



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07526

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 443 „Gemeinbedarfsfläche Döbelner Straße“;
Stadtbezirk: Südost, Ortsteil: Stötteritz;
Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

DB OBM - Vorabstimmung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters
SBB Südost
FA Stadtentwicklung und Bau

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Vorberatung
Beschlussfassung
Information zur
Kenntnis
Information zur
Kenntnis

Beschluss des Oberbürgermeisters:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie seine Begründung werden gebilligt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Stötteritz

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Mit diesem Verfahrensschritt soll die städtebauliche Entwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche vorbereitet werden. Hauptziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines Schulstandortes (Grundschule) und die Realisierung von Geschößwohnungsbau mit einem Anteil an Sozialwohnungen. Mit dieser Vorlage soll die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit herbeigeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Steuerrechtliche Prüfung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

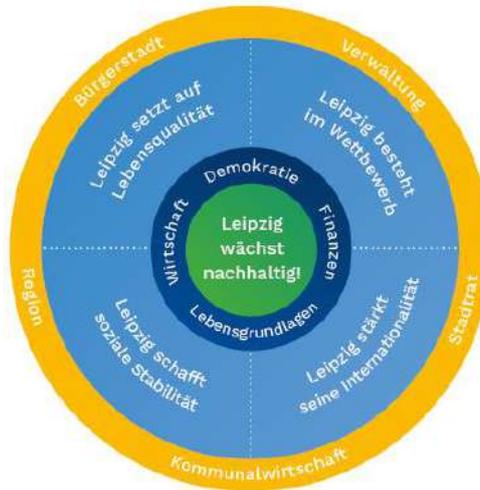
- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Sonstige Ziele

Trifft nicht zu



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage			
Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)			
Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>)	<input type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)	
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u>			
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____			
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)			

Erläuterungen zur Klimawirkung:

Klimawirkungen können nur durch die Umsetzung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, wie er sich nach Abschluss des Verfahrens ergibt, entstehen. Abschätzbare Klimawirkungen, die sich aus der Umsetzung ergeben können, sind derzeit nicht erkennbar. Die frühzeitige Beteiligung dient dazu, Auswirkungen der Planung zu ermitteln und Informationen bei den Trägern öffentlicher Belange, Vereinen, Naturschutzverbänden und der Öffentlichkeit einzuholen. Diese dienen als Grundlage für die Abwägungsentscheidung. Dies schließt insbesondere umwelt- und damit auch klimarelevante Sachverhalte ein. Die in den Beteiligungen gewonnenen Sachverhalte werden im weiteren Verfahren vertiefend betrachtet und bewertet. Weitere Informationen dazu werden mit der Vorlage „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ vorgelegt.

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Hier geht es um die Darstellung des verwaltungsinternen Abstimmungsprozesses. Dieser hat stattgefunden. Es sind keine unterschiedlichen fachlichen Beurteilungen mit der Folge inhaltlicher Zielkonflikte aufgetreten.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht erforderlich

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht erforderlich

III. Strategische Ziele

Der Bebauungsplan folgt grundsätzlich den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Leipzig 2030“. Konkret werden mit der Realisierung der Planung folgende Ziele und Handlungsschwerpunkte unterstützt:

- Das strategische Ziel „**Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote**“ wird umgesetzt, indem ein Schulstandort inklusive der dazugehörigen Freiflächen planungsrechtlich gesichert wird und damit das Angebot entsprechend der Schulnetzplanung bedarfsgerecht erweitert wird.
- Das strategische Ziel „**Bezahlbares Wohnen**“ wird umgesetzt, indem durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass mindestens 30% der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden.
- „**Balance zwischen Verdichtung und Freiraum**“, indem eine infrastrukturell gut erschlossene ehemals bebaute Brache wieder nutzbar gemacht wird und gleichzeitig die Freiraumqualitäten weiterentwickelt werden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Anlass ist der für den Stadtbezirk Südost prognostizierte Schulbedarf. Laut Schulentwicklungsplan der Stadt Leipzig - Fortschreibung 2019 ist trotz der Erweiterung der Fritz-Baumgarten-Schule auf 5 Züge sowie der 31. Schule auf 4 Züge im südlichen Gebiet des Stadtbezirkes der Neubau einer zusätzlichen dreizügigen Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle notwendig.

Um dieses Defizit zu beheben, wurde eine vergleichende Standorterhebung durchgeführt. Als Kriterien waren dabei neben der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Grundschulstandorte die notwendige Mindestflächengröße, die potentielle Flächenverfügbarkeit im Einzugsgebiet i.V.m. der für Grundschüler notwendigen fußläufigen Erreichbarkeit der Schule. Ergebnis der Standorterhebung war, dass im Stadtteil Stötteritz innerhalb der integrierten Lagen keine im Zuschnitt und in der erforderlichen Größe geeignete Fläche für die Errichtung einer Grundschule zur Verfügung steht. Innerhalb der bestehenden FNP-Kulisse erfüllt nur die der Planung zugrundeliegende Fläche annähernd die Anforderungen, so dass diese mit dem Auftrag der Sicherung der Daseinsvorsorge planungsrechtlich gesichert werden muss.

Während im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zunächst neben der Sicherung eines Grundschulstandortes auch ein Oberschulstandort oder eine Kita optional genannt sind, wurden im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs diese Optionen geprüft und mit Bezug auf parallel entwickelte Objekte beiseitegelegt. Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs war daher der flexible Flächennachweis einer 4-zügigen Grundschule mit Hort und 2-Feld-Sporthalle einschließlich Pausen- und Sportfreiflächen. Die für Gemeinbedarfszwecke nicht benötigten Flächen sollen vor dem Hintergrund der dynamisch wachsenden Nachfrage im Geschosswohnungsbau und mindestens 30 Prozent davon für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumversorgung in Leipzig sowie der Freiflächensicherung zugeordnet werden.

2. Beschreibung der Maßnahme

Auf der ehemaligen Gewerbefläche, zwischen den S-Bahnhöfen Stötteritz und Anger-Crottendorf, sind ein neuer Schulstandort, eine private Entwicklung Wohnen und eine freizeitgenutzte Grünfläche geplant. Mit Bezug auf die Eigentumsverhältnisse und die städtischen Pflichtaufgaben der Daseinsvorsorge erfolgt die Planung und Flächenentwicklung in Kooperation zwischen einem privaten Vorhabenträger und der Stadt Leipzig.

Die Stadt beabsichtigt den Bau einer Grundschule mit Sporthalle und Sportfreiflächen sowie

die Sicherung einer Grünfläche für Zwecke der Erholung und Freizeit. Der Planbegünstigte beabsichtigt ein Wohnungsbauvorhaben zu realisieren. 30 Prozent der entstehenden ca. 80 vor allem großen Wohnungen sollen als gebundener Mietwohnraum gebaut werden.

Die Bestandsaufnahme ergänzend wurden im Ablauf besondere Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt und in die Planung integriert, u.a. zur Bewertung des natur- und artenschutzfachlichen Zustands, Boden- und Immissionsschutzgutachten sowie eine Regenwasserkonzeption.

Wesentliche Planinhalte des Vorentwurfs sind insbesondere:

- Qualifizierung der Schulflächen,
- baulich-räumliche Vertiefung der Wohnblockstrukturen und deren Erschließung.
- Konzeptionelle Einbindung des „Freihaltebereichs“ als Grünfläche in das freiräumliche und vor allem in das zukünftige funktionale Nutzungskonzept am Standort (neue Synergieoptionen Schulstandort, Stadtteil),

Die vertiefte Erarbeitung konkreter Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe sowie zur Kompensation artenschutzrechtlicher Verstöße nach dem Naturschutzrecht erfolgt im Zuge der nachfolgenden Qualifizierung zum B-Plan-Entwurf. Auf Ebene des Vorentwurfs wurden jedoch bereits für diese Maßnahmen notwendige Flächenreserven berücksichtigt.

Mit dieser Vorlage wird für den in der Anlage beigefügten Bebauungsplan-Vorentwurf und seine Begründung die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) herbeigeführt.

3. Realisierungs-/Zeithorizont

Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Bestätigung dieser Vorlage in der Dienstberatung des OBM und Information im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau wird das Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (siehe „Bürgerbeteiligung“) und zeitgleich der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchführen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen folgen die Beteiligungen zum Entwurf. Daran schließt sich der Satzungsbeschluss an.

4. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen können erst im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt werden.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 des BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der nach dem BauGB erforderlichen Unterlagen in Verbindung mit einer öffentlichen Veranstaltung. Die Bekanntmachung dazu erfolgt im Leipziger Amtsblatt. Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Bürgervereine zu den nach dem BauGB erforderlichen Unterlagen.

7. Besonderheiten

Zur Sicherung des Zugriffs auf die derzeit privaten Flächen des Schulstandortes wird seitens der Stadt Leipzig ein Flächentausch mit für innerstädtischen Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücken an anderer Stelle im Stadtgebiet mit dem Planbegünstigten und

Eigentümer der Entwicklungsflächen verfolgt.

Die Bauleitplanung wird in Kostenteilung mit dem privaten Eigentümer aller Flächen im Plangebiet durchgeführt. Der Flächeneigentümer beabsichtigt darüber hinaus als Vorhabenträger die bauliche Entwicklung und Realisierung des Geschoßwohnungsbaus im Plangebiet. Regelungen zur Schaffung von mindestens 30% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sollen Vertragsinhalte des Städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung entsprechend dem Beschluss der Ratsversammlung „Sozialen Wohnungsbau unterstützen“ (VI-A-03785) werden.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Die Beteiligung der Öffentlichkeit kann nicht erfolgen; das Verfahren zur Aufstellung des Planes in der vorliegenden Form wird nicht fortgesetzt.

Baurecht für die Realisierung der Schule und den Bau dringend benötigter Wohnungen kann nicht geschaffen werden. Andererseits würde die bestehende Brachfläche mit dem erhaltenswerten Gehölz- und Waldbestand bleiben und einer weiteren Sukzession unterliegen.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung, Planzeichenerklärung (öffentlich)
- 3 Gestaltungsplan (öffentlich)
- 4 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)

Übersichtskarte – Lage des Plangebietes für die Vorlage

Bebauungsplan Nr. 443 „Gemeinbedarfsfläche Döbelner Straße“



Datengrundlage: Stadtkarte Leipzig (DSK 5), M 1 : 15000, Stand: 03/2022
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Grenze des Plangebietes





- Umgrenzung für Flächen und Maßnahmen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb eines Baugebiets
- L1** Überregionaler Abwasserkanal (Mischwasserkanal DN 1000 mm bzw. Durchmesser 1 m) mit zugehörigem Schutzstreifen in einer Breite von 10 m
- Leitung unterirdisch
- Waldabstand 30m laut § 25 Abs. 3 SächsWaldG

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 1	Bezeichnung der Baugebiets	
0,4	o	Grundflächenzahl (GRZ)
v	Zahl der Vollgeschosse	

III. Darstellung der Kartengrundlage

- Bestandsgebäude
- Bestand für den Abriss vorgesehen
- Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- v Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- v Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- Abweichende Bauweise

4. Gemeinbedarfsflächen

- Fläche für Gemeinbedarf „Schule“

5. Verkehrsflächen

- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung i.V.m. öffentlichem Gehrecht
- Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung private Stellplätze
- Einfahrtsbereich

6. Grünordnerische Festsetzungen

- öffentliche Grünfläche: Freizeit und Erholung
- private Grünfläche: extensiver Gartenbereich
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Gesetzlich geschützte Biotopbäume

- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

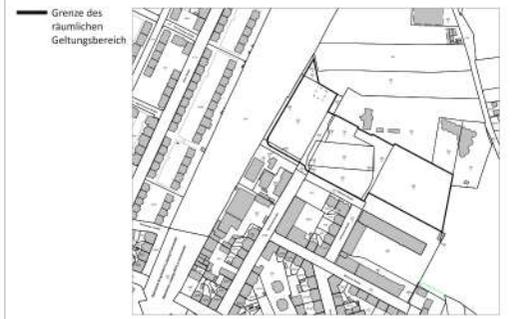
7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh- und Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Tiefgaragen
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 443
„Gemeinbedarfsfläche Döbener Straße“
(Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südost
 Ortsteil: Stötteritz



