

Stadt Leipzig  
Stadtplanungsamt  
04092 Leipzig

Chemnitz, 22. Januar 2022

Ihr Zeichen:                      Schreiben vom

## **Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 380.1 "Grüner Bahnhof Plagwitz – Nordteil, Leipzig-Südwest"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Sachsen e.V. und die Regionalgruppe Leipzig bedanken sich für die Beteiligung und nehmen zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

### **Wir lehnen den Entwurf des B-Plans in seiner derzeitigen Form ab.**

Begründung:

Die Planungsunterlagen weisen erhebliche Defizite und Widersprüchlichkeiten auf. Außerdem verstößt der B-Plan-Entwurf in seiner derzeitigen Fassung gegen geltendes Recht (Vorschriften des BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig). Im Einzelnen:

#### **I. Bauplanungsrechtliche Mängel**

Die Festsetzung der großflächigen Gewerbefläche verstößt gegen zwingendes Bauplanungsrecht. Wir lehnen eine Bebauung der z.Zt. noch versiegelten aber unbebauten Fläche östlich der Ladestraße West (GEe2) ab. Die Fläche soll stattdessen entsiegelt, begrünt und als öffentliche Grünfläche im B-Plan festgesetzt werden.

#### **1. Abweichungen vom Flächennutzungsplan**

Die Abweichungen des B-Plan-Entwurfs vom FNP sind entgegen der Darstellung in den Planungsunterlagen nach unserer Ansicht nicht vom Begriff des Entwickelns gedeckt und verstoßen damit gegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Denn es ist die

Grundkonzeption des FNP berührt. Wird durch mehr als nur geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan das **Gewicht verschoben**, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen **nach Qualität und Quantität** zukommt, so wird der Bebauungsplan in aller Regel dem Flächennutzungsplan derart widersprechen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ anzuerkennen sind (BVerwG, Urteil vom 28.02.1975, - BVerwG 4 C 74.72 - BVerwGE 48, 70).

Im FNP ist für das Plangebiet lediglich westlich der Ladestraße West Gewerbenutzung vorgesehen, während der östliche Teil – umfassend das Baugebiet GEe2 und einen Teil der Fläche von MI2 – als Grünfläche ausgewiesen ist. Durch die Festsetzungen im B-Plan-Entwurf hat sich somit die Fläche gewerblicher Nutzung zulasten von Grünfläche etwa verdoppelt. Damit wurde in quantitativer Hinsicht eine nicht nur geringe Verschiebung der Grenzen und eine erhebliche Veränderung des Verhältnisses zwischen Grünfläche und Gewerbefläche vorgenommen. Die im FNP zum Ausdruck kommende Grundkonzeption von einer überwiegenden Grün- und Freiflächennutzung mit vereinzelter baulicher Nutzung hat sich hin zu einer etwa gleichgewichtigen Verteilung von baulicher und von Bebauung freizuhaltender Flächen verschoben.

Das Gewicht der von Bebauung freizuhaltenden Grünfläche zu überbaubarer (Gewerbe)Fläche wird durch den B-Plan-Entwurf auch qualitativ erheblich verändert. Die Grünfläche hat im FNP angesichts ihrer Breite zwischen der angrenzenden Mischbebauung im Osten und der Gewerbebebauung im Westen Offenlandcharakter mit weiträumiger Grünflächen- und Erholungsfunktion. Von diesem parkähnlichen Charakter ist im Bebauungsplan lediglich ein schmaler, begrünter Durchfahrtsweg geblieben. Dagegen spielte die Gewerbebebauung des westlichen Plangebiets im FNP eine untergeordnete Rolle und hätte lediglich einreihige Gewerbebauten zugelassen. Der Charakter der gewerblichen Baufläche hat im Verhältnis zur Grünfläche durch den B-Plan-Entwurf also deutlich an Dominanz gewonnen, sodass sich auch die qualitative Gewichtung verschoben hat. Die Abweichungen sind demnach so gravierend, dass sie bezogen auf das Plangebiet nicht mehr vom planerischen Spielraum gedeckt sind.

Der Verstoß gegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist unserer Ansicht nach auch nicht im Sinne des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt ist. Die im FNP großzügig ausgewiesene Grünfläche dient der Durchlüftung des über das B-Plangebiet hinausgehenden Stadtteils und soll Freiraumdefizite der angrenzenden Stadtteile ausgleichen. Diese Funktionen werden nunmehr durch die Planung einer deutlich verringerten Grünachse beeinträchtigt.

