



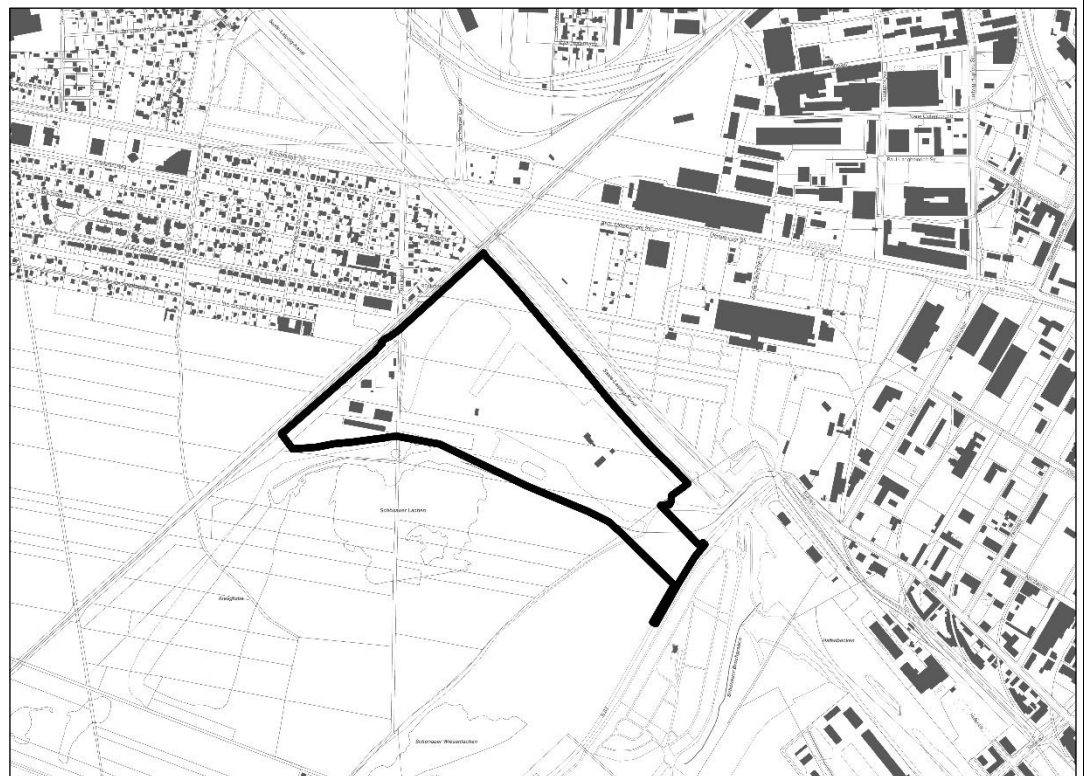
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 485 „Recycling- und Baustoffzentrum Lyoner Straße“ (Vorentwurf)

Stadtbezirke: Alt-West, West

Ortsteile: Burghausen-Rückmarsdorf, Schönau

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin – Prenzlauer Berg

21.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.	Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2.1	Ausgangslage.....	3
2.2	Planungsanlass	9
2.3	Planungserfordernis	10
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	11
4.	Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen	12
4.1	Städtebauliches Konzept.....	12
4.1.1	Bereich des Recycling- und Baustoffzentrums.....	12
4.1.2	Gewerbeareal „Fuchsbau“	16
4.1.3	Verkehrskonzept.....	16
4.1.4	Grünkonzeption	17
4.2	Planungsalternativen	17
5.	Wesentliche Inhalte der Planung	21
6.	Beabsichtigte Festsetzungen.....	21
6.1	Geltungsbereich	21
6.2	Art der baulichen Nutzung	21
6.2.1	Sondergebiet	22
6.2.2	Gewerbegebiet.....	22
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.4	Baugrenzen.....	23
6.5	Verkehrsflächen.....	23
6.6	Versorgungsflächen und Flächen für Abwasserbeseitigung	24
6.7	Lärmschutz.....	24
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	25
6.9	Nachrichtliche Übernahmen	26
6.9.1	Bergrecht.....	26
6.9.2	Denkmalschutz.....	26
7.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung sowie Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	27
8.	Änderung des Flächennutzungsplanes.....	28
9.	Verfahren, weiteres Vorgehen	29

Anhang: Städtebauliches Konzept

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich überwiegend im Stadtbezirk Alt-West und dort im Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf. Der südöstliche Teilbereich (geplante neue Zufahrt zum Betriebsgelände) bis zur Lyoner Straße befindet sich im Stadtbezirk West und dort im Ortsteil Schönauf.

Es umfasst eine Fläche von circa 28,8 ha und wird umgrenzt von

- der Bahnstrecke Leipzig-Weißenfels im Nordwesten,
- dem Saale-Leipzig-Kanal im Nordosten
- der Lyoner Straße im Südosten sowie
- den Schönauf Lachen im Südwesten.

Im Eigentum der Stadt Leipzig befinden sich ein schmaler Grundstücksstreifen entlang der Bahn innerhalb des Ortsteils Burghausen-Rückmarsdorf, die südliche Verlängerung der Straße Zum Bahnhof sowie die südlich des Betriebsgeländes gelegene Fläche wie auch die Lyoner Straße. Im Übrigen sind die Grundstücke in Privatbesitz. Die Fläche angrenzend an die Lyoner Straße ist Gegenstand eines Grundstückstausches und wird künftig im Eigentum der Günter Papenburg AG sein.

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



Abbildung: Luftbildaufnahme Plangebiet. Stadt Leipzig, 2023

2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

2.1 Ausgangslage

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um eine bereits gewerblich genutzte Fläche. Schon seit dem Jahr 1991 wird im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Asphalt- und Betonmischanlage auf der Grundlage eines umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplans betrieben (VE-Plan Nr. E-231 „Asphalt-/Betonmischanlage Rückmarsdorf“). Ausgangspunkt für diese Anlagen waren die vor 1990 begonnenen Auskiesungen der südwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Areale, die sogenannten Kiessandtagebaue Schönau I und Schönau II (ab 2012). Ergänzt wurden die Nutzungen in den nachfolgenden Jahren - auf Grundlage erteilter bergrechtlicher Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - durch Recyclinganlagen zur Wiederaufbereitung von Baustoffen, eine Tankstelle, Werkstätten und weitere Anlagen. Teilweise liegen diese außerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes Nr. E-231.

Seit 2016 betreibt das ansässige Unternehmen bergrechtliche Planungen zum Aufschluss eines neuen Abbaugebietes (Schönau III) nördlich der an das Plangebiet angrenzenden Bahnlinie. Die notwendige Entscheidung zur Raumverträglichkeit der Landesdirektion Sachsen liegt vor. Zugleich wurde eine positive Entscheidung des Sächsischen Oberbergamtes über die Zulässigkeit und Ausgestaltung des Vorhabens erteilt. Die Genehmigung zur Auskiesung der Flächen von Schönau III ist beim Sächsischen Oberbergamt beantragt worden, woraufhin dieses das bergrechtliche Planfeststellungsverfahren eingeleitet hat. Das Verfahren ist noch nicht beendet.