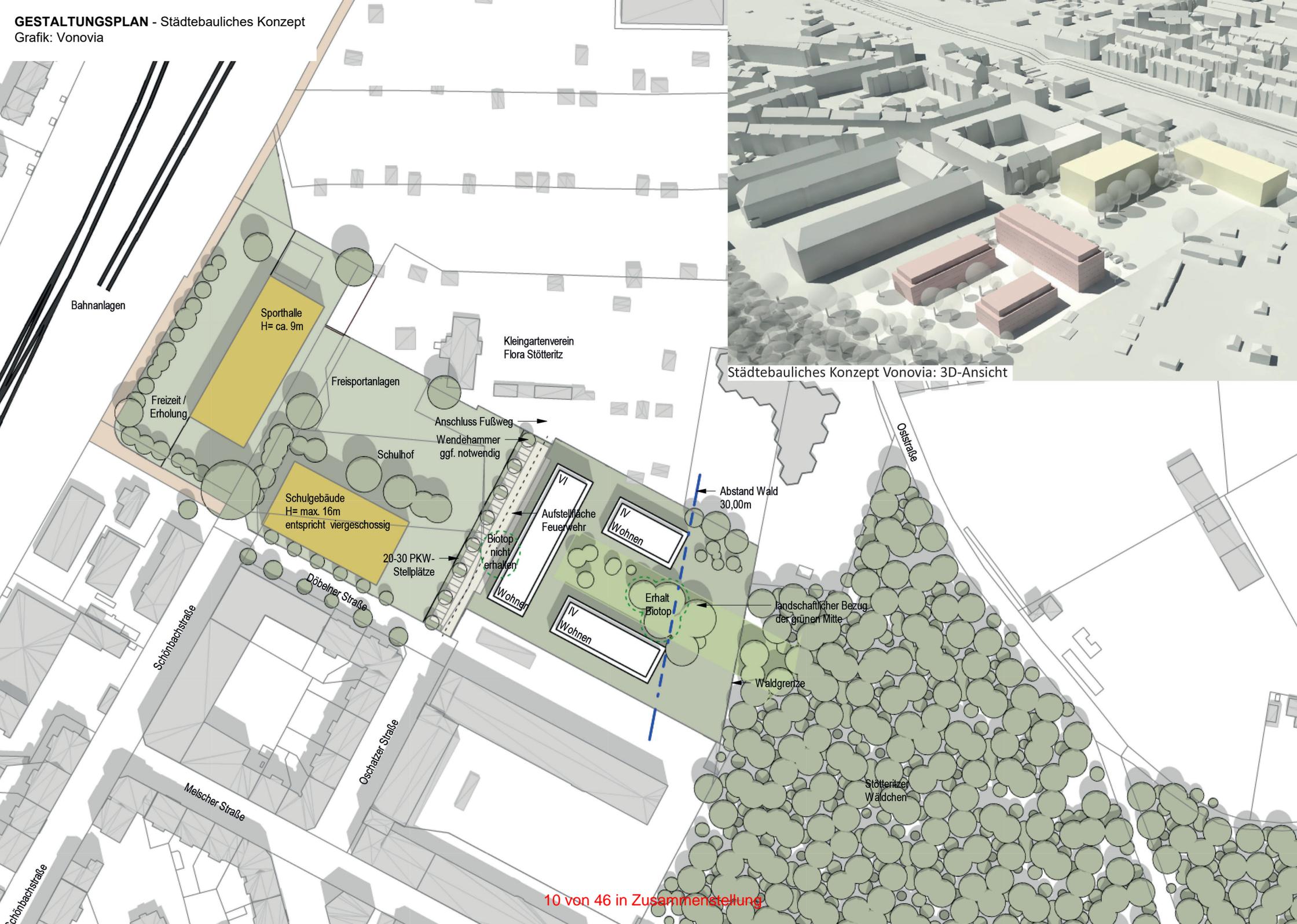
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
 Stadtplanungsamt

Planverfasser: urban management systems GmbH
 Leibnizstraße 15
 04105 Leipzig

August 2022

Planfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Überschrift						



Städtebauliches Konzept Vonovia: 3D-Ansicht



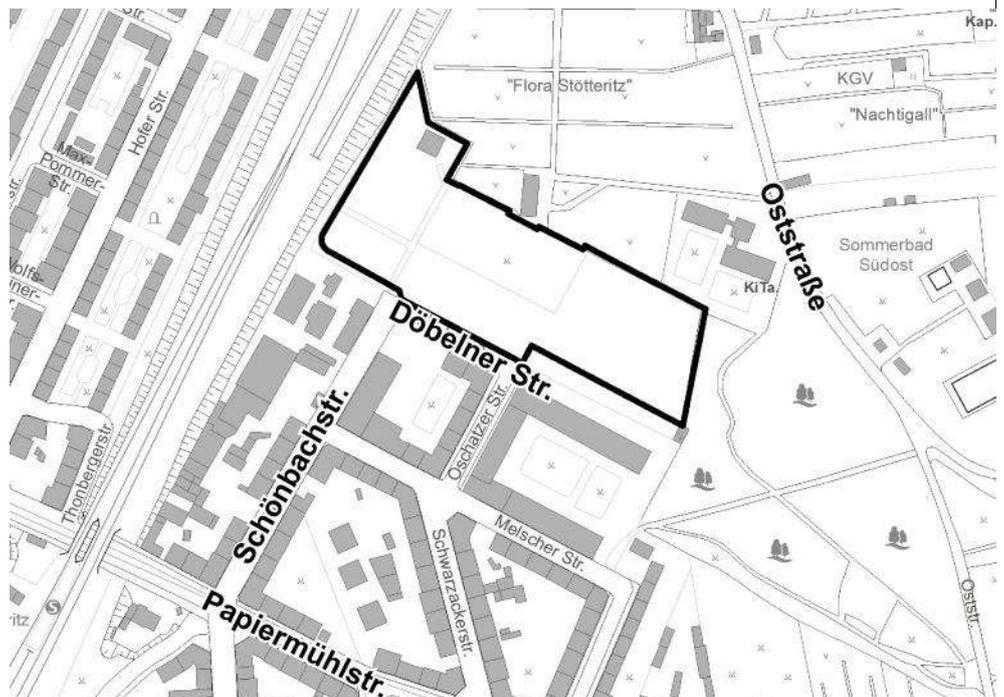
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 443 „Gemeinbedarfsfläche Döbeler Straße“ (Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Stötteritz

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig

18.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahrensdurchführung	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie, Boden und Altlasten.....	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet	8
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung im Plangebiet	8
5.4	Umgebung des Plangebietes.....	8
5.5	Soziale Infrastruktur.....	8
5.6	Äußere Erschließung.....	9
5.6.1	Technische Infrastruktur: Verkehr.....	9
5.6.2	Schulwegsicherheit.....	9
5.6.3	Fuß- und Radverkehr	9
5.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
5.6.5	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	9
5.7	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen	10
5.7.1	Trinkwasserversorgung	10
5.7.2	Löschwasserversorgung.....	10
5.7.3	Schmutzwasserentsorgung	10
5.7.4	Regenwasserentsorgung.....	10
5.7.5	Elektroenergieversorgung.....	11
5.7.6	Gasversorgung.....	11
5.7.7	Fernwärmeversorgung	11
5.7.8	Telekommunikationsversorgung	11
5.7.9	Abfallentsorgung	11
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	12
6.1.1	Raumordnung.....	12
6.1.2	Flächennutzungsplan	14
6.1.3	Landschaftsplan	14
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	15
6.2	Sonstige Planungen	15
6.2.1	INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	15
6.2.2	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	16
6.2.3	Klimanotstand 2020 und strategische Konzepte zum Klimaschutz	16
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	17
6.2.5	Schulentwicklungsplan	17
6.2.6	Fußverkehrsstrategie.....	18
7.	Umweltbelange.....	19
7.1	Einleitung	19
7.2	Biotopausstattung.....	19
7.2.1	Flächennutzungs- und Biotoptypen	19
7.2.2	Pflanzen	19

7.2.3	Fledermäuse	21
7.2.4	Vögel.....	21
7.2.5	Zauneidechsen.....	21
7.2.6	Amphibien	21
7.2.7	Eremit.....	22
7.2.8	Nachtkerzenschwärmer.....	22
7.2.9	Blaflügelige Ödlandschrecke und Blaflügelige Sandschrecke	22
7.2.10	Wildbienen	22
7.3	Geologie / Boden / Altlasten	23
7.4	Oberflächen- und Grundwasser.....	26
7.5	Klima	26
7.6	Landschaft.....	26
7.7	Schallschutztechnische Situation.....	27
7.7.1	Gewerblicher Lärm	27
7.7.2	Lärm durch Sportanlagen	27
7.7.3	Freizeitlärm.....	27
7.7.4	Verkehrslärm	27
7.7.5	Hortbereich und -freiflächen	28
7.8	Ausblick.....	29
7.9	Verzeichnis verwendeter Gutachten und Fachkonzepte:	30
8.	Städtebauliches Konzept.....	30
8.1	Gliederung des Gebietes	30
8.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	31
8.2.1	Schulstandort	33
8.2.2	Wohnungsbau	33
8.3	Grünordnerisches Konzept	34
8.4	Erschließungskonzept	34
8.4.1	Medientechnische Erschließung.....	35
8.4.2	Niederschlagswasserableitung	35
9.	Kosten/Städtebaulicher Vertrag	36

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich ca. 5 km von der Innenstadt entfernt, im Stadtbezirk Südost und dort in nördlicher Randlage im Ortsteil Stötteritz.

Es umfasst eine Fläche von ca. 2,55 ha und wird umgrenzt

- im Norden von den Flächen des Kleingartenvereins „Flora Stötteritz“,
- im Nordosten von den Flächen der Waldorf-Kindertagesstätte an der Oststraße,
- im Osten den Waldflächen des Stötteritzer Wäldchens,
- im Südwesten von der Döbelner Straße und den angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäuden,
- im Nordwesten von Bahnflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 260/4, 795/3, 795/4, 795/7, 796/5, 796/6, 796/7, 796/8, 796/9, 796/14, 796/13 (teilweise) der Gemarkung Stötteritz und 381/3, 355/7, 355/8 der Gemarkung Thonberg. Die Grundstücke sind größtenteils unbebaut, jedoch nicht tiefenentrümmert. Das Gelände war vormals ein Gewerbe- und Produktionsstandort.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Abbildung auf dem Deckblatt und der Abbildung 1 zu ersehen.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Luftbild der Stadt Leipzig, 2021)

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass ist der für den Stadtbezirk Südost prognostizierte Schulbedarf. Laut Schulentwicklungsplan der Stadt Leipzig - Fortschreibung 2019 ist trotz der Erweiterung der Fritz-Baumgarten-Schule auf 5 Züge sowie der 31. Schule auf 4 Züge im südlichen Gebiet des Stadtbezirkes der Neubau einer zusätzlichen dreizügigen Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle notwendig.

Um dieses Defizit zu beheben, wurde eine vergleichende Standorterhebung durchgeführt. Als Kriterien waren dabei neben der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Grundschulstandorte die notwendige Mindestflächengröße, die potentielle Flächenverfügbarkeit im Einzugsgebiet i.V.m. der für Grundschüler notwendigen fußläufigen Erreichbarkeit der Schule. Ergebnis der Standorterhebung war, dass im Stadtteil Stötteritz innerhalb der integrierten Lagen keine im Zuschnitt und in der erforderlichen Größe geeignete Fläche für die Errichtung einer Grundschule zur Verfügung steht. Innerhalb der bestehenden FNP-Kulisse erfüllt nur die der Planung zugrundeliegende Fläche annähernd die Anforderungen, so dass diese mit dem Auftrag der Sicherung der Daseinsvorsorge planungsrechtlich gesichert werden muss.

Während im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zunächst neben der Sicherung eines Grundschulstandortes auch ein Oberschulstandort oder eine Kita optional genannt sind, wurden im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs diese Optionen geprüft und mit Bezug auf parallel entwickelte Objekte beiseitegelegt. Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs war daher der flexible Flächennachweis einer 4-zügigen Grundschule mit Hort und 2-Feld-Sporthalle einschließlich Pausen- und Sportfreiflächen. Die für Gemeinbedarfszwecke nicht benötigten Flächen sollen vor dem Hintergrund der dynamisch wachsenden Nachfrage im Geschosswohnungsbau und mindestens 30 Prozent davon für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumversorgung in Leipzig sowie der Freiflächensicherung zugeordnet werden.

Das **Erfordernis** zur Aufstellung des B-Planes begründet sich daraus, dass die in Privatbesitz befindliche Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist und nur auf Grundlage eines B-Plan-Verfahrens in den planungsrechtlichen Innenbereich überführt werden kann.

Zudem stellt dieser Bebauungsplan das Rechtsinstrument dar, auf dessen Grundlage die konkrete Nutzungsverteilung verbindlich geregelt und damit die Sicherung der Flächen für den dringend benötigten Gemeinbedarf, Wohnungsbau sowie für Freiräume begründet wird.

Nur im Wege der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens können am Standort die komplexen Herausforderungen bewältigt und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen sowie im Planungsprozess wesentliche Belange der Allgemeinheit, private Entwicklungsabsichten und die Belange des Umwelt- sowie des Naturschutzes umfassend und abschließend zu ermitteln und sachgerecht in die Planung einzustellen. Eine entsprechende Abwägung kann nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens herbeigeführt werden.

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

- a) Sicherung von Flächen für den Ausbau von Schulkapazitäten (kommunale Daseinsvorsorge) gemäß Schulentwicklungsplanung durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Schule (3-zügige Grundschule mit Schulhort und Zweifeldsporthalle nebst Pausen- und Sportfreiflächen) und Schaffung des städtebaulichen Rahmens für das nachfolgende architektonische Verfahren (Planungssicherheit);
- b) Sicherung von Flächen für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau und damit Umsetzung der Ziele des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig vom Oktober 2015 (aktuell in Fortschreibung) und Angebotserweiterung für das weiterhin dynamische Einwohnerwachstum. Schaffung von Angeboten für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf min. 30% der dadurch begründeten BGF und damit Umsetzung des Beschlusses VI-A-03785 der Ratsversammlung vom 23.08.2017 im Sinne einer sozialgerechten Bodenordnung;
- c) Erhebung und Klärung von Planungsaspekten (z.B. mediale Erschließungssituation, Bestandserhebung, Altlastsanierung und -entsorgung) als Voraussetzung für die angestrebte städtebaulich-architektonische Nutzungskonzeption am Standort;
- d) Ermitteln und Klären möglicher planungsrechtlicher Konflikte in und um das Plangebiet. Darunter fällt auch das Qualifizieren der immissionsseitigen Belange zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes;
- e) Steuerung der geplanten Flächenrevitalisierung hinsichtlich der Erarbeitung der städtebaulichen und freiräumlichen Grundordnung z. B. durch Lage der Baukörper, der Höhenentwicklung sowie grundlegender Gestaltungsanforderungen für einen attraktiven Ortsteilrand, ein grünes Wohnumfeld und einen qualitätvollen Straßenraum der Döbelner Straße;
- f) Freihaltung der Vorhaltefläche für den Mittleren Ring von Bebauung bzw. Berücksichtigung einer adäquaten Zwischennutzung, die der bisher langfristigen Zielstellung der Verkehrsentwicklungsplanung nicht entgegensteht; Erhebung und Berücksichtigung der natur- und artenschutzfachlichen sowie –rechtlichen Belange, um im Ergebnis neben dem Ausgleich im Plangebiet auch den Umfang externer Kompensation zu ermitteln und vorzubereiten;
- g) Beachtung der waldrechtlichen Anforderungen bei der notwendigen und begründeten Umwandlung des festgestellten Waldes im Plangebiet zugunsten der benötigten Wohnnutzung;
- h) Berücksichtigung der Klimaschutz- und Energieeffizienzbelange (Beschlüsse der Ratsversammlung zum Klimanotstand VI-A-07961, VI-A-07961-DS-10), um eine klimagerechte-wassersensible und energieeffiziente, nachhaltige Standortentwicklung zu gewährleisten;
- i) Sicherung der verkehrs- und stadttechnischen Erschließung. Berücksichtigung einer öffentlichen Wegeverbindung der Naherholung.