Da die Abweichungen vom FNP jedenfalls als problematisch einzuschätzen sind, bedarf es hierzu einer näheren Betrachtung. Diese fehlt jedoch in den Planungsun-

terlagen. Daher fordern wir eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Abweichungen vom FNP zulasten großer Teile der Grünfläche.

## **2. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB durch Nichtbeachtung der Ziele der Raumordnung**

Die Stadt ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung gebunden. Der vorliegende B-Plan-Entwurf ist entgegen der Aussage in der Begründung zum B-Plan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ein Bauleitplan, der der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB nicht entspricht, ist nichtig (VGH München BRS 54 Nr. 42; Runkel in EZBK § 1 Rn. 69).

Folgende Ziele der Raumplanung werden im B-Plan insbesondere durch die Festsetzung der ehemals Grünfläche GEe2 als Fläche für gewerbliche Nutzung nicht beachtet:

Z 2.2.1.7 LEP 2013 *"Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlage 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.**"*

Z 4.1.4.1 LEP 2013 *"Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer **Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern** und zu entwickeln und **von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung** sowie schädlichen und störenden Emissionen **freizuhalten**. Dazu sind in den Regionalplänen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen."*

Z 4.1.4.1 Regionalplan Westsachsen *"Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkungsbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht."*

Z 4.1.4.2 Regionalplan Westsachsen *"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."*

Zu den siedlungsklimatisch bedeutsamen Flächen im Sinne des LEP 2013 zählen nicht nur die in Karte 16 des Regionalplans Westsachsen festgelegten Bereiche. Vielmehr dienen auf kommunaler Ebene ausdrücklich Klimagutachten und Landschaftspläne der weiteren Konkretisierung (vgl. Begründung zu Ziel 4.1.4.1 Regionalplan Westsachsen, Seite 160). Die Stadt hat sowohl ein Stadtklimagutachten als auch einen Landschaftsplan erstellt.

Im Landschaftsplan Leipzig ist das Plangebiet in der Karte „Zielkonzept Klima/Luft“ als geplante **Freifläche mit thermischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion** gekennzeichnet und als **primäre Luftleitbahn** dargestellt. Auch in den Planungsunterlagen wird einerseits die siedlungsklimatische Bedeutung der Freifläche im Rahmen des Umweltberichts erkannt (vgl. S. 25 f. der Begründung zum B-Plan), aber andererseits nicht im Rahmen der Ziele der Raumordnung auf diese Bezug genommen.

Auch im Klimagutachten ist die Fläche mit hoher klimaökologischer Funktion und als Ventilationsbahn ausgewiesen. Dies betrifft entgegen den Aussagen in den Planunterlagen (S. 17 Begründung B-Plan) nicht die Gleis- und Bahnanlagen, sondern die jetzige Freifläche, die östlich der Ladestraße West durch die neue Gewerbefläche GEe2 erheblich verengt und als Ventilationsbahn verriegelt würde. Luftleit- und Ventilationsbahnen sollen laut Klimagutachten ausdrücklich von Bebauung freigehalten werden, was durch die jetzige Bauleitplanung missachtet wird.

Die Planunterlagen setzen sich hier überhaupt nicht mit den Zielen Z 4.1.4.1 LEP 2013 sowie Z 4.1.4.1 Regionalplan Westsachsen auseinander und verkennen darüber hinaus im Rahmen von Z 2.2.1.7 LEP 2013 vollkommen, dass dem Plangebiet siedlungsklimatische Funktion im Sinne der Ziele der Raumordnung zukommt. Außerdem bleibt in den Planungsunterlagen völlig unberücksichtigt, dass die Funktionsfähigkeit fürs Siedlungsklima bei Planungsrealisierung durch die Verringerung des Grünstreifens erheblich eingeschränkt werden wird, während die Ziele der Raumordnung eine Sicherung und gar Neuschaffung von siedlungsklimatisch bedeutsamen Freiflächen fordern. Eine diesbezügliche Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung erfolgte nicht. In der jetzigen Fassung verstößt der B-Plan-Entwurf gegen diese Ziele und damit gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Wir fordern daher die Festsetzung der Fläche GEe2 als Grünfläche sowie Entsiegelung und Begrünung der Fläche.