Die Stadt Leipzig hatte in diesem Zusammenhang und in ihrer Funktion als Trägerin öffentlicher Belange Stellung bezogen und auf einen Mindestabstand des Abbaubereiches von 300 m zu den angrenzenden Wohngebieten bestanden.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen um die gefluteten Seen (ehemals Fördersenen) haben sich samt umgebender Biotoplandschaft informell als ein Naherholungsangebot, die Schönauer Lachen, etabliert. Heute nehmen diese überformten Flächen eine wichtige Funktion im Freiraumverbund und für die Naherholung ein und haben daher in der Bürgerschaft einen hohen identitätsstiftenden Wert. Diese Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Planungsrechtlich ergibt sich für das Plangebiet folgende Situation: Das Plangebiet überdeckt in Teilbereichen den rechtskräftigen VE-Plan Nr. E-231 „Asphalt -/Betonmischanlage Rückmarsdorf“ (rechtskräftig seit 1991). Die darüber hinaus vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 485 überdeckten Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Nach den Festsetzungen des VE-Planes Nr. E-231 sind in dessen Geltungsbereich bislang insbesondere folgende Nutzungen einschließlich der erforderlichen Anlagen zulässig:

- Asphalt- und Baustoffrecycling,
- Asphaltmischwerk,
- Zementbetonmischanlage
- Lagerflächen für Zuschlagstoffe
- Fuhrpark einschließlich der erforderlichen LKW-Aufstellflächen und Tankstelle
- Verwaltungs- und Werkstattgebäude.

Zusätzlich sind Festsetzungen zu begrüntem Lärmschutzwällen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Betriebsgelände getroffen worden. Diese wurden allerdings nur teilweise umgesetzt. Sonstige Nutzungen, die außerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes Nr. E-231 ausgeübt werden,

z.B. Lager- und Aufbereitungsflächen, sind auf anderen Rechtsgrundlagen (Bundesimmissionschutzverordnung oder auf Grundlage von Bergrecht) genehmigt worden.

Derzeit fallen Teilflächen des Plangebietes (siehe Nachrichtliche Übernahme in der „Planzeichnung“) unter das Bergrecht (Schönau I). Es ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den bergrechtlichen Regelungen nicht zuwiderlaufen.

Des Weiteren finden sich in den übergeordneten Entwicklungskonzepten und -plänen folgende, für das Gebiet relevante Aussagen:

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)

Für das Plangebiet sind die Ziele und Grundsätze des am 31.08.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) relevant. Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung. Der Landesentwicklungsplan definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung des Freistaats Sachsen. Er enthält zeichnerische und textliche Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die für den Standort geltenden Ziele und Grundsätze betreffen aufgrund seiner Teilzugehörigkeit zu einem Kiestagebaustandort insbesondere die Planungen zum Rohstoffabbau:

Nach Z 4.2.3.1 sind in den Regionalplänen die raumordnerischen Voraussetzungen für die vorsorgende Sicherung und Gewinnung von standortgebundenen einheimischen Rohstoffen zu schaffen. Dazu sind Vorranggebiete für den Rohstoffabbau sowie Vorranggebiete für die langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten festzulegen.

Nach G 4.2.3.2 sollen die Sicherung und der Abbau von Rohstofflagerstätten auf einer vorausschauenden Gesamtplanung basieren. Die Abbauflächen sollen Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt einer nachhaltigen Folgenutzung, die sich in das räumliche Gesamtgefüge einordnet, zugeführt werden. Die bei der Wiedernutzbarmachung neu entstehenden Flächen, welche natürliche Bodenfunktionen wahrnehmen sollen, sollen so gestaltet werden, dass eine den naturräumlichen Verhältnissen angepasste Entwicklung, Nutzung und Funktionalität gewährleistet wird.

Weitergehende raumordnerische Aussagen für das Plangebiet ergeben sich aus dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Der am 16.12.2021 in Kraft getretene Regionalplan Leipzig-West Sachsen stellt Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für unter anderem den Rohstoffabbau sowie der langfristigen Sicherung von Rohstofflagerstätten dar. Die Abgrenzung ergibt sich anhand der Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“.

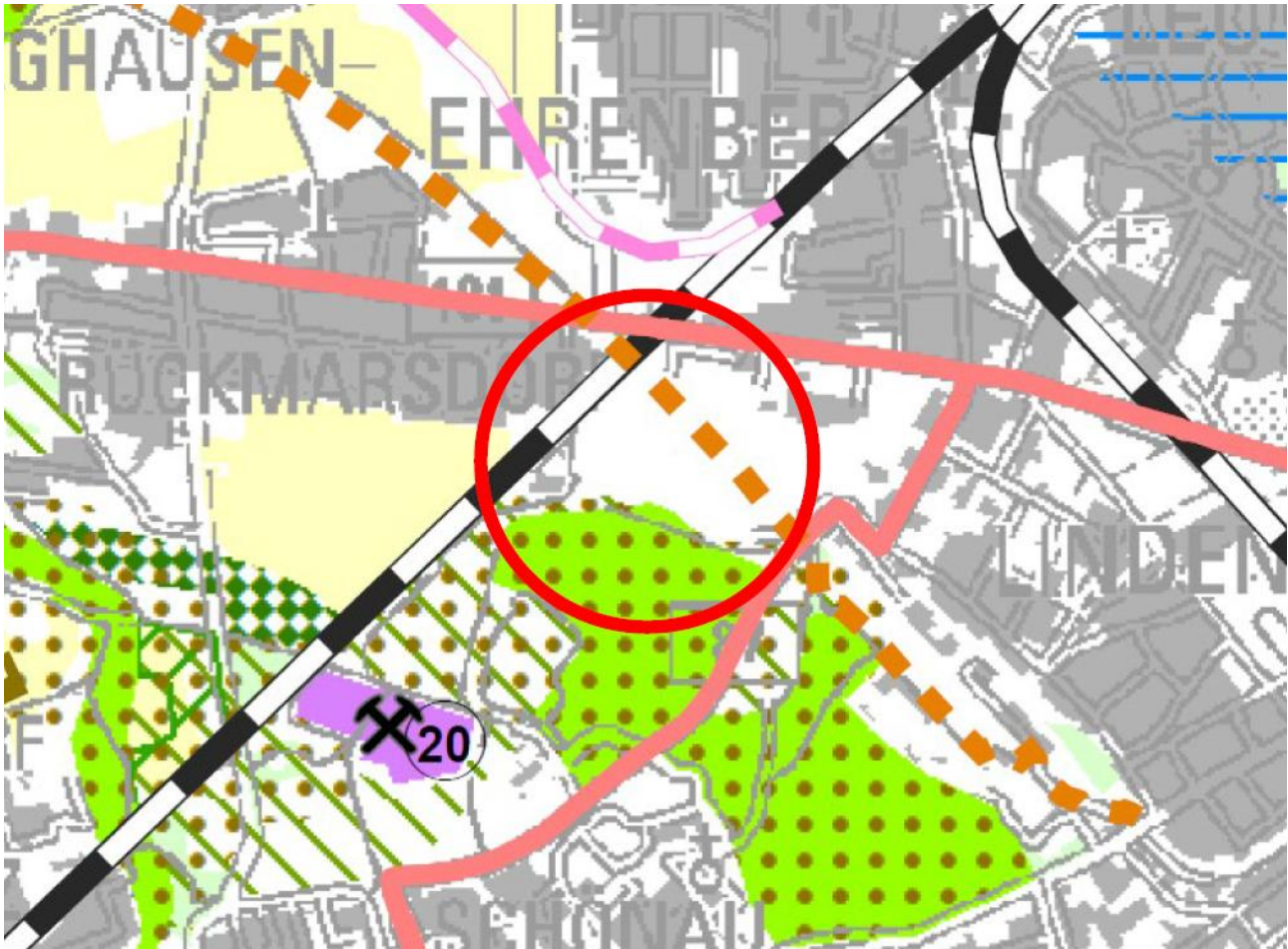


Abbildung: Ausschnitt aus der Festlegungskarte 14 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen und Standort des Plangebiets (roter Kreis)