Ziel der Planung ist die Aktivierung dieser Potentialfläche im Leipziger Südosten. Die derzeit brachliegende Fläche hat für die Stadt insbesondere in Hinblick auf die Schulentwicklungsplanung eine herausgehobene Bedeutung.

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

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom	28.02.2018
Beschluss Nr. VI-DS-04992,	
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2018	10.03.2018

Für das Gebiet liegt eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vor, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2018 vom 10.03.2018.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie, Boden und Altlasten

Die Geländeoberkante innerhalb des Geltungsbereiches ist leicht in nördliche bis nordwestliche Richtung geneigt und liegt auf geodätischen Höhen zwischen ca. 124,0 und 127,0 m ü. NHN.

Laut Untersuchungen waren im Plangebiet ursprünglich Parabraunerden anzutreffen. Diese Böden wurden in der Vergangenheit im Plangebiet stark anthropogen verändert, überprägt oder zerstört, so dass die obersten Bodenschichten aus anthropogenen Auffüllungen bestehen.

Gemäß Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) sind verschiedene altlastverdächtige Flächen im Umgriff vorhanden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gewerbe-/Industriebrache (Altstandort Galvanik, Fernmeldetechnik, ehem. Tankstelle), die Ende der 1990er Jahre von den oderirdischen baulichen Anlagen (keine Tiefenentrümmerung) beräumt wurde und seitdem keine weitere Flächenentwicklung erfahren hat.

Im Ergebnis der umfangreichen orientierenden Altlastenuntersuchung (Buchholz + Partner GmbH, Schkeuditz, 2020-21) befinden sich auf dem Gelände bis heute verschiedene Altlasten, für die im weiteren Verfahren entsprechende vertiefende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die schwerwiegendsten Bereiche (Tankstelle Melcher Str. 7) befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit einer Schule wurde seitens der Stadt Leipzig im Zuge der Ergebnismitteilung des Altlastengutachtens die Zustimmung der Landesdirektion Sachsen für die grundsätzliche Eignung der Fläche (unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen) eingeholt. Die Notwendigkeit von Bodenaustausch in größerem Umfang ist bei nachfolgenden Planungen einzustellen. Die Altlastentsorgung erfolgt begleitend im Zuge der Baumaßnahmen.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Das Gelände ist derzeit im nordwestlichsten Bereich mit einem Bau der Stadttechnik bebaut. Im östlichen Teil existiert ein Wasserbecken. Über den Bodenplatten und Fundamenten der ehemaligen Gebäude sowie Oberflächenbefestigungen der ehemaligen Erschließungsanlagen sind nur noch geringe Teile der Grundmauern vorhanden. Oberflächlich ist der ehemalige Gewerbestandort beräumt und stellt sich überwiegend als eingezäunte Brachfläche dar. Der südwestliche Teilbereich wird als Lagerplatz für Hausmeisterservices zu den im Umfeld vorhandenen Wohnungsbeständen des Planbegünstigten genutzt.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung im Plangebiet

Überwiegend handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Brachfläche, auf der sich ein „wilder“ Bewuchs entwickelt hat: Die Fläche ist von brachliegenden Ruderalflächen sowie einem natürlich gewachsenen Baum- und Pflanzenbestand geprägt. Im Osten des Plangebietes auf dem Flurstück 260/4 der Gemarkung Stötteritz ist die Gehölzsukzession bereits so weit fortgeschritten, dass sich dichte Bestände aus Gehölzjungwuchs etabliert haben, welche nach dem Waldgesetz bereits als „Wald“ einzuordnen sind. Teilbereiche des südlichen Plangebietes werden als Lagerflächen genutzt. Momentan gilt das Plangebiet natur- und artenschutzseitig als ein sehr hochwertiger Standort, der im Vorgriff auf eine bauliche Entwicklung festzulegende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfordert.

Eine umfängliche Untersuchung der Freiflächen im Geltungsbereich ist dem der Begründung beiliegendem Kapitel 7 Umweltbelange zu entnehmen.

5.4 Umgebung des Plangebietes

Südlich des Plangebietes befindet sich 4 bis 5 geschossiger Wohnungsbau, welcher als Blockrandstruktur mit Satteldachausprägung ausgeführt ist. Die Erdgeschosszonen sind in Teilen gemischt genutzt. Angrenzend an die Gleistrasse südwestlich des Gebietes wandelt sich die Gebäudestruktur zu 1- bis 2-geschossigen Sonderbaukörpern und Garagen.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes umfasst die Vorhaltefläche Mittlerer Ring. Hier wird eine dauerhafte Bebauung ausgeschlossen. Daran schließt sich außerhalb des Plangebietes eine schmale Grünfläche mit Gehölzbestand an, die sich entlang der leicht höher gelegenen Bahngleise nach Nordosten und Südwesten fortsetzt.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich die privaten Grünflächen des Kleingartenvereins „Flora Stötteritz“ sowie eine Spiel- und Aufenthaltsfläche der Kindertagesstätte an der Oststraße.

Östlich an das Plangebiet grenzen die Waldflächen des Stötteritzer Wäldchens an, welche der Naherholung dienen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Der Standort ist in das soziale Infrastrukturnetz der Stadt Leipzig eingebunden.

Der nächstgelegene Kindergarten ist der „Walddorfkindergarten Stötteritz“ in nordöstlicher Richtung sowie die Kita „Grünschnabel“ in südöstlicher Richtung. Weitere 7 Kindergärten, davon 2 städtische Kindergärten, sind im Stadtteil Stötteritz verteilt.

In der Umgebung befinden sich verschiedene Schul- und Bildungsangebote: Stötteritz besitzt mit der Franz-Mehring-Grundschule bisher eine Grundschule. Weitere nächstgelegene Grundschulen sind die Ernst-Pinkert-Schule in Anger Crottendorf sowie die Fritz Baumgarten Schule in Reudnitz-Thonberg. Erkennbar und im Schulentwicklungsplan aufgezeigt sind Kapazitätslücken in der Versorgung mit Schulplätzen für Grund- und Oberschüler.

Das Angebot an Sporteinrichtungen wird durch 4 Sportanlagen im Stadtteil Stötteritz gesichert.

Der Stadtteil Stötteritz besitzt darüber hinaus 3 Altenpflegeheime, von denen das nächstgelegene das advita Haus in südlicher Richtung vom Plangebiet ist.

Die Nahversorgung in Stötteritz ist durch den zentralen Versorgungsbereich (D-Zentrum) an der Holzhäuser Straße/Kolmstraße und ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot gesichert. Seit Ende 2015 ergänzen an der Papiermühlstraße / Ecke Schönbachstraße und entlang der Stötteritzer Straße zwei kleinflächige Lebensmittelmärkte, sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungen die Grundversorgung der Stötteritzer Bevölkerung.

Abgerundet wird die Versorgungsinfrastruktur zudem durch die Angebote im Umfeld, u.a. im perspektivischen D-Zentrum Riebeckstraße, dem Stadtteilzentrum Reudnitz (C-Zentrum) und den Magistralenabschnitten entlang der Breite Straße/Zweinaundorfer Straße.

5.6 Äußere Erschließung

5.6.1 Technische Infrastruktur: Verkehr

5.6.2 Schulwegsicherheit

Die Schulwegsicherheit in der Umgebung des Plangebietes ist ein fester und wichtiger Bestandteil der Erschließungssituation für den zu sichernden Schulstandort. Bereits heute sind in den betreffenden Schulbezirken und im Hinblick auf den geplanten Schulneubau die Kregelstraße, Stötteritzer Straße, Papiermühlstraße, Schönbachstraße und die Arnoldstraße mit Ampelanlage empfohlene Schulwege. Vor Betriebsaufnahme wird der Schulstandort Döbelner Straße dann hinsichtlich der Schulwegesicherheit erneut bewertet und in die Schulwegepläne von Anger-Crottendorf bzw. Stötteritz aufgenommen werden.

5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Fußgänger können das Plangebiet über straßenbegleitende Gehwege in der Papiermühlstraße, Schönbachstraße, Döbelner Straße, Melcher Straße, Schwarzackerstraße und Untere Eichstädterstraße sicher erreichen.

Radwege für den Alltagsradverkehr sind in der Oststraße, Schönbachstraße, entlang der Bahnanlagen und der Papiermühlstraße vorhanden (↗ HauptNetz-Rad IR III/IV). Eine Querung des Areals im Bereich der Kleingartenanlage durch Fußgänger und Radfahrer für Zwecke der Naherholung ist derzeit noch nicht möglich. Weitere Fußwege und Radverbindungen vernetzen die Entwicklungsfläche mit der Umgebung.

Die nächstgelegene nextbike-Fahrradverleihstation befindet sich in 5 min. Fußentfernung am S-Bahnhof Stötteritz. Das Verleihgebiet dieses Anbieters erstreckt sich über den gründerzeitlichen Teil von Stötteritz bis zur Melcher Straße.

5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „S-Bahnhof Stötteritz“ des überregionalen Bahnverkehrs (S-Bahn-Linien S1, S2, S3 des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV) liegt ca. 450 m fußläufig entfernt. Die nächstgelegene Haltestelle der Tramlinie 4 der Leipziger Verkehrsbetriebe ist ca. 300 m fußläufig entfernt.

Die Endhaltestelle Lipsiusstraße der Buslinie 60 ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Bushaltestellen befinden sich in ca. 1 km Entfernung in der Holzhäuser Straße. Die Nachtbuslinie N 8 verkehrt in der Papiermühlstraße über S-Bahnhof Stötteritz.

5.6.5 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist hinsichtlich der äußeren Erschließung über die südlich anliegenden Nebenstraßen Döbelner Straße, Schönbachstraße und Oschatzer Straße verkehrsseitig mit Anschluss

an die Hauptverkehrsstraße Papiermühlstraße für den Autoverkehr erschlossen. Die anliegenden Wohngebietsstraßen sind charakteristische, gründerzeitlich geprägte Straßenräume mit beidseitigen Geh- und teilweise Radwegen, Straßenbäumen in der Papiermühlstraße und Untere Eichstädterstraße im Wechsel mit überwiegend Längsparken. In der Schönbachstraße, Oschatzer Straße und Schwarzackerstraße gibt es auch Abschnitte der Parkordnung als Schräg- bzw. Querparken.

Die nächstgelegenen teilAuto-Carsharing-Stationen befinden sich wenige Fußminuten entfernt am S-Bahnhof Stötteritz, an der Breslauer Straße und am Weißerplatz. Die nächstgelegenen Mobilitätsstationen (teilweise mit E-Ladestationen) der Leipziger Verkehrsbetriebe liegen am Lene-Voigt-Park und am Technischen Rathaus. Diese sind in ca. 5-8 min. mit dem Rad erreichbar und verbinden mit anderen Mobilitätsangeboten.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

5.7.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem anliegenden Trinkwassernetz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL). Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandene Trinkwasserleitungen in der Döbelner Straße möglich. Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen erforderlich.

In der Schönbachstraße und in deren nordöstlicher Verlängerung durch das Plangebiet befindet sich zudem ein überregionaler Abwasserkanal (Mischwasserkanal DN 1000 mm bzw. Durchmesser 1 m) mit zugehörigem Schutzstreifen in einer Breite von 10 m. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung (auch Überdachungen) und Bepflanzungen freizuhalten. Freiflächenutzungen sind hingegen darauf möglich. Die Freihaltung ist durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Leipziger Wasserwerke gegenüber Dritten gesichert.

5.7.2 Löschwasserversorgung

Für die notwendige Löschwasserversorgung ist eine Bedarfsermittlung durchzuführen. Ob eine ausreichende Abdeckung über das öffentliche Versorgungsnetz möglich ist, muss im weiteren Verfahren geprüft werden - ggf. ist eine zusätzliche lokale Löschwasserbevorratung notwendig.

5.7.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes ist durch eine vorhandene Mischwasserleitung in der Döbelner Straße gesichert, welche von den KWL betrieben wird. Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist innerhalb des Plangebietes die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen erforderlich.

5.7.4 Regenwasserentsorgung

Die Eigenschaften des Untergrundes lassen eine zeitnahe natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu (Vgl. Pkt. 7.3.3 im Umweltbericht sowie Anlage „Regenwasserentsorgungskonzeption“). Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss dezentral zurückgehalten und soll darüber hinaus gedrosselt im Stötteritzer Wäldchen versickert werden. Nur für den Fall eines starken Regenereignisses wird ein Überlauf seitens des Netzbetreibers KWL in Höhe von 7,5 l/s an drei Stellen in das o.g. Mischwassersystem genehmigt werden (Abstimmung mit KWL am 27.08.2020).

5.7.5 Elektroenergieversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch Anlagen und Leitungen der Leipziger Stadtwerke gesichert, die in der Döbelner Straße verlaufen. Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen erforderlich.

5.7.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist durch bestehende Gasleitungen in der Döbelner Straße im Gasnetz der Leipziger Stadtwerke grundsätzlich möglich. Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der umgeplanten Verkehrsflächen erforderlich.