Die Planungsunterlagen thematisieren nicht, dass hier nicht nur Gewerbebrachen reaktiviert, sondern zu einem nicht unerheblichen Teil zusätzliche Gewerbeflächen **zulasten von Grünflächen** erschlossen werden sollen. Dies betrifft vor allem die Fläche GEe2, der durch vorherige Planungen eindeutig die Funktion einer Grünfläche zukommen sollte. Durch die Neuausweisung der Fläche GEe2 als Gewerbefläche kann kaum von der "Anlage großflächiger Grün- und Parkanlagen sowie moderater Entwicklung von Bauflächen" (vgl. S. 15 der Begründung zum B-Plan) die Rede sein. Die Breite der Grünfläche zwischen den Flächen MI3 und GEe2 soll sich auf einen schmalen Grünstreifen **halbieren**, wodurch seine Bedeutung als primäre Luftleitbahn erheblich beeinträchtigt werden würde (vgl. S. 26 der Begründung zum B-Plan, der "ausreichende Breite" voraussetzt). Damit ist dieser siedlungsklimatische Bereich durch den enormen Flächenverlust in seiner Funktionsfähigkeit erheblich gestört statt diese zu sichern oder zu erweitern und von Neubebauung freizuhalten. Durch die Festsetzung der Fläche GEe2 als Gewerbefläche wird demnach den

o.g. Zielen widersprochen. Dabei handelt es sich um „Ist-Ziele“, bei denen die Planungsaussage **absolut zwingend verbindlich** ist (vgl. S. 192 LEP 2013).

Außerdem werden entgegen den Aussagen in der Begründung zum B-Plan folgende Ziele der Raumplanung durch die großzügige Neuausweisung von Bauflächen für gewerbliche Nutzung nicht beachtet:

Z 1.3.4 Regionalplan Westsachsen *"In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für eine **bedarfsgerechte** Ansiedlung von Gewerbe in den zentral-örtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden."*

Z 2.3.1.3 Regionalplan Westsachsen *"Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und **gewerbliche Altstandorte nachnutzen**, ihre bereits baurechtlich **genehmigten Gewerbegebiete auslasten** sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln."*

Durch den B-Plan-Entwurf wird die Entwicklung gewerblicher Nutzungen in einem weit über den Bedarf hinausgehenden Umfang verwirklicht. Es spricht nichts gegen eine Reaktivierung der vorhandenen ehemaligen (Lager)Gebäude westlich der Ladestraße West (Flächen GE1 und GEe1). Darüber hinaus die zwar versiegelte, aber noch unbebaute Fläche GEe2 als gewerbliche Baufläche neu auszuweisen, ist allerdings am örtlichen Bedarf vorbei geplant. Nach dem Vermeidbarkeitsgrundsatz sollten vor der Neuausweisung zunächst vorhandene Potentiale im Sinne der Auslastung und Nachnutzung ausgeschöpft werden. In der näheren Umgebung in Lindenau und Plagwitz gibt es viele oft seit Jahren leerstehende Ladengeschäfte (z.B. das große ehem. Kaufhaus Held). Daneben sind unter anderem auch größere Flächen des Bahnhofsgebäudes außerhalb des Planungsgebiets ungenutzt (vgl. S. 12 der Begründung des B-Plans). Eine Ausweisung der Fläche GEe2 als Gewerbefläche neben GE1 und GEe1 ist daher nicht mehr bedarfsgerecht und missachtet die Ziele der Raumordnung.

### **3. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB durch Abwägungsfehler**

Die Stadt ist zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander aus § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB verpflichtet. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange (Abwägungsmaterial) ergibt sich insbesondere aus den allgemeinen Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und aus den Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB). Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn in die Abwägung nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden mussten, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen diesen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektivem Gewicht steht (BVerwGE 34, 301).

Im Vordergrund der hier vorzunehmenden Abwägung steht der Konflikt zwischen der Ausweitung der Flächen für gewerbliche Nutzung und der Sicherung einer weitläufigen Grünfläche. Für eine Ausweitung der Gewerbefläche im Planungsgebiet sprechen Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8) und private Belange von möglichen Investoren. Demgegenüber stehen Belange des Umweltschutzes. Im Rahmen der öffentlichen Belange sind auch die Grundsätze der Raumplanung, die Darstellungen des Landschaftsplans und der sonstigen Regionalplanungen und Konzepte zu berücksichtigen.