Für das Plangebiet trifft die Raumnutzungskarte des Regionalplans keine Aussage. Südlich des Plangebiets wird ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz (grün) sowie ein Regionaler Grünzug (braun gepunktete Schraffur) festgelegt. Etwaige Vorranggebiete für den Rohstoffabbau (violett), an denen sich Ziele und Grundsätze zur Folgenutzung knüpfen, betreffen das Plangebiet nicht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 09/2021, sind innerhalb des Plangebiets folgende Flächen dargestellt:

- „Grünfläche“
- „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Als nachrichtliche Übernahme:

- „Gewinnung bodennaher Rohstoffe“,
- „Leitung unterirdisch“, „Wasser“.

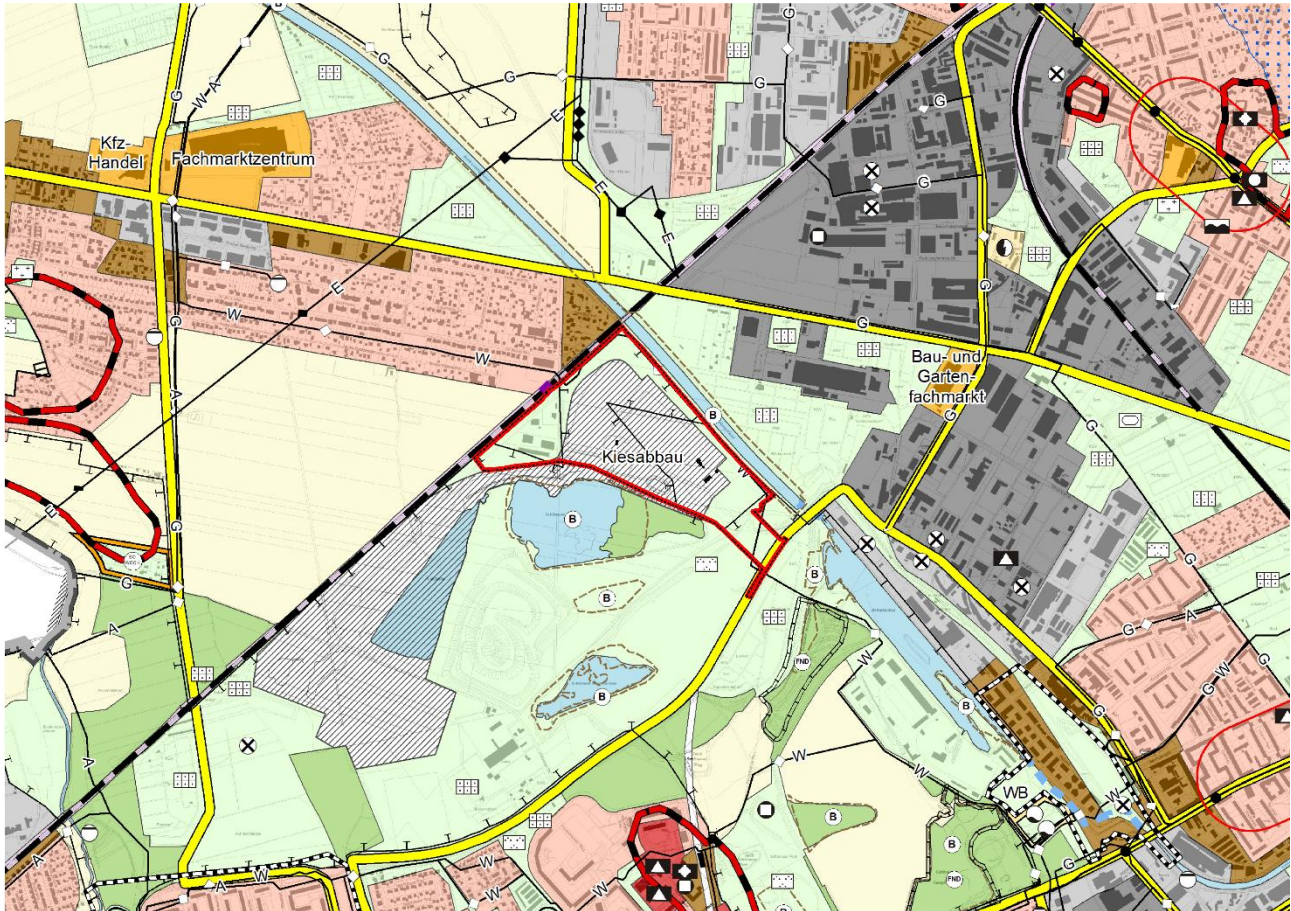


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig mit Geltungsbereich B-Plan (rote Linie)

Der B-Plan ist nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar. Daher muss der FNP geändert werden. (dazu siehe Kapitel 8 „Auswirkungen“)

Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG wurde für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als Fachplanung zum Flächennutzungsplan aufgestellt (bestätigt durch den Stadtrat am 16. Oktober 2013).

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Fläche für Industrie und Gewerbe (zentraler Bereich; nachrichtliche Darstellung aus FNP), als Grünfläche (breite Randbereiche) und im Südosten als Acker dargestellt. Im integrierten Entwicklungskonzept ist die Entwicklung zu einer gesamten Grünfläche vorgesehen. Darüber hinaus sind die Flächen für die Grundwasserneubildung sowie für

die Frisch- und Kaltluftentstehung zu erhalten. Mit Bezug auf Erholung/Landschaftsbild werden im Grenzbereich zum Saale-Leipzig-Kanal sowie im westlichen Bereich die Erhaltung und Entwicklung des Hauptwegenetzes dargestellt. Im Südosten, entlang der Lyoner Straße, ist die Entwicklung einer bedeutenden Allee vorgesehen. Für nahezu das gesamte Plangebiet ist die Sicherung von Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit aufgrund von Feuchtgebietsböden zu gewährleisten.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild LB 4 Folgelandschaften ehemaliger Rohstoffabbaugebiete, Halden und Konversionsflächen zugeordnet: Entwicklung devastierter, z.T. brachliegender Freiräume zu jungen Kulturlandschaftstypen unter Berücksichtigung vorhandener spezifischer Standortqualitäten wie Oberflächengewässer, Relief, Bodenverhältnisse, Herstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Vielfalt der Landschaft.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist zu klären und landschaftsplanerisch zu untersuchen, inwiefern die Planung in das landschaftsplanerische Ziel der Freiraumentwicklung eingebettet werden kann.