5.7.7 Fernwärmeversorgung

Im näheren Umfeld des Plangebietes verläuft eine Fernwärmetrasse. In der Vergangenheit wurden die heute nicht mehr bestehenden Nutzungen auf der Fläche des Plangebietes mit Fernwärme versorgt. Relikt hiervon ist die noch vorhandene Wärmeumformerstation (Metallkubus), die allerdings vom Netz genommen ist. Nach fernmündlicher Aussage der Stadtwerke Leipzig können sämtliche, zukünftigen Nutzungen auf dem Plangebiet, welche dies erfordern, an das anliegende Fernwärmenetz angeschlossen werden. Allerdings sollte aus wirtschaftlichen Gründen die kürzeste Verbindung zur bestehenden Trasse gewählt werden und daher auch ein zweiter Anschluss über die Döbelner Straße im Zuge der Erschließungsplanung geprüft werden.

Hinweis: Eine Energiekonzeption wird Bestandteil der nachfolgenden Planungen und Konzepte sein, in der auch alternative Versorgungskonzepte (z. B. Nahwärme) geprüft werden. Es wird ein größtmöglicher Anteil an erneuerbaren Energiequellen angestrebt.

5.7.8 Telekommunikationsversorgung

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine Fernmelde-Rohrtrasse der HL komm. Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen erforderlich.

5.7.9 Abfallentsorgung

Der bestehende Siedlungsbereich und somit auch das Plangebiet werden von der Abfallwirtschaft bereits angefahren. Die Anforderungen an die baulichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen der Abfallsysteme, insbesondere für die zukunftsfähige Umstellung auf Unterflurbehälter, sind im weiteren Verfahren zu klären.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen.

Der LEP 2013 ordnet der Stadt Leipzig im landesplanerischen System der zentralen Orte Sachsens oberzentrale Funktion zu (Ziel 1.3.6).

Für das Plangebiet sind die Ziele des Landesentwicklungsplans als verbindliche Vorgaben zu beachten. Insbesondere sind nachfolgend aufgeführte Ziele für das Gebiet von Belang:

- Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie
 - a) ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
 - b) zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen. (Z 1.3.1)
- Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. (Z 2.2.1.3)
- Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. (Z 2.2.1.10)
- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden. (Z 2.2.1.7)
- Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaates Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen. (G 4.1.1.15)
- Der Zugang zu gleichwertigen und leistungsfähigen Bildungsangeboten soll überall in zumutbarer Erreichbarkeit gewährleistet werden. Angebote der Kindertagesbetreuung sollen flächendeckend, wohnortnah und bedarfsgerecht vorgehalten werden. Insbesondere bei den Schulen soll eine enge standörtliche Ausrichtung auf die Zentralen Orte nach dem öffentlichen Bedürfnis gesichert bleiben. (G 6.3.1)
- Grundschulen sollen in allen Zentralen Orten vorhanden sein, wenn hierfür ein öffentliches Bedürfnis besteht. Darüber hinaus können Grundschulen auch in anderen Gemeinden geführt werden, wenn hierfür ein öffentliches Bedürfnis besteht. (Z 6.3.2).

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 (RPI L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021, sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 (RPI L-WS 2021) formuliert maßgeblich folgende für die Planung relevanten Ziele:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. (Z 2.2.1.1)
- Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. (Z 2.2.1.2)
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. (G 2.2.1.3)
- Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden. (Z 2.2.1.4)
- Zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskerne sind die Kernstädte/-orte der Ober-, Mittel- und Grundzentren. (Z 2.2.1.5)
- Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden. (Z 2.2.1.6)
- Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden. (Z 2.2.1.7)
- In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird. (Z 2.2.1.8)
- In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen. (Z 2.2.1.9)
- Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. (Z 5.1.2)
- Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden. (Z 5.1.4)

- Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen. (G 4.1.3.1)
- Die Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden. (Z 4.1.4.2)

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Stadtratsbeschluss am 24.03.2021, Bekanntmachung der Genehmigung am 25.03.2021) wird das Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Am nordwestlichen Rand ist diese Fläche teilweise mit „Trassenkorridor für eine mögliche Straßenführung“ gekennzeichnet. Dies betrifft die noch bestehende sog. Bahnvariante des Mittleren Rings Südost. Zudem wird eine kleinere Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als „Grünfläche“ dargestellt.

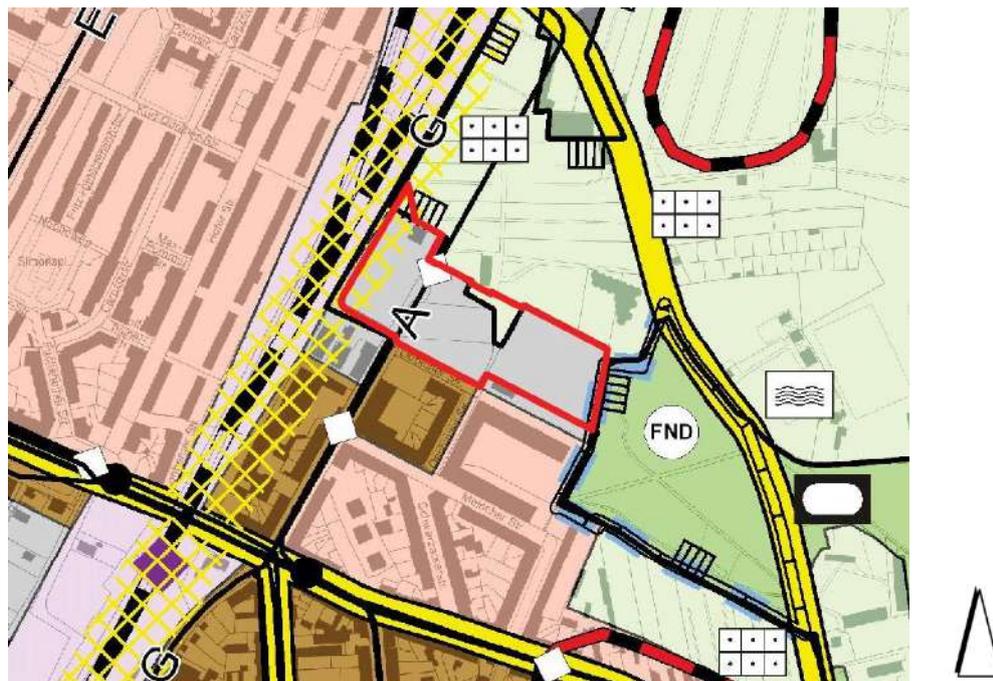


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP der Stadt Leipzig

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP wird daher im Parallelverfahren geändert.

6.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LSP 2013) wird der Bereich als Fläche für „Industrie-, Gewerbegebiete (...)“ dargestellt. Über dem Plangebiet liegt die Schraffur „Entwicklung (Anreicherung) von

Lebensräumen in bebauten Gebieten“. Zudem sieht der LSP in Verlängerung der Schönbachstraße eine „Hauptwegeverbindung“ zur Erholung vor. Westlich des Plangebietes verläuft entlang der Bahntrasse eine Frischluftschneise.

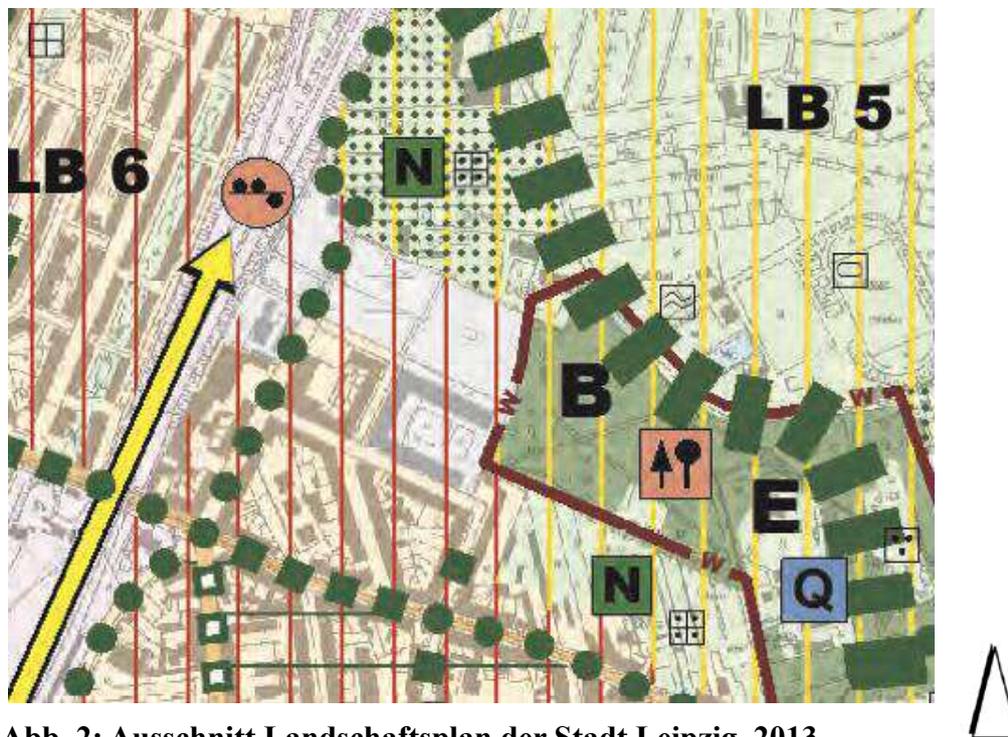


Abb. 2: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Leipzig, 2013

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Fläche im Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressort-übergreifendes, langfristiges Konzept mit langfristigen Leitlinien vom Stadtrat beschlossen.

Der Bebauungsplan folgt grundsätzlich den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Leipzig 2030“. Konkret werden mit der Realisierung der Planung folgende Ziele und Handlungsschwerpunkte unterstützt:

Das strategische Ziel „**Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote**“ wird umgesetzt indem ein Schulstandort inklusive der dazugehörigen Freiflächen planungsrechtlich gesichert wird und damit das Angebot entsprechend der Schulnetzplanung bedarfsgerecht erweitert wird.

Das strategische Ziel „**Bezahlbares Wohnen**“ wird umgesetzt indem durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass mindestens 30% der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden.

Das strategische Ziel „**Balance zwischen Verdichtung und Freiraum**“ wird umgesetzt indem eine infrastrukturell gut erschlossene ehemals bebaute Brache wieder nutzbar gemacht wird und gleichzeitig die Freiraumqualitäten weiterentwickelt werden.

In der zum INSEK gehörigen Ortsteilstrategie für Stötteritz sind Handlungsansätze bis 2030 beschrieben. Dazu gehören unter anderem der Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Erweiterung des Wohnbestandes mit sozialer und nutzungsstruktureller Mischung bei gleichzeitigem Schaffen neuer Qualitäten für die umliegenden Quartiere, die Verbesserung der Erschließung für den Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV), der Ausbau der Bildungsinfrastruktur, die Unterstützung kultureller, sozialer und sportlicher Initiativen und Projekte sowie die Entwicklung neuer wohnortnaher Angebote (INSEK, S. B-35).

6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) 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 und Erhalt bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung kooperativer 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. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sieht das wohnungspolitische Konzept insbesondere vor, dass für den Geschosswohnungsbau Flächen im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs entwickelt und eine Kombination mit anderen Nutzungen angestrebt werden soll.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat den Beschluss (VI-A-03785 vom 23.08.2017), dass 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 29.04.2021) errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 3 BauGB gefasst wurde. Diese Bindung gilt für diesen Standort.

6.2.3 Klimanotstand 2020 und strategische Konzepte zum Klimaschutz

Ausgehend von dem Beschluss der Ratsversammlung vom 30.10.2019 wird Leipzig bis zum Jahr 2050 klimaneutral. Weiterführend zum Beschluss wurde von der Stadt Leipzig im September 2020 ein „Sofortmaßnahmen-Programm zum Klimanotstand 2020“ erstellt.

Im Handlungsfeld 1 „Entwicklung klimagerechter-wassersensibler & energieeffizienter Quartiere“ wird folgendes Ziel definiert: Die Entwicklung neuer Gebiete erfolgt innerhalb und außerhalb der INSEK-Schwerpunkträume unter der Prämisse einer effizienten und erneuerbaren Strom- und Wärmeversorgung sowie unter Berücksichtigung von Anforderungen an eine wassersensible und nachhaltige Mobilitätsplanung. Hierzu werden in Abwägung mit anderen Belangen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die rechtlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages und des Bebauungsplans vollumfänglich genutzt.

Städtische Ziele an die Strom- und Wärmeversorgung:

Bei Fertigstellung des Quartiers wird der Energiebedarf zu signifikanten Anteilen aus erneuerbaren Energien gedeckt. Hierzu sind Mindestanteile durch erneuerbare Energien zu leisten.

Die Prüfung und Einarbeitung zur Umsetzung entsprechender Vorgaben aus diesem Beschluss findet in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes statt.

Eine wesentliche Grundlage stellt zudem 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 in der Planung zu berücksichtigen:

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...*“.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr und öffentlicher Raum ist als Teil des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ein wichtiger Baustein. Die Stadt Leipzig setzt sich mit dem Plan anspruchsvolle, überprüfbare und zugleich realistische Ziele für die Mobilitätsentwicklung.

In der Ratsversammlung vom 25. Februar 2015 wurde der STEP Verkehr und öffentlicher Raum nach intensiver Beratung durch den Stadtrat beschlossen.

Der STEP Verkehr und öffentlicher Raum formuliert grundsätzliche Leitlinien zur Gestaltung von Straßen und Plätzen. Darin ist die sogenannte Bahnvariante des Mittleren Rings Südost als Trassenfreihaltung enthalten. Dies spiegelt sich auch im Flächennutzungsplan wieder (6.1.2.).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Reduzierung des Anteils des MIV zugunsten des Umweltverbundes sowie mit der Mobilitätsstrategie 2030 vereinbar.

Folgende Regelungsinhalte im Bebauungsplan sind dazu geeignet, einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Stadtentwicklungsplans Verkehr und öffentlicher Raum zu leisten:

- Reduzierung der Anzahl oberirdischer Stellplätze und Unterbringung von PKW in Tiefgaragen,
- Erschließung des Gebietes durch einen verkehrsberuhigten Bereich.
- Berücksichtigung Trassenfreihaltung.