In Bezug auf siedlungsnahen Grünflächen formuliert der LEP 2013 in G 2.2.2.4, dass die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern durch **Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen** innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden soll.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet Teil einer wichtigen **Grünverbindung** und eines **Erholungsschwerpunktes** (Karte Freiraum und Erholung des LSP) und es gilt das Leitbild 5 (Parkanlagen), das die Entwicklung und Wiederherstellung zusammenhängender, **städtischer Freiräume** mit Nutzungsvielfalt, stadtbildprägendem Charakter sowie stadtstruktureller Bedeutung verfolgt.

Auch im Strukturkonzept Plagwitz wurde die Begrünung der ehemaligen Bahnfläche Plagwitz als ein wesentliches Ziel formuliert, *"um das **deutliche Defizit an Grün- und Freiflächen** der angrenzenden Stadtteile zu **reduzieren**"* (S. 21 der Begründung des B-Plans).

Die öffentliche Grünfläche wird bei Planrealisierung durch die Ausweisung der Flächen östlich der Ladestraße West als Bauflächen allerdings zu großen Teilen auf einen schmalen Grünstreifen reduziert, der nur noch als begrünter Durchfahrtsweg nutzbar ist und zu beiden Seiten von Gebäudebebauung dominiert wird. Dadurch sind die Erholungsfunktion sowie der Freiflächencharakter des Gebiets völlig aufgehoben und die Planungsziele insoweit vollständig verfehlt. Auch der nach den Planunterlagen hervorgehobene Planungsanlass und Zweck der Planung wird durch die Festsetzung der Flächen östlich der Ladestraße als Bauflächen konterkariert. So soll ausweislich der Planungsunterlagen vor allem öffentliche Grün- und Freiflächen dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden, um die planerischen Ziele aus der Rahmenplanung „Gleis-Grün-Zug Bahnhof Plagwitz“ umzusetzen (Seite 6 f. der Begründung des B-Plan-Entwurfs). Gegenüber dem FNP werden allerdings Grünflächen weggelassen statt gesichert. Von *"großflächigen Grünflächen"* wie an mehreren Stellen in den Planunterlagen beschrieben, kann kaum die Rede sein. Auch die Flächenverteilung entspricht nicht dem planerischen Ziel der Stadt, einen "Grünen Bahnhof Plagwitz" mit überwiegendem Grünflächenanteil zu realisieren. So beträgt die öffentliche Grünfläche 27.900 qm, während die Bauflächen insgesamt einen ebenso hohen Flächenanteil erreichen (zusammen 28.810 qm). Hinzu kommen Verkehrsflächen in Höhe von 12.300 qm, die wohl überwiegend befestigt werden. Ferner bleibt zu berücksichtigen, dass unter die öffentlichen Grünflächen auch die

Bürgerprojekte im Süden des Plangebiets fallen, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen und somit nicht als "Grün"-Fläche nach dem klassischen Verständnis zu werten sind. Berücksichtigt man all diese Punkte, entsteht nicht der Eindruck eines grünen Freiraumareals. Hier besteht ein deutlicher Widerspruch zwischen Planungsziel und tatsächlicher Realisierung. Der B-Plan entspricht nicht den planerischen Zielvorstellungen der Stadt, wie sie in der Begründung des Planentwurfs Ausdruck gefunden haben, sodass insoweit Abwägungsdisproportionalität vorliegt. Um eine tatsächlich parkähnliche Grünfläche mit gewisser räumlicher Ausdehnung und Erholungsfunktion zu erreichen und somit den oben dargelegten planerischen Zielen zu entsprechen, müsste die Grünfläche verbreitert werden. Dies ließe sich durch die Festsetzung der als GEE2 ausgewiesenen Fläche als öffentliche Grünfläche erreichen.

Neben der Funktion des Planungsgebiets als Frei- und Grünfläche wird auch die **siedlungsklimatische Funktion** der Fläche nicht hinreichend in der Abwägung berücksichtigt und gewichtet. So findet der Grundsatz G 4.1.4.2 des LEP 2013 gar keine Berücksichtigung in der Abwägung, die Planunterlagen stützen sich auf ein veraltetes Klimagutachten von 2010 und beziehen die aktuelle Stadtklimaanalyse 2019 überhaupt nicht als Abwägungsmaterial in ihre Entscheidung ein. Daneben werden die zentralen Aussagen im Landschaftsplan missachtet (s. hierzu bereits oben). Fälschlicherweise geht das Gutachten davon aus, dass *"mit der Anlage der großflächigen Grünflächen im Vergleich zum Altbestand (Bahnhofsbrache) mikroklimatisch günstig zu bewertende Flächen geschaffen wurden"* und die Funktion als Luftleitbahn *"mit dem Erhalt der Grünfläche planungsrechtlich gesichert"* wird (S. 29 f. der Begründung des B-Plans). Erstens wird die Grünfläche bei Planrealisierung aber nicht erhalten, sondern reduziert. Und zweitens wird die Grünfläche durch die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen östlich der Ladestraße West so weit verengt, dass die Funktionsfähigkeit als primäre Luftleitbahn erheblich beeinträchtigt ist. Ihre mikroklimatische Funktion verschlechtert sich bei Planrealisierung im Vergleich zu vorher und verbessert sich nicht etwa. Dies ist einerseits auf die Verengung der Grünfläche und andererseits auf den erhöhten Versiegelungsgrad, die zusätzlich geplante Bebauung und den Verlust zahlreicher Bäume im Plangebiet zurückzuführen.