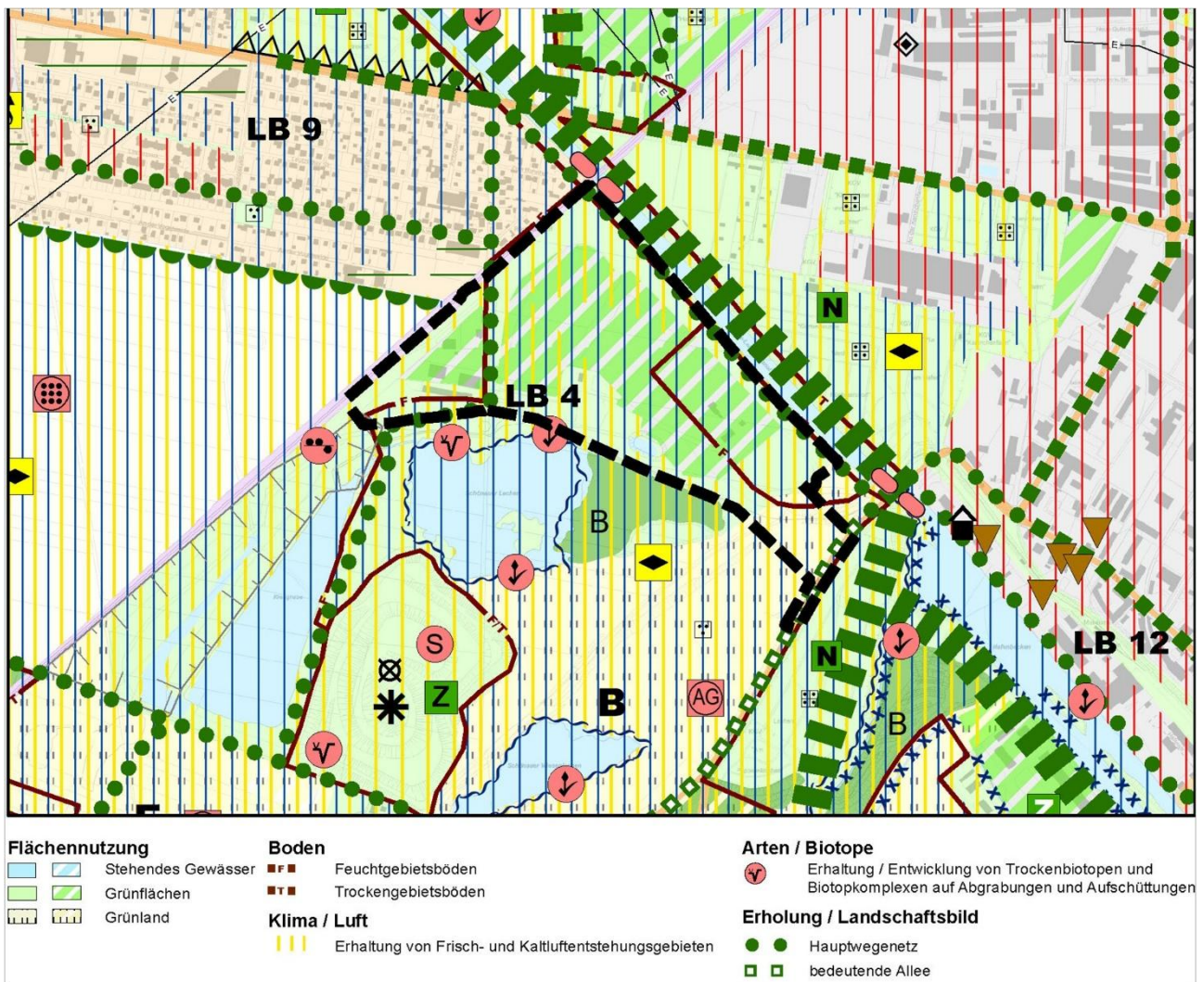


Abbildung: Landschaftsplan – Integriertes Entwicklungskonzept (Stadt Leipzig, 2013)

Stadtklimaanalyse (2019)

In der Planungshinweiskarte Stadtklimaanalyse (2019) gelten die Betriebsflächen als ein intensiver städtischer Überwärmungsbereich, in welchem Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig und prioritär sind. Die überwiegenden Bereiche des Plangebietes werden jedoch als Grün- und Freiflächen mit überwiegend sehr hoher klimaökologischer Funktion dargestellt, die erhalten und grundsätzlich von Bebauungen freigehalten werden sollen bzw. in denen bauliche Eingriffe maßvoll zu gestalten sind. Teilflächen haben eine sehr hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Nahezu über dem gesamten Plangebiet liegt eine Kaltluftleitbahn mit einem überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstrom mit der mittleren Windrichtung aus Südwest (Oberflächengewässer) nach Nordost bis zum Überwärmungsbereich Gewerbegebiet Ludwig-Hupfeld-Straße.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig wurde am 31.05.2018 als „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK)“ vom Stadtrat beschlossen (VI-DS-04159-NF-01). Es ist die ressortübergreifende, langfristige Handlungsstrategie für das gesamte Stadtgebiet. Die strategischen Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes wurden aktualisiert und in der Dienstberatung des OBM am 04.07.2023 als „Leipzig-Strategie 2035“ beschlossen (VII-DS-08349). Daraus sind für das vorliegende Plangebiet insbesondere folgende strategische Ziele relevant:

- Wirtschaft diversifizieren, Mittelstand stärken: Ziel ist, u.a. Unternehmen bei Gründung, Ansiedlung oder Erweiterung sowie bei der Gewinnung von Fachkräften zu unterstützen. Grundsätzlich soll im Handlungsfeld „Im Wettbewerb wachsen“ das Wachstum die natürlichen Ressourcen schonen und regionale Wertschöpfung stärken.
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität: Ziel ist es u.a., sich für Ressourceneffizienz, Abfallvermeidung und -recycling einzusetzen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Unternehmens- und Betriebsstandorts unterstützt der B-Plan diese Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes.

STEP Wirtschaftsflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Wirtschaftsflächen (VII-DS-10507) wurde am 16.04.2025 als städtebauliches Entwicklungskonzept, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, durch die Ratsversammlung beschlossen und ersetzt den STEP Gewerbliche Bauflächen 2005 (Beschluss RB IV-330/05).

Vorrangiges Ziel des STEP Wirtschaftsflächen ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Der STEP hat die Ziele, Wirtschaftsflächen zu sichern, Wirtschaftsflächen zu entwickeln und Vorsorge für zukünftige Wirtschaftsflächen zu treffen. Dies soll nachhaltig und klimagerecht stattfinden. Das Plangebiet ist bisher nicht Teil der Wirtschaftsflächenkulisse, wird aber mit dem vorliegenden B-Plan und der Änderung des FNP in diese integriert.

Radverkehrsentwicklungsplan (RVEP) 2030+

Der Radverkehrsentwicklungsplan (RVEP) 2030+ konkretisiert Ziele und Maßnahmen der Mobilitätsstrategie 2030 im Bereich Radverkehr. Der RVEP 2030+ beinhaltet das Hauptnetz Rad, dass für

Leipzig flächendeckend Routen des Radverkehrs definiert. Das Netz ist hierarchisch in Premium- (RSV), Vorrang- (IR II), Haupt- (IR III) und Basisrouten (IR IV) gegliedert.

Mit Beschluss VII-DS-08911-NF-04 vom 23.05.2024 erfolgte die Bestätigung der 1. Fortschreibung des Hauptnetz Rad als Zielnetz für den Radverkehr. Insofern ist im B-Plan die Auseinandersetzung und Beachtung der hier enthaltenen Führung der Verbindung Rückmarsdorf-Lindenau (Basisroute IR IV) im Zielnetz notwendig.