6.2.5 Schulentwicklungsplan

Um auf den prognostizierten, steigenden Kapazitätsbedarf zu reagieren, wird im Stadtbezirk Ost/Südost neben anderen Maßnahmen ein weiterer Grundschulstandort ab dem Schuljahr

2027/28 benötigt. Die Einordnung eines Schulneubaus mit Sporthalle und die Qualifizierung des Flächenbedarfs erfolgte gemäß Schulentwicklungsplan der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2019 auf der Entwicklungsfläche an der Döbelner Straße (Beschluss VI-DS-06070-NF-01). Der Bedarfsträger Amt für Schule hat im Oktober 2020 den Bedarf am Standort wie folgt aktualisiert: 3-zügige Grundschule mit Schulhort nebst Pausenflächen, gestapelter Zweifeldsporthalle und Sportfreiflächen unter Berücksichtigung einer 20%igen Überbelegung, was dem in der Planung eingestellten und nachgewiesenen Flächenbedarf einer 4-zügigen Grundschule entspricht.

6.2.6 Fußverkehrsstrategie

Die Fußverkehrsstrategie ist die konzeptionelle Grundlage zur systematischen und dauerhaften Förderung des Fußverkehrs in Leipzig und dient der Umsetzung der Mobilitätsstrategie 2030 für eine nachhaltige Mobilität. Die Fußverkehrsstrategie wurde am 14.10.2021 als Auftakt zum Fußverkehrsentwicklungsplan durch den Stadtrat beschlossen.

Im Fußverkehrsentwicklungsplan sollen die gesamtstädtischen Entwicklungsschwerpunkte identifiziert und ein gesamtstädtisches Fußwegenetz entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen erarbeitet werden. Die unterschiedlichen Ansprüche von Straßen, Wegen, Plätzen, Freiflächen und Grünanlagen werden durch einen differenzierten Bedeutungsplan evaluiert und insofern auf das Plangebiet und dessen Umfeld zutreffend auch im weiteren Ablauf dieser Bauleitplanung und deren Umsetzung berücksichtigt und angewandt. Ein Beschluss durch die Ratsversammlung wird noch im Jahr 2022 angestrebt.

Das erste Fußverkehrskonzept wurde für den Stadtteil Stötteritz im Rahmen des Forschungsprogramms "ExWoSt - Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" im Forschungsprojekt "Aktive Mobilität in städtischen Quartieren" als Modellvorhaben "Nahmobilität in Leipzig-Stötteritz" gefördert. Im Projektzeitraum 2017-21 konnten bereits innovative Maßnahmen realisiert (z. B. durchgehende Tempo-30-Zone bis zur Schönbachstraße) sowie verschiedene Bürgerideen gesammelt werden, die in derzeitige und künftige Planungen einfließen.

7. Umweltbelange

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 sowie Anlage 1 zum BauGB).

Um die relevanten Umweltbelange berücksichtigen zu können, wurden als Grundlage für den Vorentwurf bereits besondere Erhebungen und Untersuchungen ergänzend zur Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan durchgeführt. Nachfolgend werden die erreichten Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

7.2 Biotopausstattung

Im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie der Grundlagenermittlung für den Grünordnungsplan erfolgten im Plangebiet 2019 sowie ergänzend 2020 und 2021 umfangreiche Bestandsaufnahmen zur Erfassung der Flächennutzungs- und Biotoptypen, des Gehölzbestands und der Vegetation sowie folgender Tierarten und Tierartengruppen: Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, Amphibien, Eremit, Nachtkerzenschwärmer, Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügelige Sandschrecke und Wildbienen.

7.2.1 Flächennutzungs- und Biotoptypen

Überwiegende Teile des Plangebietes liegen brach. Es haben sich ausdauernde Ruderalfluren und Gehölzjungwuchs etabliert. Im Osten des Plangebietes ist die Gehölzsukzession bereits so weit fortgeschritten, dass sich dichte Bestände aus Gehölzjungwuchs etabliert haben, welche nach dem Waldgesetz bereits als „Wald“ einzuordnen sind.

Der Anteil überbauter Flächen beträgt im Bestand etwa 23 %. Diese werden aktuell nur zum Teil als Lager- und Containeraufstellflächen sowie als Fernwärmeübergabestation genutzt. Ein großer Anteil der überbauten Flächen liegt brach.

7.2.2 Pflanzen

Bei den Vegetationsaufnahmen konnten insgesamt 132 Arten (102 krautige Pflanzen- und 30 Gehölzarten) nachgewiesen werden.

Bei der nachgewiesenen Vegetation in der Krautschicht handelt es sich überwiegend um häufig anzutreffende Arten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche typisch für ruderale Säume, Ruderalfluren und Brachen im mitteldeutschen Raum sind.

Ein Nachweis von Pflanzen, welche auf der Roten Liste geführt werden, nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie geschützt sind oder sonstiger streng geschützter Pflanzenarten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, wurde nicht erbracht.

Im Ergebnis der Gehölzbestandserfassung wurden 355 Einzelgehölze sowie 21 Gehölzgruppen erfasst. Darunter auch 6 Bäume welche als höhlenreiche Einzelbäume nach § 21 SächsNatSchG geschützt sind. Sieben Bäume weisen Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse auf und 6 Bäume kommen für den Eremiten als Potentialbaum in Frage. Die Gehölze insgesamt haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Vögel.

Abb. 4: Bestandsplan, Flächennutzungs- und Biotoptypen

IB Hauffe GbR, Stand 03/2022, ohne Maßstab



7.2.3 Fledermäuse

Das Plangebiet wird insbesondere von der Breitflügel-, der Zwerg- sowie der Mückenfledermaus und dem Abendsegler als Nahrungs- und Jagdhabitat genutzt. Es konnte jedoch kein besetztes Fledermausquartier innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Einige Bäume weisen potentielle Quartierstrukturen auf. Neben einer Eignung als Sommerquartier können die Bäume potentiell auch als Winterquartier oder Wochenstube dienen.

Die Fernwärmeübergabestation mit Blechfassade und Flachdach im Nordwesten des Plangebietes und die im Nordosten des Plangebietes durch den Geltungsbereich angeschnittenen Gartenlauben bieten hingegen keine geeigneten Quartierstrukturen.

Die erfassten Fledermäuse sind alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten und „streng geschützt“ nach §7 Abs.2 Ziff. 14 BNatSchG. Die Mopsfledermaus ist laut der Roten Liste Sachsens „vom Aussterben bedroht“. Die Breitflügelfledermaus sowie der Große Abendsegler gelten nach gleichnamiger Liste als „gefährdet“.

7.2.4 Vögel

Im Plangebiet wurde eine überdurchschnittlich hohe Vielfalt an Brutvogelarten festgestellt. So konnten insgesamt 31 europäische Brutvogelarten nachgewiesen werden. Diese sind alle „besonders geschützt“ nach §7 Abs.2 Ziff.13 BNatSchG. Darüber hinaus sind die nachgewiesenen Arten Sperber und Grünspecht auch „streng geschützt“ nach §7 Abs.2 Ziff. 14 BNatSchG. Auch ist der Sperber, dessen Horste 2018, 2019 und 2020 knapp außerhalb des Plangebietes lagen, im Anhang A der EG-Artenschutzverordnung enthalten. Der nachgewiesene Gartenrotschwanz ist nach der Roten Liste Sachsens als „gefährdet“ eingestuft. Fünf der nachgewiesenen Brutvögel stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Sachsens (keine Gefährdungskategorie). Bei 27 der innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um häufige Brutvogelarten, wobei Amsel, Blau- und Kohlmeise, Grün- und Buchfink, Hausrotschwanz, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star und Zilpzalp als sogenannte „Allerweltsarten“ zu bezeichnen sind. Sperber, Grünspecht, Gelbspötter und Gartenrotschwanz sind hingegen Vogelarten mit einer hervorgehobenen artenschutzrechtlichen Bedeutung (LfULG; 2017).

7.2.5 Zauneidechsen

Die Zauneidechse wurde innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Es lassen sich zwei deutliche Vorkommenschwerpunkte abgrenzen. Die meisten Individuen besiedelten den nach Südwest ausgerichteten Böschungsdamm im Südosten des Plangebietes, der an die Wohnbebauung im Süden angrenzt. Ein weiterer Schwerpunkt stellt die locker mit Gehölzen bestandene Ruderalfur im Westen des Plangebietes, zwischen Gebäude im Norden und Lagerplatz im Süden, dar.

Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten, „streng geschützt“ nach § 7 Abs. 2 Ziff. 14 BNatSchG und gilt laut der Roten Liste Sachsens als „gefährdet“.

7.2.6 Amphibien

In dem mit Wasser gefüllten Betonbecken im Osten des Plangebietes wurden sowohl Erdkröten als auch Teichmolche nachgewiesen. Für die Erdkröten konnte ein Reproduktionsnachweis erbracht werden. Landlebensräume der nachgewiesenen Amphibienarten sind im gesamten Plangebiet nicht auszuschließen, die beste Eignung als Landlebensraum weist das Umfeld des Wasserbeckens auf. Erdkröte und Teichmolch gelten nach dem § 7 Abs. 2 Ziff. 13 BNatSchG als „besonders geschützt“.

7.2.7 Eremit

Ein Nachweis des Eremiten gelang nicht. Da die Art eine sehr versteckte Lebensweise im Inneren von Bäumen führt und nur ein kleiner Teil der Käferpopulation den Baum überhaupt verlassen, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass der Eremit in sechs ausgewiesenen Potentialbäumen vorkommt.

Der Eremit ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten, „streng geschützt“ nach § 7 Abs. 2 Ziff. 14 BNatSchG und gilt laut der Roten Liste Sachsens als „stark gefährdet“.

7.2.8 Nachtkerzenschwärmer

Es gelang kein Nachweis des Nachtkerzenschwärmers. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Art am einzelnen Vorkommensort außerordentlich unsterblich auftritt. Eine Eignung des Lebensraumes für den Nachtkerzenschwärmer ist nicht gänzlich auszuschließen, da auch Nahrungspflanzen der Raupen teilweise flächig vorkommen. Dennoch sind die potentiell geeigneten Brachflächen eher klein, so dass eine erhebliche Bedeutung des Gebietes für den Nachtkerzenschwärmer nicht angenommen wird.

Der Nachtkerzenschwärmer ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten, „streng geschützt“ nach § 7 Abs.2 Ziff. 14 BNatSchG und gilt laut der Roten Liste Sachsens als „stark gefährdet“.

7.2.9 Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke

Im Plangebiet wurde ausschließlich die Blauflügelige Ödlandschrecke nachgewiesen.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke gilt nach dem §7 Abs.2 Ziff.13 BNatSchG als „besonders geschützt“.

7.2.10 Wildbienen

Insgesamt konnten 22 verschiedene Arten nachgewiesen werden. Darunter gelten nach der Roten Liste Sachsens eine Art als „gefährdet“, zwei Arten als „stark gefährdet“ und zwei Arten als „vom Aussterben bedroht“. Alle erfassten Wildbienenarten gelten nach § 7 Abs. 2 Ziff.13 BNatSchG als „besonders geschützt“. Etwa ein Viertel der Arten sind nahrungsökologisch hochspezialisiert. Auf ca. 0,9 ha befinden sich besonders bedeutsame Bienenhabitate, die wertvollsten Flächen liegen auf 1.215 m² im Südosten des Plangebietes.

Hinweis:

Die europäischen Vogelarten sowie die „streng geschützten“ Arten Zauneidechse, Eremit, Nachtkerzenschwärmer und die Fledermausarten unterliegen den Regelungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, dessen Zugriffsverbote zwingend zu beachten sind.

Die „besonders geschützten“ Wildbienen und die Blauflügelige Ödlandschrecke sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

7.3 Geologie / Boden / Altlasten

Im Plangebiet bildet saale-1-kaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm den anstehenden geologischen Untergrund. Ausgehend von diesen Substraten waren im Plangebiet ursprünglich Parabraunerden anzutreffen. Diese Böden wurden in der Vergangenheit im Plangebiet stark anthropogen verändert, überprägt oder zerstört, so dass die obersten Bodenschichten aus anthropogenen Auffüllungen bestehen und sich Lockersyroseme und Allosole etabliert haben.

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Gewerbe- und Industriefläche (Fertigung Galvanik, Nachrichtentechnik, ehem. Tankstelle), das Ende der 1990er Jahre von den oberirdischen baulichen Anlagen (keine Tiefenenttrümmerung) beräumt wurde, liegen gemäß der orientierenden Altlastenuntersuchung zusammenfassend folgende Befunde vor:

- Von der historischen Tankstelle im östlichen Gelände-Drittel geht eine mittelschwere Bodenverunreinigung aus, die unbedingt saniert werden muss - sonst drohen langfristig erhebliche Geruchsbelästigungen in den dort geplanten Wohnungen.
- Zwar sind auch auf den übrigen Bauflächen fast überall noch weitere leicht flüchtige Schadstoffe nachweisbar - deren Konzentrationsniveau ist für eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Transfer in zukünftige Gebäude allerdings zu gering, so dass diesbezüglich momentan kein weiterer Handlungsbedarf besteht.
- Im Oberboden treten diffuse Verunreinigungen auf, die ein differenziertes Vorgehen erfordern, was sich aber erst anhand noch ausstehender konkreter Planunterlagen spezifizieren lässt.
- Zwei der drei alten Betriebsbrunnen sind noch vorhanden. Deren Rückbau ist im weiteren Planungsverlauf ebenso zu berücksichtigen wie die Abreinigung von möglicherweise kontaminiertem Schichtwasser im Falle notwendiger Wasserhaltungsmaßnahmen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass die Altlastbearbeitung mit der Orientierenden Untersuchung noch nicht abgeschlossen, sondern in jedem Falle durch die Einrichtung einer fachtechnischen Sanierungs- und Baubegleitung fortzuführen ist. Zu deren Inhalt liefert die Orientierende Untersuchung erste Hinweise.