Die fehlerhafte Abwägung beruht wohl auf der falschen Annahme auf S. 17 der Begründung des B-Plans, die stadtoökologische Funktion als Ventilationsbahnen beziehe sich auf die angrenzenden Bahn- und Gleisanlagen und nicht auf das Plangebiet. Dies steht allerdings im Widerspruch zu den Aussagen im Umweltbericht (S. 25 f. der Begründung des B-Plans), wo plötzlich (richtigerweise) das Plangebiet selbst als primäre Luftleitbahn ausgewiesen ist, sowie zu den einschlägigen Ausweisungen im Landschaftsplan und Klimagutachten.

Bezüglich der siedlungsklimatischen Funktion der Fläche wurden mithin in die Abwägung nicht die Belange eingestellt, die nach Lage der Dinge berücksichtigt wer-

den mussten, die Bedeutung der betroffenen Belange wurde verkannt und nicht hinreichend gewichtet.

Die Entscheidung ist fehlerfrei, wenn sie sachgerecht, also an den Planungszielen orientiert ist und hinreichend gewichtige Gründe das Zurücktreten des einen Belangs hinter den anderen rechtfertigen (BVerwGE 47, 144 (148)). Die von der Gemeinde vorzunehmende Gewichtung verletzt das Abwägungsgebot dann, wenn ein **Belang unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt** wird.

Das Zurücktreten der dargestellten umweltbezogenen Belange hinter das Interesse an einer Ausweitung der Flächen gewerblicher Nutzung ist nicht sachgerecht, da es sich nicht an den oben genannten Planungszielen orientiert. Für das Plangebiet ist eindeutig die vorrangige Funktion als Grün-, Frei- und Erholungsfläche besonders hervorgehoben und dem Gebiet kommt eine gewichtige Bedeutung als Luftleitbahn mit siedlungsklimatischer Funktion zu. Eine weit in den Freiraum reichende Bebauung auf der Fläche GEE2 würde die hohe Wärmebelastung des Geländes im Sommer durch die benachbarten Gleisanlagen verstärken. Der Erholungswert und das Mikroklima würden sich dadurch erheblich verschlechtern. Diese Belange wurden unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt, indem dem Interesse an einer Ausweitung der Gewerbeflächen deutlich höheres Gewicht in dem B-Plan-Entwurf zukam, obwohl dies offenkundig jeglichen Plänen und Konzepten widerspricht, die in erster Linie eine Freiflächennutzung vorsehen. Durch die Festsetzung von ebenso großen Anteilen Baufläche wie Grünfläche im Plangebiet wurde eine Gewichtung der Belange vorgenommen, die nicht mit den Zielen der Planung im Einklang steht und die Belange der Wirtschaft übermäßigen Vorrang gewährt. Im Rahmenplan Bahnhof Plagwitz ist die Gewichtung der Belange treffend zusammengefasst: Als Kernziele werden zuoberst die *"Entwicklung **großer Teile** der brachliegenden Bahnflächen in **großflächige** und öffentlich nutzbare **Grünanlagen**"* und der *"**Erhalt wichtiger stadtoökologischer Funktionen**"* formuliert und weiter unten wird lediglich von der *"**Berücksichtigung** gewerblich nutzbarer Entwicklungsflächen"* gesprochen (S. 22 der Begründung des B-Plans). Auch die Planunterlagen räumen an einer Stelle ein: *"Ziel des B-Planes sollte ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage in dem Quartier sein. D.h. die Entwicklung/Ausweisung von Gewerbeflächen sollte sich auf die **bestehenden** bereits gewerblich genutzten Flächen/Grundstücke beschränken."* (S. 20 der Begründung des B-Plans). Dem widerspricht eine Verdoppelung der Bauflächen zulasten von Grünflächen allerdings.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Fläche des B-Plans z.B. im STEP Gewerbliche Bauflächen überhaupt nicht erfasst ist (S. 20 der Begründung des B-Plans). Ferner ist den Belangen der Wirtschaft durch die Ausweisung der Flächen GEE1 und GE1 als Gewerbeflächen und der Festsetzung der Mischgebiete hinreichend Rechnung getragen. So kann sich das Gewerbe im Plangebiet angemessen entwickeln. Angesichts der hohen Leerstände und weiteren Entwicklungspotentialen für Gewerbe in der näheren Umgebung genügen diese Flächen als Gewerbeflä-