Es wurde zu Beginn festgelegt, dass über das Betriebsgelände keine öffentliche Radverkehrsführung erfolgen soll. Daher werden zwei grundsätzliche Verläufe der Trassenmöglichkeiten gesehen: zum einen nordwestlich-nordöstlich zum Betriebsstandort entlang der Bahnanlage und im Bereich des Kanals Westseite zum anderen südlich parallel zur inneren Betriebsstraße als „doppelte“ Radwegführung für die interne betriebliche als auch für die externe öffentliche Nutzung, entkoppelt vom Werksverkehr.

Die prioritäre Radverkehrsverbindung Saale-Leipzig-Kanal (Hauptroute IR III) soll gemäß Planung des Amtes für Stadtgrün und Gewässer auf der Nordseite des Kanals und damit außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen.

2.2 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die nunmehr geänderten Entwicklungsziele des ansässigen Unternehmens, welches bis heute die in den Abbaugebieten Schöнау I und Schöнау II gewonnenen Kiessande auf seinem Betriebsgelände südlich der Bahnlinie aufbereitet und verarbeitet.

Durch die stärkere Fokussierung auf Material- und Wirtschaftskreisläufe, den erforderlichen sparsamen Umgang mit Böden und Rohstoffen bekommt das Recycling und die Aufbereitung von anfallenden unterschiedlichen Baustoffen, bei einer gleichzeitig weiterhin hohen Bautätigkeit in Leipzig und der Region, für das Unternehmen ein zunehmend höheres Gewicht in seiner strategischen Ausrichtung. In diesem Zusammenhang soll auch das Areal im Westen der Stadt Leipzig mit einem veränderten Schwerpunkt neu aufgestellt werden. Die gegenwärtig etablierten Recyclinganlagen sollen ausgebaut werden und der Fokus von der Aufbereitung der vor Ort geförderten Sande und Kiese noch stärker auf das Recycling, die Aufbereitung und Wiederverwendung der in der Region anfallenden Baustoffe und Materialien gelegt werden. Somit soll ein wesentlicher Beitrag zum Entstehen einer funktionsfähigen Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) in der Region geleistet werden.

Generell ist das Fortbestehen der industriell-gewerblichen Nutzung des Betriebsgeländes durch die Fortführung und Intensivierung der aktuell dort ausgeübten Tätigkeiten sowie die Fortentwicklung der Kreislaufwirtschaft und somit die Entwicklung hin zu nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzungen auch im Interesse der Stadt Leipzig. Im Rahmen der beabsichtigten Standortentwicklung und Transformation des bestehenden Betriebsgeländes zum Baustoffzentrum Leipzig-Rückmarsdorf wurde im Oktober 2024 eine Grundsatzvereinbarung zwischen Stadt Leipzig und GP Günter Papenburg AG geschlossen. Diese bildet die Grundlage für die nächsten gemeinsamen Schritte (Grundstücks-tausch, B-Planverfahren).

2.3 Planungserfordernis

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere darin, dass der heute bestehende VE-Plan Nr. E-231 die tatsächliche Nutzung und insbesondere die angestrebte Entwicklung inhaltlich und flächenseitig nur (noch) rudimentär abbildet. Insbesondere haben zwischenzeitlich erteilte Genehmigungen dazu geführt, dass heute ausgeübte Nutzungen nicht nur innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches sondern auch teilweise auf angrenzenden Flächen liegen. Somit sind teilweise Realnutzungen und bauliche Anlagen vom Zulassungsrahmen des geltenden Plans nicht (mehr) erfasst. Zudem bietet der vorhabenbezogene und detailscharfe VE-Plan nicht die nötige Flexibilität, um die angestrebte Fortentwicklung und Neuausrichtung des Standorts zu ermöglichen. Es ist deshalb erforderlich, zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Einhergehend mit der Planaufstellung ergeben sich Erfordernisse zur Steuerung der angestrebten Entwicklung auf den heutigen Betriebsflächen vor dem Hintergrund möglicher auftretender Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe), den notwendigen Regelungen zum Natur- und Artenschutz sowie der erforderlichen Anbindungen an die vorhandene Lyoner Straße. Zudem soll das bestehende Gewerbegebiet „Fuchsbau“, das sich nordwestlich an die heutigen Flächen des Baustoff- und Recyclingbetriebs anschließt, planungsrechtlich geordnet und gesichert werden. Bisherige Genehmigungen in diesem Bereich wurden auf Basis des § 35 BauGB erteilt. Für die Zukunft ist es jedoch erstrebenswert auch hier einen verbindlichen städtebaulichen Rahmen für die Steuerung der Zulässigkeit von Vorhaben zu entwickeln.

Es kann aufgrund der bestehenden Betriebe grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die angestrebte Entwicklung in das landschaftsräumliche und städtebauliche Umfeld einpassen wird. Dennoch ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme in den Planungsprozess einzustellen und auch abzuwägen, wie mit konkurrierenden Bedarfen so umgegangen wird, dass der Erhalt und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit von anliegenden Sukzessions- und Renaturierungsflächen für Flora und Fauna gesichert und Erholungsfunktionen weiterhin gewährleistet sind.

Aufgrund der angestrebten gewerblichen Entwicklungen und deren weiterhin zu erwartenden Wirkungen auf die insbesondere in der nordwestlichen Umgebung im Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf gelegenen Wohnnutzungen, deren verkehrliche Auswirkungen inklusive der Erforderlichkeit angemessener Erschließungsanlagen, den Auswirkungen auf Natur und Umwelt und das angrenzende Erholungsgebiet der Schönauer Lachen ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Das Planverfahren soll daher insbesondere dazu dienen, die angestrebten Nutzungen innerhalb der heutigen Betriebsflächen zu ordnen und dabei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in und um das Plangebiet zu gewährleisten. Zusätzlich soll die Chance zur Flächenvorsorge für planintern notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ggf. auch für die Zuordnung von Ausgleich und Kompensation anderer städtischer Planungsvorhaben geprüft und genutzt werden.

Fazit: Die Neuaufstellung und dauerhafte Steuerung des Gewerbebestandes ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich. Die Änderung der bauplanungsrechtlichen Grundlage erfordert die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