Eine Abfallrechtliche Rasterfeldbeprobung (13 Schürfe bis zu einer Tiefe von ca. 4 m) kommt zu den Ergebnissen:

- Die Schürfe haben gezeigt, dass der obere Horizont (i.M. 0 – 2,0 m unter GOK) der Gemeinbedarfsfläche in der Döbelner Str. durch Auffüllungen geprägt ist.
- Die größtenteils mit Bauschuttresten versetzten Auffüllungen weisen hauptsächlich erhöhte PAK-Konzentrationen auf, was dementsprechend zu unterschiedlichen Zuordnungen nach LAGA führt.
- Im Bereich der Schürfe 4, 5, 6, 9 und 10 werden aufgrund erhöhter PAK- und Sulfatkonzentrationen die Zuordnungswerte der LAGA Zuordnungsklasse 2 überschritten.

Abb. 5: Lageplan mit Untersuchungsergebnissen auf geplanten Bauflächen

Buchholz und Partner, 2020; ohne Maßstab

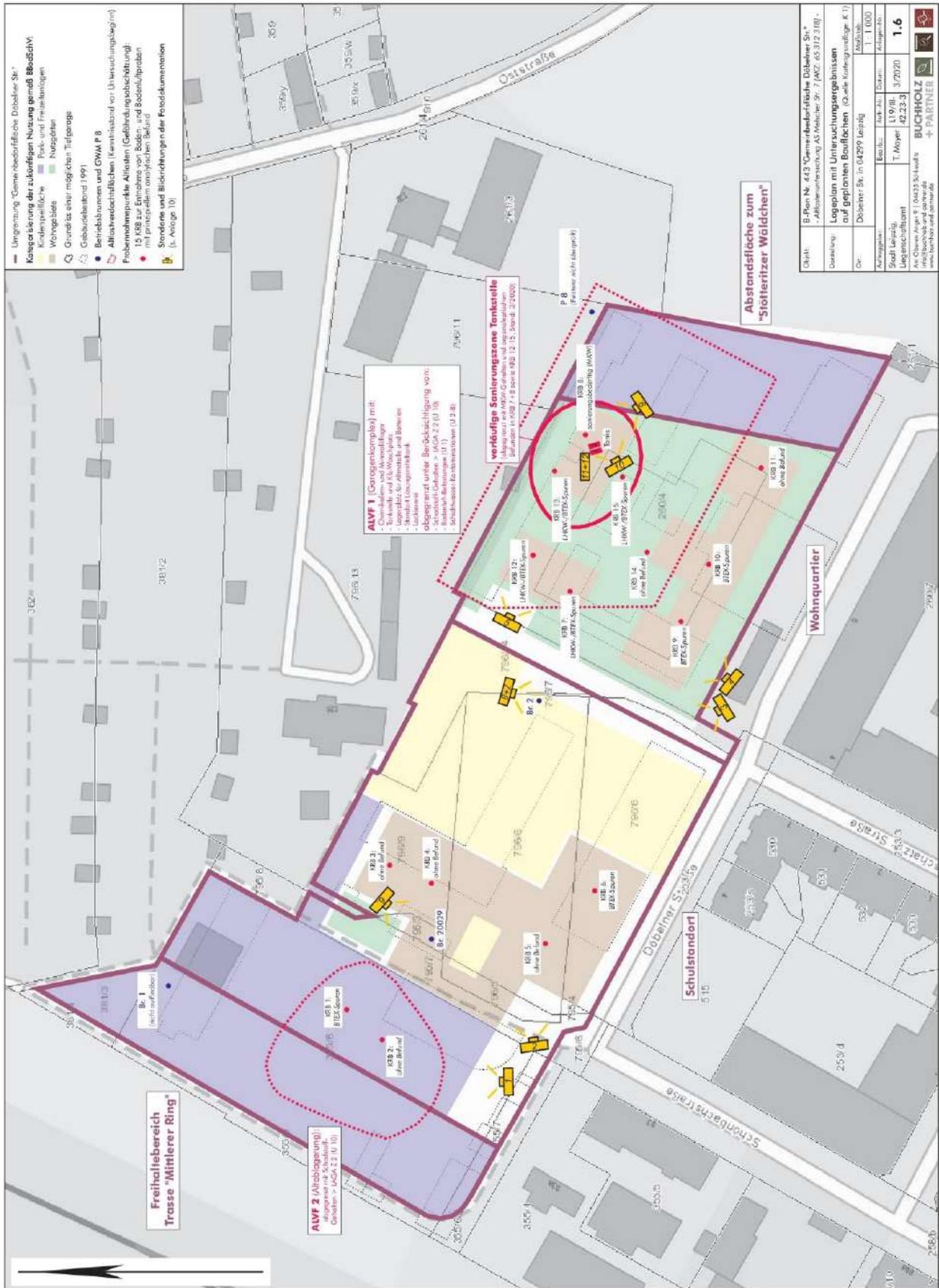
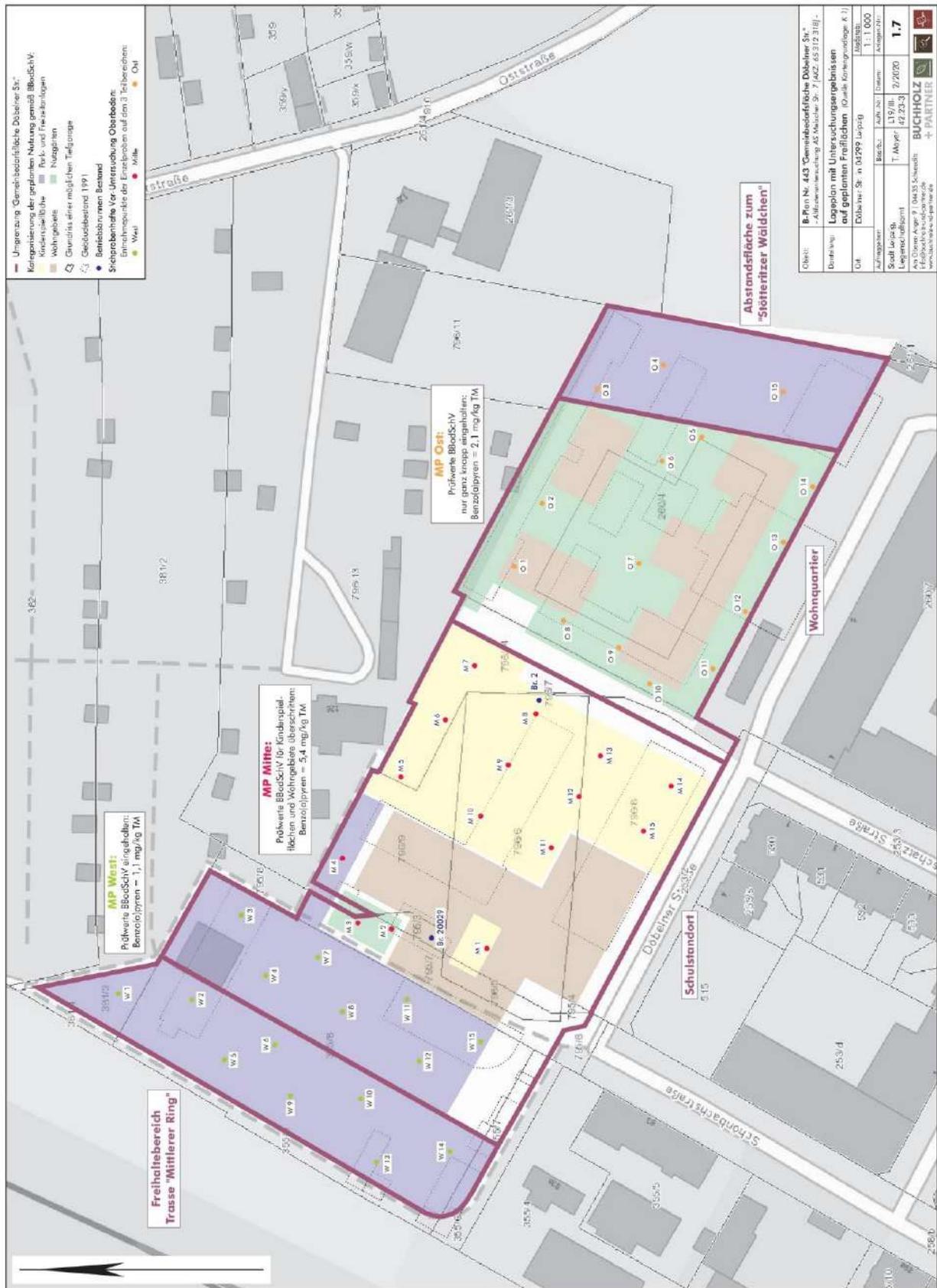


Abb. 6: Lageplan mit Untersuchungsergebnissen auf geplanten Freiflächen

Buchholz und Partner, 2020; ohne Maßstab



7.4 Oberflächen- und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von einem kleinen Wasserbecken, keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet.

Bei Starkregenereignissen sind im Plangebiet insbesondere Flächen im Nordwesten von Überschwemmungen betroffen.

Ein Hydrogeologisches Gutachten führt aus, dass die in den Geschiebemergel lokal eingeschalteten Schmelzwassersande den oberen, nur lokal ausgeprägten, Grundwasserleiter bilden. Die Grundwasseroberfläche dieses oberen Grundwasserleiters liegt ca. 2 - 3 m unter Geländeoberkante. Weitere aufstauende Sickerwässer sind nach Niederschlägen und in der Tauwetterperiode in den Schmelzwassersandschichten und in den Auffüllungen temporär bis zur Geländeoberkante möglich. Der Hauptgrundwasserleiter liegt in tertiären Sanden ca. 9 bis 12 m unter Flur.

7.5 Klima

In der Stadtklimaanalyse 2019 wird das Plangebiet als baulich beeinflusste Grünfläche mit einer mäßigen Wärmebelastung ausgewiesen. Die Kaltluftlieferung vom größten Teil der Fläche wird als „sehr hoch“ und nur im Osten (am Waldrand) als „hoch“ angegeben. Das Gebiet liegt nicht in einer Kaltluftleitbahn oder Ventilationsbahn.

Die Grün- und Freiflächen - Funktionalität (Planungshinweiskarte) wird wie folgt eingeschätzt: Raum mit einer hohen klimaökologischen Funktion. Die von den Grünflächen bereitgestellten Ökosystemdienstleistungen sollen mithilfe der Vernetzung, Durchströmbarkeit und ggf. der Erhöhung der Mikroklimavielfalt optimiert werden. Bauliche Eingriffe sind äußerst maßvoll zu gestalten; den Anwohnern ist eine ausreichende Grünversorgung zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die Grünfläche selbst und umliegende Flächen sollen vermieden werden.

7.6 Landschaft

Die Eigenart des Plangebietes selbst drückt sich zum einen durch die natürliche Erscheinung des Reliefs in Gestalt einer relativ ebenen Fläche und zum anderen durch die Lage im Übergangsbereich von kompakter städtischer Bebauung zu Grünflächen (Kleingartenanlage, Wald) am Ortsteilrand aus. Das Erscheinungsbild wird von Brach- und Gehölzflächen sowie von befestigten Flächen, welche z.T. als Lagerflächen genutzt werden oder brachliegen, geprägt. Das Gebiet ist weder einzigartig noch unverwechselbar. Die Ausstattung mit Identifikationen schaffenden Strukturen oder Flächen ist gering, die Strukturvielfalt hingegen ist aufgrund des Mosaikes aus Einzelbäumen, Gehölzgruppen und größeren Gehölzbeständen hingegen relativ hoch.

Aufgrund einer Einzäunung ist die Fläche für eine freiraum- bzw. landschaftsbezogene Erholung derzeit ohne Bedeutung.

7.7 Schallschutztechnische Situation

Ein Lärmtechnisches Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Schlüssen:

7.7.1 Gewerblicher Lärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige gewerbliche Einrichtungen, deren Emissionen nach TA Lärm zu beurteilen sind. Aufgrund der Entfernung und Abschirmungen durch Bestandsgebäude ergeben sich jedoch keine maßgeblichen Lärmimmissionen im Plangebiet. Im Plangebiet selber werden durch die zukünftigen Nutzungen (Schule, Wohngebäude) keine kritischen gewerblichen Emissionen auftreten.

7.7.2 Lärm durch Sportanlagen

Auf dem Schulgelände im Plangebiet ist der Bau einer Sporthalle und von Außenanlagen zur sportlichen Nutzung vorgesehen.

Die schulische Nutzung ist als sozial adäquat einzustufen und unterliegt damit keinen Einschränkungen. Bei einer Nutzung der Sportanlagen durch Vereine (außerhalb des Schulbetriebes) gelten jedoch die Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV. Hier können Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen und den Kleingärten auftreten. Diese sind aber durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Nutzungsbeschränkungen der Außensportbereiche) lösbar. Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens für die Schule sind die entsprechenden Nachweise zu führen.

7.7.3 Freizeitlärm

Im Freihaltebereich für die Trasse „Mittlerer Ring“ sollen temporär öffentliche Trendsportanlagen (Skaten, Tischtennis usw.) eingerichtet werden, die nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie zu bewerten sind. Immissionskonflikte sind durch mögliche Überschreitungen der Richtwerte der LAI-Freizeitlärmrichtlinie in den angrenzenden Wohnbebauungen, Kleingärten und der Schule möglich. Beispielhafte Rechnungen haben jedoch gezeigt, dass durch hinreichende Abstände, geeignete Anordnung der lautesten Anlagen und Beschränkung der Anzahl bestimmter Anlagen die Immissionskonflikte prinzipiell lösbar sind. Im Rahmen der Einzelgenehmigung für die Trendsportanlagen sind die entsprechenden Nachweise zu führen.

