfläche nördl. Kita	2.170	50	108.500	45	97.650	80	173.600	45	97.650	10	21.700	95.480
sonst. Grünflächen	0	50	0	45	0	80	0	13	0	10	0	0
Kastanien (Biotop)	535	50	26.750	55	29.425	80	42.800	76	40.660	20	10.700	33.170
nicht überbaubare Fläche	8.219	15	123.281	45	369.844	80	657.500	13	106.844	10	82.188	186.977
48 Baumanpflanzungen festgesetzt mit 6 m² Baumscheibe	*288*	15	4.320	0	0	80	23.040	8	2.304	10	2.880	4.536
kronenüberschirmte Fläche (16 m²/Baum)	*768*	0	0	85	65.280	0	0	32	24.576	0	0	18.816
Summe	53.350											
Wertzahl Schutzgut			420.501		839.849		1.366.540		498.504		541.730	
Wertzahl Schutzgut gewichtet			63.075		83.985		136.654		249.252		81.260	614.225
Gesamtwertzahl Planung (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter)												**614.225**

Das Aufwertungspotenzial beträgt:	**281.557 Punkte**

Anhang V: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB]

Diese Zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt?

2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplan berücksichtigt?

3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Die **Umweltbelange** wurden in diesem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurden die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.
- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung, womit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird. Ein Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen erfolgt nicht. Es wird eine bereits intensiv bebaute Fläche nachgenutzt.
- Die Umsetzung der Planung geht mit einer Abnahme der zulässigen Versiegelung von ca. 8.800 m² einher.
- Der Boden ist gegenwärtig vollständig nachteilig überprägt. Seine Neuversiegelung wird durch Festsetzungen begrenzt (z.B. zulässige GRZ).
- Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Wesentlich ist der Erhalt vorhandener Gehölze, wie der Baumhecke im östlichen Teil des Plangebietes und ihre Erweiterung nach Norden durch ergänzende Anpflanzungen. Weiterhin werden Flachdächer sowie die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete und die nicht überbaubaren Bereiche von Tiefgaragen begrünt. Auf den Grünflächen, aber auch auf den Verkehrsflächen und Flächen für öffentlich nutzbare Stellplätze werden Bäume gepflanzt, um das Mikroklima zu verbessern.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern. Die lokale Rückhaltung und Verdunstung wird im Bereich der Tiefgaragen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (im Neubau) durch Begrünungsmaßnahmen aktiv gefördert.

Näheres siehe im Umweltbericht (Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die relevanten **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie **der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie bei der Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich oder zweckmäßig, wurden die Inhalte der Stellungnahmen und die dazu jeweils vorgesehene Umgangsweise dem Stadtrat in Form eines Abwägungsvorschlages zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

Die **Wahl des Bebauungsplanes** bzw. seiner Inhalte erfolgte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3.) erreicht werden. Näheres dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt bzw. sogar unmöglich. Auch dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Anhaltspunkte dafür, dass dem Bebauungsplan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.