- **Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt** genehmigter und bestehender gewerblicher Nutzungen nach Aufgabe der Rohstoffgewinnung in dem Abbaugebiet Schönau I und Schaffung nachhaltiger Nutzungsperspektiven für diese Nutzungen und Anlagen innerhalb des Gebietes,
- **Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung** weiterer gewerblicher Nutzungen und Gewerbebetriebe im Bereich des Recyclings und der Aufbereitung von Baustoffen, der Weiterverarbeitung gewonnener Baustoffe und Materialien, einschließlich des Baustoffhandels,
- **Regelungen zur Zulässigkeit sonstiger gewerblicher Nutzungen**, insbesondere zum angestrebten Baustoffhandel, den vorhandenen und anzusiedelnden Büro- und Verwaltungsbauten einschließlich erforderlicher Nebenanlagen wie Stellplätzen und Werkstätten für Betriebsfahrzeuge sowie des Gewerbegebiets im Nordwesten,
- **Prüfen der Rahmenbedingungen für sonstige vorhandene gewerbliche Nutzungen** die nicht im Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 231 liegen vor dem Hintergrund deren Erhalts und deren möglicher Entwicklungsperspektiven unter Berücksichtigung von Lage und Standortbedingungen in Beziehung zu den geplanten Nutzungen im Plangebiet,
- **Sicherung der für die Erschließung erforderlichen Flächen zur Umsetzung eines neuen Erschließungskonzepts**, welches eine bessere Anbindung von der Lyoner Straße aus ermöglicht,
- **Sicherung von Flächen für angestrebte Fuß- und Radwegeverbindungen** einschließlich der Radroute Rückmarsdorf-Lindenau, um das Radwegkonzept der Stadt Leipzig angemessen zu berücksichtigen,
- **Sicherung der Trassen und Gleisanlagen der „Museumsfeldbahn“** sowie ihrer Nutzung,
- **Begrenzung des zulässigen Störgrades** der Nutzungen im Plangebiet zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der angrenzenden Siedlungsgebiete einschließlich der Prüfung ggf. nachgeordnet notwendiger Auflagen und Maßgaben nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- **Berücksichtigung der Grundsätze für eine umweltfreundliche, energieeffiziente, flächensparsame und an den Klimawandel angepasste Gewerbeflächenentwicklung** durch den angestrebten Erhalt und die Entwicklung gliedernder, teilweise naturschutzfachlich hochwertiger Grün- und Freiräume sowie die Förderung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung,
- **Berücksichtigung der umwelt-, natur- und artenschutzrechtlichen Belange** im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung

4. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Bereich des Recycling- und Baustoffzentrums

Seit weit über 100 Jahren wird im Leipziger Westen Kies für die Bauprojekte der Stadt Leipzig gewonnen. Im Jahre 1891 errichtete die Leipziger Westend Baugesellschaft (LWB) am Ufer des Karl-Heine-Kanals das erste Mörtelwerk zur Kiesverarbeitung. Im Jahr 1991 übernahm die GP Günter Papenburg AG den Betrieb zur Kiesgewinnung von der Treuhandanstalt Berlin. Mit dem Aufbau einer modernen Kiesaufbereitungsanlage, einer Asphaltmischanlage, dem Recycling von Baustoffen und der Ansiedelung der Tochtergesellschaft Hall Bau GmbH, Niederlassung Sachsen, wurde der Standort zu einem leistungsfähigen Baustoffzentrum entwickelt. Der Abbau des Rohstoffes Kies wurde fortgesetzt und ab dem Jahr 1993 die Lagerstätte Schönau I erschlossen. Im Jahr 2005 wurde das Genehmigungsverfahren zur Fortführung des Kiesabbaus im Südwestbereich (Schönau II) des Standortes begonnen. Der Aufschluss der Erweiterungslagerstätte Schönau II wurde im Jahr 2010 unternommen und wird im Jahr 2027 abgeschlossen sein.

Die Kiessandgewinnung in Leipzig-Rückmarsdorf hat eine lange und bewegte Geschichte. Die aktuell notwendigen Entwicklungen der Wirtschaft, auch im Zuge der Energiewende, haben in der GP Papenburg Unternehmensgruppe zu einer Neubetrachtung der Möglichkeiten am Standort Leipzig-Rückmarsdorf geführt. Die Philosophie änderte sich dahingehend, dass keine Primärrohstoffgewinnung mehr am Standort stattfinden soll, sondern die Aufbereitung von Sekundärrohstoffen in einem Baustoffzentrum mit dem Fokus auf Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) sowie regenerative Energiegewinnung (Renewable Energy Systems) geplant ist. Die Herstellung von qualitativ hochwertigen Ersatzbaustoffen/Recyclingbaustoffen (kurz: RC-Baustoffe) dient dem Ersatz von Primärrohstoffen. Diese RC-Baustoffe kommen in verschiedenen Bereichen des Bauwesens zum Einsatz, wie zum Beispiel Straßenbau, Hochbau und Infrastrukturprojekten.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet an der Lyoner Straße in Leipzig-Rückmarsdorf verfolgt das Ziel, ein modernes und nachhaltiges Gewerbe- und Industrieareal zu entwickeln. Die geplanten Nutzungen orientieren sich an den Anforderungen der Baustoffwirtschaft, der Kreislaufwirtschaft sowie der Energie- und Logistikbranche. Die Flächen sind funktional aufeinander abgestimmt und ermöglichen eine effiziente Nutzung vorhandener Ressourcen.

Die geplante Entwicklung des Standortes bietet der GP Papenburg Unternehmensgruppe die Möglichkeit, die vielfältigen wirtschaftlichen Aktivitäten in der Region Leipzig an einem zentralen Standort zusammenzuführen und somit auch Synergien für deren Kunden zu erzeugen.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, die Schaffung eines attraktiven Betriebsstandortes mit Umsetzung der Leitmotive Circular Economy, Zero Waste sowie Renewable Energy Systems sowohl für seine Kunden als auch für die Mitarbeiter der GP Papenburg Unternehmensgruppe zu errichten.

Die von der Firma GP Günter Papenburg AG, Baustoffe Sachsen vorgelegte Nutzungs- und Bebauungskonzeption (siehe nachstehend Städtebauliches Konzept Anhang III) sieht im Rahmen seiner Standortentwicklung die Aufrechterhaltung bestehender Anlagen sowie die Errichtung von Neunutzungen vor.

Anlage 1: Erdenwerk [Neunutzung]

Das Erdenwerk dient der Annahme, Lagerung, Aufbereitung und dem Verkauf von organischen und mineralischen Abfällen zur Herstellung von Erden und Substraten. Die Fläche umfasst:

- Lagerhalle für Annahmematerialien (Input-Materialien)
- Aufbereitungsanlage (Erdenwerk mit Sieb-, Klassier-, Umwälzungsprozesse)
- Halden, Haufwerke für aufbereitete Produkte (Output-Materialien)
- Verkaufs- & Rangierbereiche

Anlage 2: Kiessandaufbereitungsanlage (kurz: Kieswäsche) [Bestandsnutzung]

Hier erfolgt die Reinigung und Klassifizierung von Kiesmaterialien. Die Anlage trägt zur Wiederverwertung regionaler Rohstoffe bei und reduziert den Bedarf an Primärmaterialien. Nach Auslaufen der Abbaugenehmigung Schönau II (Kiessandgewinnung am heimischen Kiessandtagebau) soll die Aufbereitung von Kiessanden weiterhin am Standort möglich sein (z.B. aus benachbarten Lagerstätten aus der Umgebung, wie beispielsweise Lössen, Saalekreis).

Anlage 3: Betonmischlage [Bestandsnutzung]

Die Betonmischanlage produziert Transportbeton für den regionalen Baubedarf. Die Herstellungsmaterialien können vor Ort hinzugeführt werden. Es werden damit Transportwege eingespart. Weiterhin ist in der Anlage eine Recyclingwasseraufbereitungsanlage integriert worden. Weitere Bereiche der Anlage sind:

- Lagerbereich (Zuschlagstoffe, Werkstatt)
- Mischturn mit zugehöriger Mischtechnik
- Verladebereich
- Bürocontainer

Anlage 4: Baustoffrecyclinganlage [Bestandsnutzung]

In einer Baustoffrecyclinganlage werden aus Inputmaterialien wie Bauschutt oder Boden mittels mechanischer Behandlung (Brechen, Sieben, Klassifizieren usw.) hochwertige Recyclingbaustoffe bzw. mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) hergestellt, die z. B. im Hoch- und Tiefbau Verwendung finden. Ziel ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft und die Reduktion von Deponiemengen. Die angenommen Inputmaterialien werden ebenso auf dieser Fläche zwischengelagert bis zur Aufbereitung.