Das Freibad (Sommerbad Südost) östlich des Plangebietes ist ebenfalls nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie zu betrachten, ist aber weit genug entfernt, um kritische Immissionen im Plangebiet zu verursachen.

7.7.4 Verkehrslärm

Maßgeblicher Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebietes ist nur durch eine Bahnstrecke und die relativ stark befahrene Oststraße gegeben.

Für die zukünftigen Wohngebäude und die Schulgebäude sind gegebenenfalls Schallschutzfenster einzubauen. Zur Dimensionierung sind in den Einzelgenehmigungsverfahren der Baumaßnahmen die Maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 heranzuziehen. Diese werden in den textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Alternativ kann eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Maßgeblichen Außenlärmpegel durchgeführt werden, die sowohl aktuelle Verkehrszahlen (oder messtechnisch ermittelte Emissionsdaten) für die Oststraße und den B-Planinduzierten Verkehr als auch die reale Bebauung im B-Plangebiet berücksichtigt.

In den Schlafräumen und Kinderzimmern der geplanten Wohnbebauung sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ kann eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Verkehrslärmpegel durchgeführt werden, die sowohl aktuelle Ver-

kehrszahlen (oder messtechnisch ermittelte Emissionsdaten) für die Oststraße und den B-Plan-induzierten Verkehr als auch die reale Bebauung im B-Plangebiet berücksichtigt. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sind dann nur in den Schlaf- und Kinderzimmern umzusetzen, vor deren Fenstern nachts Pegel über 50 dB(A) anliegen.

Die Berechnungen basieren zum Teil auf relativ unsicheren Verkehrszahlen für die Oststraße. Die DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) wurde aufgrund fehlender Verkehrszahlen lediglich abgeschätzt. Es wird empfohlen, vor Umsetzung der Baumaßnahmen belastbare Verkehrszählungen oder Verkehrslärmmessungen durchzuführen. Ebenso ist der planinduzierte Verkehr zum jetzigen Zeitpunkt nur grob einzuschätzen (der Einfluss auf die Gesamtlärmsituation dürfte aber gering sein).

Die Festsetzungen in Bezug auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen basieren auf Berechnungen ohne die zukünftige Bebauung, da diese noch nicht eindeutig feststeht. Durch die zukünftigen Bauungen und die damit verbundenen Abschirmungen sind jedoch in Teilbereichen deutlich niedrigere Pegel zu erwarten.

Eine Neuberechnung der Verkehrslärmpegel ist aus diesen Gründen in den weiteren Planungsphasen dringend zu empfehlen.

Der zusätzliche, planinduzierte Verkehr durch die Schule und die Wohnanlage kann als gering eingeschätzt werden, obwohl dazu ebenfalls keine belastbaren Verkehrszahlen vorliegen. Die Erheblichkeitsschwelle von +3 dB(A) wird mit großer Sicherheit nicht erreicht.

7.7.5 Hortbereich und -freiflächen

Für den geplanten Hort auf dem Schulgelände gelten gesonderte Regelungen. In innerstädtischen Lagen der Stadt Leipzig sind maximale Außenlärmpegel von 55 dB(A) für Aufenthaltsbereiche im Freien und vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume einzuhalten. Diese Forderung lässt sich an dem Standort prinzipiell erfüllen.

Abb. 7: Maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden (reine Wohnzimmer, Klassenzimmer, Büros usw.)



Abb. 8: Maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung für schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer usw.)



Quelle: Lärmtechnisches Gutachten, Büro Graner Ingenieure

7.8 Ausblick

Im weiteren Verfahren wird ein gesonderter **Grünordnungsplan** erstellt, in welchem die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend dargestellt werden.

Die Zielaussagen des Grünordnungsplanes werden, soweit geeignet, als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Ein Arbeitsstand zur Grünordnerischen Konzeption wurde bereits hier im Vorentwurf verwendet.

Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden. Es handelt sich damit um einen Eingriff nach § 14 BNatSchG. In einer **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach dem Leipziger Bewertungsmodell, wird der aktuelle Bestand dem geplanten Zustand gegenübergestellt und es wird ermittelt, ob und in welchem Umfang Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Ableitend aus den ersten Ergebnissen des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** ergeben sich folgende artenschutzrechtliche Vorgaben, welche zu beachten sind:

- Bauzeitregelungen,
- Maßnahmen zum Schutz gebäude- und baumbewohnender Tierarten,
- Maßnahmen zum Schutz des Gehölzbestandes,
- Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer,
- Einrichten einer ökologischen Bauüberwachung,
- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen, Vögel und ggf. auch für den Eremiten im Plangebiet sowie in dessen Umfeld.

Angestrebt wird, die notwendige Anlage von Ersatzlebensräumen soweit wie möglich mit den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus der Eingriffsregelung ergeben, zu kombinieren.

Konkrete Maßnahmen zum **Regenwassermanagement** werden im Zuge der nachfolgenden Qualifizierung zum Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

Der **Umweltbericht** wird im weiteren Verfahren entsprechend fortgeschrieben.

7.9 Verzeichnis verwendeter Gutachten und Fachkonzepte:

- Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Arbeitsstand Jan. 2022), IB Hauffe GbR, Mügeln, 2022
- Grünordnungsplan (Arbeitsstand Jan. 2022), IB Hauffe GbR, Mügeln, 2022
- Hydrogeologisches Gutachten, Büro für Geotechnik P. Neudorf GmbH, Eilenburg, 2020
- Altlastenuntersuchung mit Sanierungskonzept, BUCHHOLZ + PARTNER GmbH, Schkeuditz, 2020-21
- Konzept zur Regenwasserentsorgung, Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Markkleeberg, 2020

Weiter Quelle (zzgl. zu den aufgeführten Gutachten der Begründung):

- Stadtklimaanalyse Leipzig 2019, Josephine Förster & Cornelia Burmeister, GEO-NET-Umweltconsulting GmbH, Hannover, 2020

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Gliederung des Gebietes

Das Konzept des Vorentwurfs gliedert das Plangebiet von West nach Ost in folgende Planbestandteile:

- öffentliche Grünfläche i.V.m. zwischengenutzter und zwischenbegrünter Freihaltefläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: Freizeit und Erholung von rd. 3.100 m² mit einer Breite von ca. 24,3 m,
- Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, ca. 12.440 m² für die Errichtung einer Grundschule, ohne Baugrenzen mit Abgrünung,
- private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB von 1.293 m² ausgebildet als verkehrsberuhigter Bereich und einer Breite von ca. 14 m,
- Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO von ca. 6.088 m², mit Baugrenzen,
- private Grünfläche, Zweckbestimmung extensiver Gartenbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB von 2.554 m² mit einer Breite von mind. 30 m.

8.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht nutzungs- und bebauungsseitig eine Zweiteilung des Plangebietes vor, wobei die innere Erschließungsachse (Planstraße A) in Verlängerung der Oschatzer Straße die Trennungslinie beider zentraler Hauptnutzungen markiert. Zwischen den bestehenden Bahnanlagen, dem öffentlichen Fuß- und Radweg im Nordwesten und dem zu sichernden Schulstandort ist es beabsichtigt, die Vorhaltefläche für den Mittleren Ring Südost durch eine temporäre, öffentliche Grünflächennutzung zu Zwecken von Erholung und Trendsport freizuhalten. Nordwestlich der genannten privaten Erschließungsstraße ist auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle vorgesehen. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches soll auf der festgesetzten, allgemeinen Wohngebietsfläche Geschosswohnungsbau mit einem Anteil an sozialem Wohnraum entstehen.

Umgang mit Biotopbäumen

Die in Abbildung 9 dargestellte Vorzugslösung der Wohnentwicklung nimmt die städtebaulichen Raumkanten und Baufluchten des vorhandenen Bestandes im Nachbarblock an der Oschatzer Straße konsequent auf und führt sie zu einem schlüssigen Lösungsansatz der Planungsaufgabe. Allerdings liegen in den privaten Bauflächen (im Teilbereich der Privatstraße und das Baufenster im Baugebiet WA 1 tangierend) zwei vom gesetzlichen Biotopschutz erfasste höhlenreiche Einzelbäume, die durch den planbedingten Eingriff wohl nicht erhalten werden können. Eine Alternative in der privaten Projektentwicklung Wohnen wurde überprüft (Abb. 10), ist aber aus städtebaulicher Sicht nicht überzeugend und bringt erhebliche, funktionale Nachteile, z. B. in Bezug auf Rettung und Verkehrssicherheit durch eine verschwenkende, unübersichtlichere Verkehrsanlage, eine erschwerte öffentlich nutzbare Wegeverbindung und den Verlust von Wohnumfeldgrün im Bereich des geplanten Wohnungsbaus. Insbesondere im Hinblick auf den in der Alternative nicht gelingenden Nachweis des Flächenbedarfs der Schule durch eine zusätzliche Inanspruchnahme des Schulgrundstücks durch die innere Erschließungsanlage werden zwingende Gründe gesehen, hier im weiteren Verfahren den Weg der Befreiung bei entsprechendem Ersatz bei Vorliegen der Kriterien zu prüfen. Ein detailliertes Baumgutachten wird in den weiteren Prozess zum Umgang mit diesen Bäumen eingestellt.

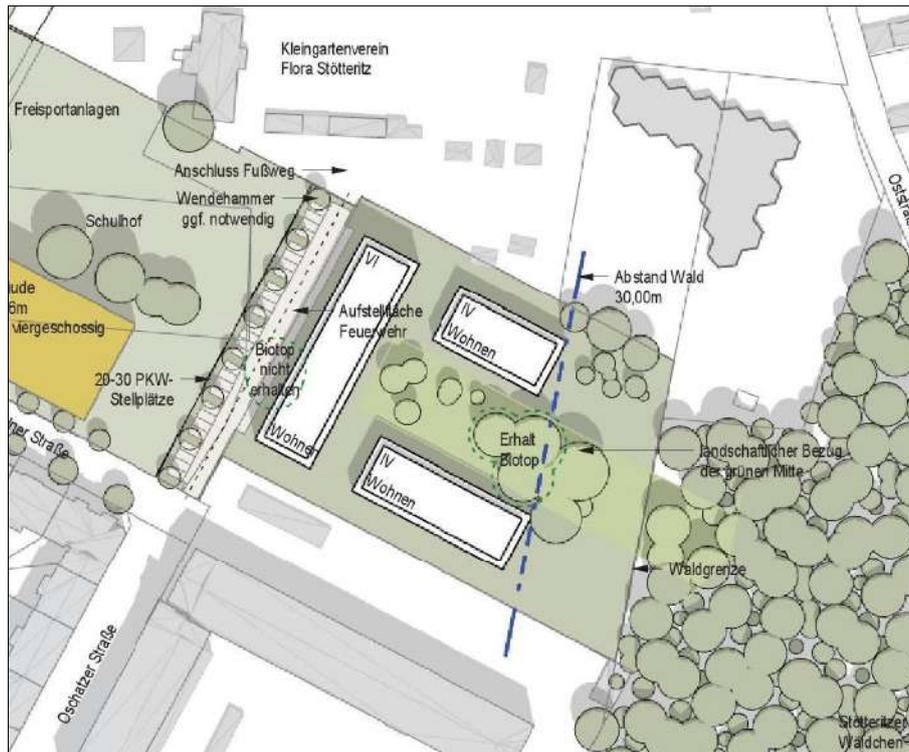


Abb. 9: Vorzugsvariante aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen

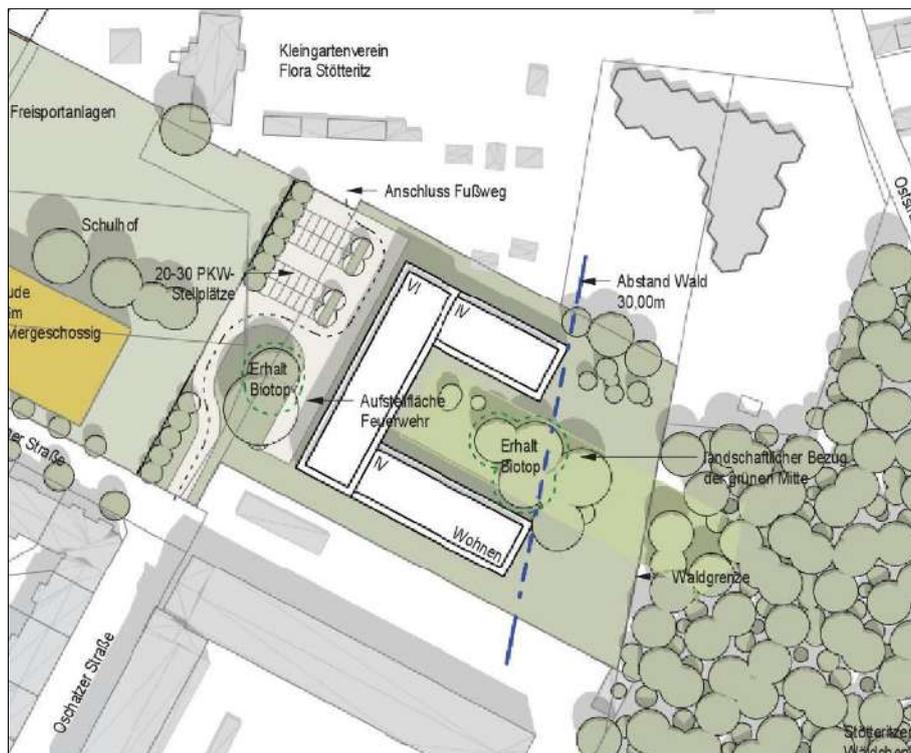


Abb. 10: Alternativenprüfung zur Erhaltung der Biotopbäume

8.2.1 Schulstandort

Auf der Gemeinbedarfsfläche lassen sich die für eine Grundschule der o.g. Kapazität notwendigen Gebäude- sowie Frei- und Sportflächenbedarfe gem. der städtischen Vorgabe „Standards Schulbau VI-Ifo-04527“ realisieren:

- Schul- und Hortgebäude: Grundfläche 1.650 m²
- Freifläche Schule und Hort: Pausenfreifläche, Schulgarten, PKW- und Fahrradstellplätze, Anlieferungsflächen,
- Freifläche Sport: Spielfeld 45 m x 27 m, 60 m Laufbahn mit 4 Bahnen, Weitsprunganlage mit 3 Bahnen, Gymnastikwiese,
- 2-Feld-Sporthalle: ca. 1.815 m² Grundfläche, Hallenfläche 22 m x 45 m, PKW- und Fahrradstellplätze.