chen, um die Entwicklungsfunktion des Gewerbes zu gewährleisten. Das Interesse möglicher zukünftiger Investoren ist auf derzeitiger Planungsstufe nicht schützenswert. Dies ergibt sich schon allein daraus, dass die Fläche nicht einmal im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen ist und daher nicht darauf vertraut werden kann. Diese Belange brauchen bei der Abwägung also nicht berücksichtigt werden. Für die Belange der Wirtschaft existieren Konzepte und Planungen, die diesem genügend Raum in Leipzig bzw. Plagwitz geben. Daher erschließt sich uns nicht, wie den Belangen der Umwelt so wenig Gewichtung in der Planung zukommen konnte.

Hier liegt eine eindeutige Fehlgewichtung im Verhältnis der Belange zueinander vor.

Des Weiteren wurde der Grad der Versiegelung bei Planrealisierung nicht hinreichend in der Abwägung berücksichtigt. Dies ist auch in Hinblick darauf relevant, dass das Plangebiet als Fläche zur Grundwasserneubildung dient.

Aus G 4.1.3.1 Regionalplan Westsachsen ergibt sich, dass bodenverbrauchende Nutzungen auf das **unabdingbar notwendige Maß** beschränkt werden sollen.

*"Durch (...) Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials (...) ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken."* Hinsichtlich dieses Grundsatzes ist das Abwägungsergebnis fehlerhaft. Die Planunterlagen treffen widersprüchliche Aussagen zur Bodenversiegelung. Auf S. 30 der Begründung des B-Plans heißt es: *"Die Planrealisierung führt nicht zu einer Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Freiraum."* Das widerspricht der Tatsache, dass zusätzliche Flächen östlich der Ladestraße West als Bauflächen neu ausgewiesen werden, und das zu Lasten der Freiraum- und Grünflächen. Außerdem weisen die Planunterlagen den Grad der Neuversiegelung falsch aus. So wird nicht zwischen Voll- und Teilversiegelung unterschieden und insgesamt entsteht der Eindruck einer Reduzierung der Flächenversiegelung. Diese Darstellung ist aber nicht korrekt, da insgesamt ein deutlich höherer Anteil an vollversiegelten Flächen in der Planung gegenüber dem Bestand erreicht wird. Die Neuversiegelung wird somit nicht gering gehalten; damit wurde die Bedeutung und Tragweite des Belangs verkannt und die Abwägung ist insoweit fehlerhaft.

Sich anbietende oder ernsthaft in Betracht kommende **Alternativen** sind als Teil des Abwägungsmaterials mit der ihnen objektiv zukommenden Bedeutung in die vergleichende Prüfung der von ihnen jeweils berührten öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 1 Rn. 117a). Die Alternative der Erhaltung der im FNP ausgewiesenen Grünfläche drängt sich förmlich als vorzugswürdige Alternative auf und wurde in der Abwägung nicht berücksichtigt. Hier liegt ein Einstellungsdefizit vor.

Damit leidet der Planentwurf unter diversen Abwägungsfehlern und verstößt mithin gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

#### **4. Falschweisung als unbeplanter Innenbereich**

Das Plangebiet wird in den Unterlagen ohne nähere Betrachtung dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet. Nach unserer Ansicht ist es aber aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation überwiegend als sog. "Außenbereichsinsel im Innenbereich" nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die Behandlung als Innenbereichsfläche müsste das Plangebiet die Kriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllen. Ortsteil meint dabei eine komplexartige Bebauung von gewissem Gewicht im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur. Unter Bebauungszusammenhang ist eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung zu verstehen, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt (BVerwGE 31, 20).