Anlage 5: Asphaltmischanlage mit Lagerfläche [Bestandsnutzung]

Die Asphaltmischanlage produziert Mischgut für den Straßenbau und ermöglicht die Wiederverwertung von Ausbauasphalt. Die Fläche umfasst:

- Lagerflächen für Ausbauasphalt (Altasphalt-Inputmaterial)
- Lagerflächen für Bitumen und Zuschlagstoffe
- Mischtechnik- und Verladebereich
- Bürocontainer

Anlage 6: Baustoffhandel [Bestandsnutzung]

Die Funktion eines Baustoffhandels ist die Versorgung von gewerblichen und privaten Kunden mit Baumaterial bzw. mineralischen Baustoffen. Dies können unter anderem Sande, Kiese oder Mineralgemische sowie Splitte sein. Diese Materialien werden entweder am Standort hergestellt (Sande, Kiese) oder aus einem externen Steinbruch (Mineralgemische, Splitte) angeliefert und für den Verkauf an die Kunden gelagert werden. Die Fläche beinhaltet:

- Verkaufs- und Lagerflächen (Haufwerke)
- Umschlagszonen mit Rangierbereichen

Anlage 7: Bauhof [Neunutzung]

Auf dieser Fläche sind Freiflächenlager für Baumaterialien, Baumaschinen, Technikabstellplatz sowie die Errichtung eines Werkstattgebäudes angedacht. Als zentrales Ziel ist die Bündelung sämtlicher Maschinenteknik der Niederlassung Baustoffe Sachsen angedacht.

Anlage 8: Energetische Anlagen [Neunutzung]

Um den Betriebsstandort nachhaltiger zu gestalten und die Potenziale der erneuerbaren Energien ausnutzen zu können sind für die Fläche 8 zur nachhaltigen Energieversorgung folgende Anlagen vorgesehen:

- Energiespeicher (z. B. Batteriespeicher)
- Elektrolyseur
- Photovoltaikanlagen auf Dach- und Freiflächenbereichen
- Regenrückhaltebecken Standortentwässerung – Prozesswassergewinnung

Anlage 9: Logistikfläche [Neu- & Bestandsnutzung]

Diese Fläche dient der logistischen Abwicklung und Versorgung des Betriebsstandortes. Folgende Flächenfunktionen sind zugehörig:

- LKW-Stellplätze [Bestand]
- Tankstelle (Diesel, ggf. alternative Kraftstoffe) [Bestand]
- E-Ladesäulen [Neu]
- Fahrzeugwaage [Bestand & Neu]

Anlage 10: Verwaltungs- und Sozialgebäude [Neunutzung]

Die Fläche 10 soll mit der Errichtung eines Verwaltungs- und Sozialgebäudes definiert werden. Das Gebäude soll alle Mitarbeiter der GP Papenburg Unternehmensgruppe aus der Region Leipzig an einem zentralen Standort vereinen, um unter anderem für kurze Dienstwege zu sorgen. Das Gebäude umfasst:

- Büro- & Sozialräume (Umkleiden, Pausen-, Ruheräume etc.)
- Besprechungs- & Tagungsräume
- Abstellplätze für PKW, Motorrad, Fahrrad

Anlage 11: Kompostieranlage [Neunutzung]

Die Kompostieranlage ist eine technische Einrichtung zur kontrollierten biologischen Behandlung organischer Abfälle mit dem Ziel, diese in hochwertigen Kompost umzuwandeln. Der entstehende Kompost kann als Bodenverbesserer oder Dünger in der Landwirtschaft, im Gartenbau oder im Landschaftsbau eingesetzt werden. Die geplante Kompostieranlage auf dem Betriebsstandort dient der Verwertung organischer Abfälle aus gewerblichen und privaten Quellen. Die Anlage ist ein zentraler Bestandteil der Kreislaufwirtschaft und trägt zur Reduktion von Deponieabfällen sowie zur Rückführung von Nährstoffen in den natürlichen Stoffkreislauf bei. Die Kompostieranlage verarbeitet organische Abfälle zu Kompostprodukten. Die Fläche beinhaltet:

- Anlieferzone: Annahme von organischen Abfällen wie Grün- und Bioabfällen
- Vorsortierung: Entfernung von Störstoffen (z. B. Plastik, Metall)
- Rottebereich: Biologische Umsetzung der organischen Substanz unter kontrollierten Bedingungen (Belüftung, Feuchtigkeit, Temperatur)
- Nachbehandlung: Absiebung, ggf. Hygienisierung und Qualitätskontrolle des Komposts
- Lager- und Verkaufsbereich: Zwischenlagerung und Abgabe des fertigen Komposts

Anlage 12: Flächenvorbehalt für Nebenanlagen [Neunutzung]

Dieser Flächenvorbehalt für bauliche Anlagen bezeichnet im Rahmen eines Bebauungsplans die gezielte Reservierung von Grundstücksflächen für zukünftige bauliche Nutzungen, die funktional ergänzend zum Hauptnutzungskonzept stehen. Diese Nebenflächen sind nicht unmittelbar mit einer konkreten Bebauung belegt, sondern dienen der Sicherung von Entwicklungsspielräumen für infrastrukturelle, verkehrliche oder betriebliche Zwecke.

- Abstellplätze (z.B. Fahrräder, Motorräder etc.)
- Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, E-Ladesäulen etc.)

Anlage 13: Umschlagsfläche für mineralische Abfälle [Neunutzung]

Eine Umschlagsfläche für mineralische Abfälle ist ein betrieblich genutzter Bereich zur zeitlich begrenzten Zwischenlagerung, Umladung und logistischen Verteilung von mineralischen Abfällen. Dazu zählen insbesondere Bauschutt, Betonbruch, Ziegelreste, Straßenaufbruch und andere nicht-organische, feste Abfallstoffe aus Bau- und Rückbaumaßnahmen.

Anlage 14: Wertstoffhof [Neunutzung]

Auf der Fläche 14 soll ein Wertstoffhof entstehen. Dieser ist eine kommunale oder gewerbliche Einrichtung zur Annahme, Sortierung und Zwischenlagerung von verwertbaren Abfällen. Er dient der getrennten Erfassung von Wertstoffen wie Papier, Glas, Metalle, Kunststoffe, Elektrogeräte, Grünabfälle und weiteren recyclingfähigen Materialien, die nicht über die reguläre Hausmüllentsorgung entsorgt werden. Der geplante Wertstoffhof im Bereich Lyoner Straße soll als zentrale Sammelstelle für verwertbare Abfälle aus dem gewerblichen und privaten Bereich dienen. Er ergänzt die bestehenden Recycling- und Verwertungsstrukturen des Gewerbegebiets und fördert die stoffliche Wiederverwertung. Funktionale Bestandteile sind:

- Anlieferbereich: Zufahrt für private und gewerbliche Anlieferer mit klarer Verkehrsführung
- Sammelcontainer und Boxen: Für verschiedene Fraktionen wie Papier, Glas, Metalle, Kunststoffe, Elektrogeräte, Alttextilien, Batterien etc.