Der städtebauliche Rahmen zur Bebauung der Gemeinbedarfsfläche wird durch eine funktionale Flächenskizze i.V.m. den Bindungen der bisherigen Bestandsaufnahme und ergänzt durch die besonderen Erfassungen und Untersuchungen gesetzt. Zur Konkretisierung der Anordnung von Schulgebäude und Sporthalle werden noch Vorgaben an ein nachfolgendes architektonisches Verfahren gegeben. Derzeit bildet der geplante Schulbau in seiner NW-SO-Längsausrichtung eine Raumkante begleitend zur Döbelner Straße aus und fasst deren Straßenraum. Die Höhe des Schulbaukörpers soll sich am Blockrand gegenüber orientieren, der zwar derzeit nur in Teilen besteht, jedoch vorgeprägt ist. Die Anordnung der Sporthalle an den Gleisen wirkt abschirmend als aktiver Lärmschutz.

Die Gemeinbedarfsfläche wird im Leitungs-Trassenbereich inkl. Schutzstreifen eines übergeordneten Abwassersammlers sowie im Bereich der o.g. Freiflächen für Schulhof, Hort- und Sportaußenanlagen von Bebauung freigehalten.

Die Gemeinbedarfsfläche für den Schulstandort wird festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Zweckbestimmung Schule und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

8.2.2 Wohnungsbau

Die städtebauliche Figur der vorgeschlagenen Wohnbebauung greift den Baustrukturtyp der gründerzeitlichen, geschlossenen Blockrandbebauung auf, die südwestlich an den Geltungsbereich grenzt. Da weniger dichte und freiflächenintensive Baustrukturen (Kleingartenverein Flora-Stötteritz, Sommerbad Südost und Waldorfkindergarten) an den Geltungsbereich angrenzen, wird der in drei Baukörper gegliederte Blockrand der vorgeschlagenen Wohnbebauung nach Südosten vollständig zum Stötteritzer Wäldchen geöffnet. Die Bebauung wahrt hier zudem den nach Sächsischem Waldgesetz erforderlichen 30 m-Abstand zum Waldgebiet.

Als weitere Reaktion auf die abnehmende, baulichen Dichte des Umfeldes vom Geltungsbereich nach Norden soll sich die Geschossigkeit der Wohnbebauung von SW nach NO verringern. Als „starker“ Rücken zum vorgesehenen Schulneubau ist entsprechend entlang der neuen inneren Erschließungsstraße in Verlängerung der Oschatzer Straße ein 5-geschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss geplant. Dagegen ist die neue Wohnbebauung an der Döbelner Straße sowie entlang der Kleingärten mit nur 3 Geschossen sowie einem Staffelgeschoss angedacht.

In der Gesamtschau soll der Wohnstandort flächensparend kompakt und ortstypisch unter Ausnutzung der vorliegenden Flächenreserven entwickelt werden.

Die Fläche für Wohnungsbauentwicklung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Des Weiteren gibt es im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt und soll entsprechend von einer Bebauung freigehalten werden.

8.3 Grünordnerisches Konzept

Grünordnerisch werden zum einen Großteile der Bestandsvegetation in die Planung einbezogen. Zum anderen sind Neuanpflanzungen von Gehölzen und Bäumen vorgesehen. Hervorzuheben ist hierbei die Abgrünung zwischen dem Schul- bzw. Hortgelände und der avisierten Wohnbebauung entlang der Planstraße A. Dieser Grünstreifen soll aus Heckenpflanzungen entlang der Gemeinbedarfsfläche und Baumpflanzungen gemäß Gestaltungsanforderungen nach Stellplatzsatzung zwischen den PKW-Stellplätzen im Abstand von ca. 15 m bestehen. Er wird festgesetzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Des Weiteren ist das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe an der Döbelner Straße geplant. Diese wird als Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet sind weiterhin zwei Grünflächen geplant. Der Freihaltebereich „Mittlerer Ring“ sieht eine öffentliche Grünfläche vor, die temporär mit Erholungs- und Freizeitangeboten bespielt werden soll, um auch fortschreitender Sukzession vorzubeugen. Diese wird festgesetzt als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung: Freizeit und Erholung.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes gibt es eine private Grünfläche, welche als Extensivwiese mit Einzelbäumen und als Zauneidechsenlebensraum fungiert. Diese wird festgesetzt als private Grünfläche, Zweckbestimmung: extensiver Gartenbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Als externe Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB werden Flächen mittels Zuordnungsfestsetzung dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet und per städtebaulichem Vertrag gesichert.

Die weitere Untersetzung des Grünordnerischen Konzeptes erfolgt im Grünordnungsplan.

8.4 Erschließungskonzept

Die geplante Schul- und Hortnutzung wird **verkehrlich** maßgeblich von der Schönbachstraße / Döbelner Straße erschlossen. So befindet sich der Eingang auf das Schulgelände in Verlängerung der Schönbachstraße, über den zudem die Fahrradabstellanlagen erreicht werden können. Die für die Schullnutzung notwendigen Stellplätze sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche an der Ecke Döbelner Straße – Planstraße A im Bereich des Nebeneingangs der Schule angeordnet, in dem auch die Anlieferung u.a. für die Essensversorgung für die Schule erfolgen soll. Eine Hol- und Bringzone für die Schüler (sog. Kiss&Go-Zone) wird im Straßenraum der Döbelner Straße gesehen.

Die **verkehrliche Erschließung der konzipierten Wohnbebauung** im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans soll über die Planstraße A in Verlängerung der Oschatzer Straße erfolgen. Teile der für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze sind entlang der Planstraße A aufgereiht. Die verbleibenden Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unterhalb der südwestlichen Wohnbebauung realisiert werden, deren Zufahrt ebenfalls an der Planstraße A liegt.

Ihrem Charakter nach soll die Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung für den fließenden Verkehr (MIV), sowie den Rad- und Fußverkehr ausgebildet werden. Über diese private Verkehrsfläche i.V.m. einem öffentlichen Gehrecht können die Kleingärten zu Fuß und

mit dem Fahrrad erreicht werden, die sich nach Nordosten an den Geltungsbereich anschließen. Eine Fahrradabstellanlage für die Wohnbebauung ist für deren Hofbereich vorgesehen.

Die Verkehrsfläche wird festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Verkehrsberuhigter Bereich).

Des Weiteren wird in Verlängerung der Schönbachstraße zur Freihaltung der Abwassersammel-
leitung für deren Trasse ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

8.4.1 Medientechnische Erschließung

Die **medienseitige Erschließung** sowohl der Schul- bzw. Hortnutzung als auch der Wohnnutzung soll von den jeweils anliegenden Hauptleitungen erfolgen, die in der Schönbachstraße und Döbelner Straße verlaufen. Ein Anschluss beider oder ggf. nur einer der o.g. Nutzung an das anliegende Fernwärmenetz der Leipziger Stadtwerke - Stadtwerke Leipzig GmbH wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt für die Schul- und Hortnutzung an der Döbelner Straße sowie für die neue Wohnbebauung zentral an der Planstraße A, an deren Kopfende eine Wendeanlage u. a. für das zuständige Abfallentsorgungsunternehmen vorgesehen ist. Zudem wird in der privaten Entwicklung Wohnen in weiteren Planungen die Verwendung einer Unterflursammelanlage geprüft.

8.4.2 Niederschlagswasserableitung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist trotz schlechter Versickerungseigenschaften des Bodens (gemäß Hydrogeologischem Gutachten vom 02.06.2020) weitestgehend dezentral auf den Grundstücken selbst zu versickern. Durch den Netzbetreiber KWL wurde ein maximaler Notüberlauf in Höhe von 7,5 l/s an drei Stellen genehmigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 443 (Schulgelände und Wohngebiet) wird ein oberflächennahes Speichersystem mit Notüberlauf in das öffentliche Mischwasserkanalnetz entworfen. Die Speicherentleerung erfolgt durch Entnahme aus den Zisternen und Bewässerungsverrieselung der geplanten Grünflächen und Baumstandorte. Darüber hinaus ist für das Wohngebiet eine gedrosselte Versickerung in das Stötteritzer Wäldchen konzipiert, für deren Planung/Bemessung noch eine Baugrunduntersuchung erforderlich ist. Es wird empfohlen, dass über den Straßen anfallende Regenwasser über Drainagen in das Speichersystem zu leiten.

Entsprechend der Dimensionierung der Speicher würde der Notüberlauf erst oberhalb der Regenmenge eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses aktiviert werden.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung wird zu einer natürlichen Grundwasserneubildung als Ausgleich klimabedingter Bodenaustrocknung beigetragen. Insbesondere die Möglichkeit der gedrosselten Einleitung des Regenwassers in das Stötteritzer Wäldchen kann zur Klimaanpassung beitragen. Die Entleerungszeit der Zisternen beträgt ca. 14 Tage.

Weitere Aussagen zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept vgl. Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 30.11.2020.

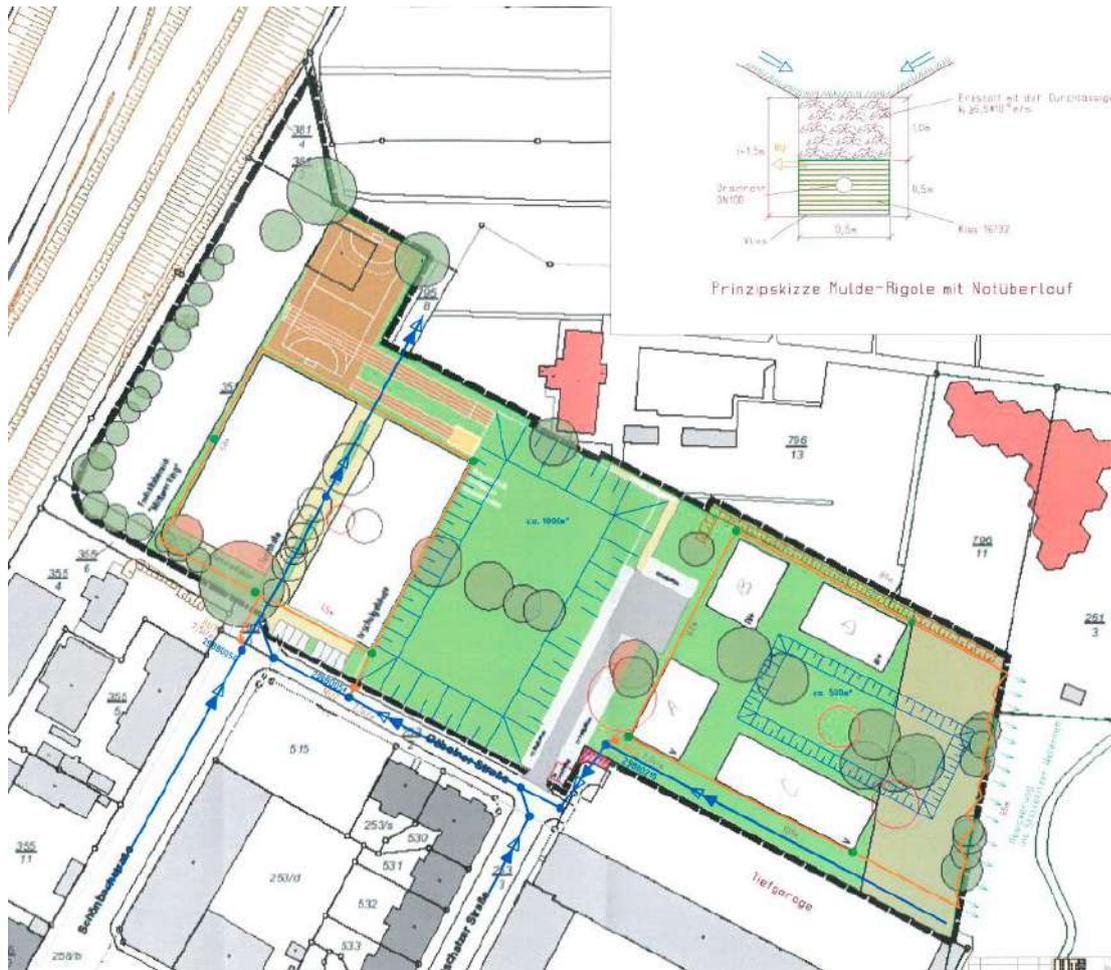


Abb. 10: Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit einer in der Gebäudeanordnung überholten Zwischenlösung im städtebaulichen Entwurf (Grafik: Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH)

9. Kosten/Städtebaulicher Vertrag

Die Bauleitplanung wird in Kostenteilung mit dem Eigentümer aller Flächen im Plangebiet durchgeführt. Der Flächeneigentümer beabsichtigt darüber hinaus als Vorhabenträger die bauliche Entwicklung des Wohnungsbaus im Plangebiet. Regelungen zum Anteil mietpreisgebundenen Wohnungsbaus werden Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags entsprechend den Regelungen des Stadtratsbeschlusses VI-A-03785.

Zur Sicherung der Flächen des Grundschulstandortes wird seitens der Stadt Leipzig ein Flächentausch mit geeigneten Grundstücken an anderer Stelle im Stadtgebiet mit dem Vorhabenträger und Eigentümer der Wohnbauflächen verfolgt.

gez .

Dr.-Ing. Ziegenbein

Amtsleiterin

18.08.2022