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist nach seiner bestehenden Struktur und überwiegenden Prägung durch Brachflächen und ehemalige Gleis- und Lagerflächen mit vereinzelt, ungeordneten Lagergebäuden gekennzeichnet. Weder wird ein Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, noch hat die Bebauung ein gewisses Gewicht oder ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Es handelt sich größtenteils um regellose und funktionslose Bebauung.

Lediglich im Norden findet sich aufgrund bereits erfolgter Umbauten der ehemaligen Bahngelände vereinzelt Wohnbebauung, sodass sich die Zulässigkeit für diesen Teil nach § 34 BauGB richten kann. Die erhebliche Flächenausdehnung des Gebietes über 8,2 ha und seine gewisse räumliche Trennung vom übrigen Stadtgebiet durch Urbanen Wald und Gleisanlagen bestärken den Eindruck, dass im übrigen Plangebiet keine Prägung durch die umliegende Bebauung vorliegt, die die Fläche vom übrigen Stadtgebiet räumlich trennen.

Auch die Planungsunterlagen räumen ein, dass zu Beginn der Rahmenplanung und des Aufstellungsbeschlusses ein bestimmender Eindruck eines *"freien Brachgeländes"* vorlag und *"der Eindruck von großen und zusammenhängenden unbebauten Flächen eines Güterbahnhofsgeländes"* noch heute vorliegt (vgl. S. 13, S. 18 der Begründung des B-Plans).

Das Plangebiet ist damit zu großen Teilen dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

#### **II. Nichtanwendung der Eingriffsregelung**

Da das Plangebiet zu großen Teilen dem Außenbereich zuzuordnen ist, fällt es unter die Anforderungen der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht, die eine vorrangige Prüfung des Vermeidungsgebotes, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine Kompensationsverpflichtung für unvermeidbare Eingriffe vorsieht.

In den Planunterlagen wurde nicht einmal die baurechtliche Eingriffsregelung hinreichend angewendet.

### **III. Nichtanwendung der Baumschutzsatzung**

In den Planunterlagen wird die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig nicht angewendet. Fälschlicherweise gehen die Unterlagen von einer alten Gesetzeslage aus (S. 25 der Begründung zum B-Plan). Der § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 SächsNatSchG a.F. wurde allerdings mit der Novellierung des SächsNatSchG 2021 gestrichen, sodass nunmehr die Baumschutzsatzung Leipzig wieder vollständig anwendbar ist. Wir fordern, dass im nördlichen Abschnitt (bis Höhe quer laufender Fußweg/Spielplatz) alle unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden. Ist dies in Einzelfällen nicht möglich, sind Ersatzpflanzungen gem. § 10 i.V.m. Anlage 3 der Baumschutzsatzung innerhalb des Plangebiets vorzunehmen. Im B-Plan ist auszuweisen, welche Gehölzfällungen und Nachpflanzungen geplant sind (Bäume, Hecken, Großsträucher). Die derzeitigen Planunterlagen enthalten keinerlei Angaben hierzu und sind insoweit defizitär.

### **IV. Vorzeitige Baufeldfreimachung im Dezember 2021**

Wir beanstanden die Baufeldfreimachung mit Totalrodungen bereits vor Inkrafttreten eines gültigen B-Plans (wie es bereits beim Wilhelm-Leuschner-Platz passiert ist), ohne dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder eine ökologische Baubegleitung erfolgt sind.

Hierdurch wurde gegen Artenschutzrecht und gegen die Baumschutzsatzung Leipzig verstoßen. Wir fordern eine vollständige Dokumentation und Ausweisung aller Gehölze, welche im Rahmen der vorzeitigen Baufeldfreimachung im Dezember 2021 gefällt wurden. Für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze sind Ersatzpflanzungen gem. § 10 i.V.m. Anlage 3 der Baumschutzsatzung im Plangebiet vorzunehmen.

### **V. Mängel des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**

Der Artenschutzfachbeitrag leidet unter erheblichen Mängeln.

Er ist nunmehr fünf Jahre alt und beruht auf veraltetem Datenmaterial. Die Kartierungen wurden 2013 bis 2016 durchgeführt (Stand der Technik: 5 Jahre) und es wurde eine veraltete rote Liste herangezogen, wodurch wiederum fehlerhafte Abschichtungen vorgenommen wurden. Da die fortschreitende Sukzession in den vergangenen Jahren zu starken Habitatsänderungen im Areal geführt hat, lassen sich auf Basis solch veralteter Daten keine belastbaren Aussagen über die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des B-Plan treffen. Wir weisen hierzu auch auf die im

Artenschutzfachbeitrag getätigte Aussage (S. 54): *"Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung des AFB), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich."*

Darüber hinaus ist das magere Spektrum der beobachteten Brutvögel verwunderlich. Bezüglich der Amphibien ist es normalerweise üblich, mehr Begehungen bei der Kartierung zu machen. Hinsichtlich der Insekten wurde eine zu grobe Vorabschichtung bzw. Relevanzprüfung vorgenommen. Bezüglich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden aus unserer Sicht Fehleinschätzungen getroffen:

Eine Betroffenheit wird mit der Begründung verneint, dass entweder keine signifikanten Habitaterstörungen vorgenommen werden (Zauneidechse, Wechselkröte) oder im räumlichen Zusammenhang genügend andere Habitatfläche zur Verfügung steht (Goldammer, Turmfalke). Dies ist sehr zweifelhaft und missachtet, dass durch das Ausmaß der geplanten Bebauung eine Zerstückelung der grünen Flächen und ein Verlust des Offenlandcharakters eintritt, der das Areal aktuell auszeichnet. Dies wäre insbesondere der Fall, wenn GEE2 wie vorgesehen mit mehrstöckigen Gebäuden bebaut würde (vgl. S. 18 der Begründung des B-Plans). Dadurch verschlechtert sich deutlich die Habitateignung für Offenlandarten wie Zauneidechse, Turmfalke oder Goldammer. Gerade im Blick auf den streng geschützten Turmfalken (der nach Beobachtung des Autors auf dem Areal aktiv ist), ergäbe sich damit erwartbar eine Verschlechterung des Nahrungsangebots und eine Auslösung des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die Eingriffe sind am Vermeidungsgebot zu messen. Solche Eingriffe, die den Neubau im Bahnhofsbereich betreffen, sehen wir als vermeidbar an, da für Gewerbenubau in diesem Umfang kein Bedarf besteht, wenn die Umgebung noch genügend Flächenpotentiale bietet (s. hierzu oben). Dies wird im Artenschutzfachbeitrag nicht berücksichtigt. Außerdem fehlen Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen.

Wir fordern eine umfassende, erneute artenschutzrechtliche Prüfung, die die vorgeannten qualitativen Mängel behebt. Des Weiteren erachten wir eine ökologische Baubegleitung als notwendig, insbesondere bei Abriss- und Rodungsarbeiten.

## **VI. Animal aided design**

Wir fordern die Anwendung von „animal aided design“ (AAD) bei allen Neubauten während der gesamten Bauphase. Angesichts des zunehmenden Freiflächenverlusts in der Stadt sollte die heimische Fauna frühzeitig und systematisch in die Objektplanung einbezogen werden. Vorhandene Biotopstrukturen (Lebensräume Zauneidechse, Wechselkröte, Insekten, Brutvögel) sollen bei der Gestaltung der Freifläche weitgehend berücksichtigt werden.

## VII. Fassadenbegrünung

Neben Dachbegrünung fordern wir bei mindestens 30% der Fassaden der Neubauten eine Begrünung. Dadurch ließe sich eine Überhitzung der versiegelten Bauflächen reduzieren und die mikroklimatische Situation deutlich verbessern. #

## VIII. Fehlendes Niederschlagswassermanagementkonzept

Das Plangebiet dient als Fläche für Grundwasserneubildung. Daher ist es von erheblicher Bedeutung, dass das anfallende Niederschlagswasser auf der Planfläche selbst versickern kann. Die Planunterlagen enthalten zwar an einzelnen Stellen Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers, allerdings sind diese sehr unkonkret und gewährleisten aus unserer Sicht nicht hinreichend, dass die **Versickerung vor Ort** tatsächlich umgesetzt wird. So heißt es lediglich: *"Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu verwenden oder an geeigneter Stelle zu versickern."* (S. 23 der Begründung des B-Plans). Uns fehlt hier ein konkretes Niederschlagswassermanagementkonzept für die Bauflächen, das eine Versickerung vor Ort gewährleistet. Die Bauflächen machen immerhin über die Hälfte des Plangebiets aus und allein durch die geplanten Dachbegrünungen kann nicht das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zurückgehalten werden.

Wir bitten um die Berücksichtigung der dargestellten Punkte und eine weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. David Greve  
Landesgeschäftsführer