- Problemstoffannahme: Für schadstoffhaltige Abfälle wie Farben, Lacke, Reinigungsmittel (ggf. nur zeitweise oder mobil)

Die geplanten Nutzungen verfolgen das Ziel, ein ressourcenschonendes, wirtschaftlich tragfähiges und ökologisch nachhaltiges Baustoff- und Recyclingzentrum zu schaffen. Die Kombination aus Produktion, Recycling, Handel, Energiegewinnung und Logistik stärkt die regionale Wertschöpfung und reduziert Transportwege.

Der Bebauungsplan Lyoner Straße schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet mit Fokus auf Baustoffwirtschaft, Recycling, Energie und Logistik. Die geplanten Nutzungen ergänzen sich funktional und tragen zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtteils Rückmarsdorf bei.

4.1.2 Gewerbeareal „Fuchsbau“

In städtebaulicher und planungsrechtlicher Hinsicht besteht auch für die an das geplante Recyclingzentrum westlich angrenzenden Gewerbeflächen ein Planungserfordernis, um die geordnete und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die Flächen sind im Rahmen der Bauleitplanung aufeinander abzustimmen, um Synergieeffekte zu ermöglichen und zugleich potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen. Ein konkretes, abgestimmtes Nutzungskonzept oder ein städtebaulicher Entwurf, der bereits als Grundlage für die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans in diesem Bereich dienen könnte, liegt derzeit nicht vor. Ziel der Planung für das durch den Bestand vorgeprägte Gewerbeareal „Fuchsbau“ ist die Weiterentwicklung und städtebauliche Ordnung gewerblicher Nutzungen unter Beachtung der bislang genehmigten Nutzungsarten und -maße. Dabei sollen die vorhandenen Standortpotenziale gestärkt und eine langfristige Entwicklungsperspektive für ansässige und neue Betriebe geschaffen werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

4.1.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept für das Plangebiet orientiert sich an den funktionalen Anforderungen des geplanten Recyclingzentrums sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzungen im „Fuchsbau“. Ziel ist die Schaffung einer leistungsfähigen, sicheren und geordneten Erschließung für den motorisierten Verkehr, den Lieferverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr.

Die verkehrliche Haupteerschließung des Recyclingzentrums erfolgt künftig über die neu zu ordnende Zufahrt im Süden. Hierzu wird die bestehende Anbindung an die Lyoner Straße umgebaut und leicht nach Süden verlegt. Auf der Lyoner Straße wird ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen eingerichtet. Durch diese Verlagerung kann der Zufahrtsverkehr ohne Umwege auf die neu geplante Planstraße im Inneren des Werkbereichs geführt werden. Die private Planstraße verläuft im Wesentlichen geradlinig entlang der südlichen Gebietsgrenze und erschließt über mehrere Abzweigungen die einzelnen Flächen und Anlagen des Recyclingzentrums (vgl. hellgelb dargestellte Flächen im Städtebaulichen Konzept). Die südliche Zufahrt und Straße dienen sowohl der Anlieferung von Materialien als auch der Zufahrt für Mitarbeitende und Kundschaft. Der konkrete Umbau des Knotenpunkts an der Lyoner Straße ist mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig als Träger der Straßenbaulast abzustimmen.

Im nördlichen Bereich des Recyclingzentrums ist ein Fuß- und Radweganschluss vorgesehen, der den Mitarbeitenden einen direkten Zugang von der nördlich gelegenen Erschließungsstraße („Zum Bahnhof“) zum Betriebsgelände ermöglicht. Ergänzend dazu werden im Norden

Fahrradabstellplätze für die Beschäftigten angeordnet. Somit soll der Umweltverbund gestärkt werden. Auf dem Gelände selbst sind Stellplätze für Mitarbeitende, Kunden sowie für Anlieferfahrzeuge vorgesehen.

Das westlich angrenzende Gewerbeareal „Fuchsbau“ bleibt weiterhin über die bestehende Straße „Zum Bahnhof“ erschlossen. Die südlich gelegenen Flurstücke, die derzeit keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße besitzen, sind über einen bestehenden, bislang als Weg in einfacher Ausführung (Trampelpfad) angelegten Verbindungsweg erreichbar, dessen Ausbau im Zuge der weiteren Planung geprüft werden soll.

Weitere, sich aus dem Verkehrskonzept ergebende Detailspekte – insbesondere zur Kreuzungsgestaltung, zur Verkehrsorganisation und zur Radwegführung – werden außerhalb des Instruments des Bebauungsplans im Rahmen der Erschließungsplanung ausgearbeitet und im Entwurfsstadium dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Im Hinblick auf die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist festzustellen, dass keine öffentliche Fuß- und Radverkehrsverbindung über das Betriebsgelände verlaufen soll. Die konkrete Trassenführung ist derzeit noch nicht abschließend festgelegt. Grundsätzlich kommen zwei Varianten in Betracht:

Zum einen eine Führung im nordwestlich–nordöstlichen Bereich entlang der Bahnanlage sowie im Bereich der westlichen Kanalseite; zum anderen eine südlich verlaufende Variante, die parallel zur inneren Betriebsstraße und zur Museumsfeldbahn geführt wird und so auch die Schönauer Lachen erlebbar fußläufig anbindet.

4.1.4 Grünkonzeption

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des geplanten Recyclingzentrums eine landschaftlich verträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzung vor. Die vorgesehenen Grünflächen sind Bestandteil des Städtebaulichen Konzepts und werden zunächst im Rahmen des Vorentwurfs nicht als verbindliche Festsetzung, sondern als Freiraumstrukturelement verstanden. Die Grünflächen dienen der optischen Gliederung und Auflockerung des Sondergebiets sowie der ökologischen Aufwertung des Standortes. Sie tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Staub- und Lärminderung bei. Vorgesehen ist eine flächige Begrünung der Randbereiche, der Böschungen sowie der Flächen oberhalb des Lärmschutzwalls, wodurch eine naturnahe Übergangszone zwischen der Gewerbenutzung und angrenzenden Freiräumen, insbesondere zu den Schönauer Lachen im Süden, entsteht. Durch die Bepflanzung der aufgeschütteten Wallflächen wird nicht nur die Lärmschutzfunktion gestärkt, sondern zugleich eine landschaftsähnliche Gestaltung erzielt, die das Baugebiet harmonisch in den umgebenden Freiraum einbindet. Der Wall wird damit zu einem funktional und gestalterisch wertvollen Element, das technische und ökologische Belange miteinander verbindet. Darüber hinaus verbessern die vorgesehenen Grünstrukturen die Durchgrünung des Areals, fördern die Biodiversität und unterstützen die Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken. Die Bepflanzung erfolgt vorzugsweise mit standortgerechten, robusten Arten, die dem Charakter der angrenzenden Landschaft entsprechen und einen pflegearmen, dauerhaften Bewuchs ermöglichen.

4.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist regelmäßig eine Alternativenprüfung durchzuführen. Vorliegend hat sich das städtebauliche Konzept nach folgenden Parametern zum aktuellen Nutzungskonzept fortentwickelt:

a. Im Plangebiet sind unterschiedliche Anordnungen der baulichen Anlagen geprüft worden.

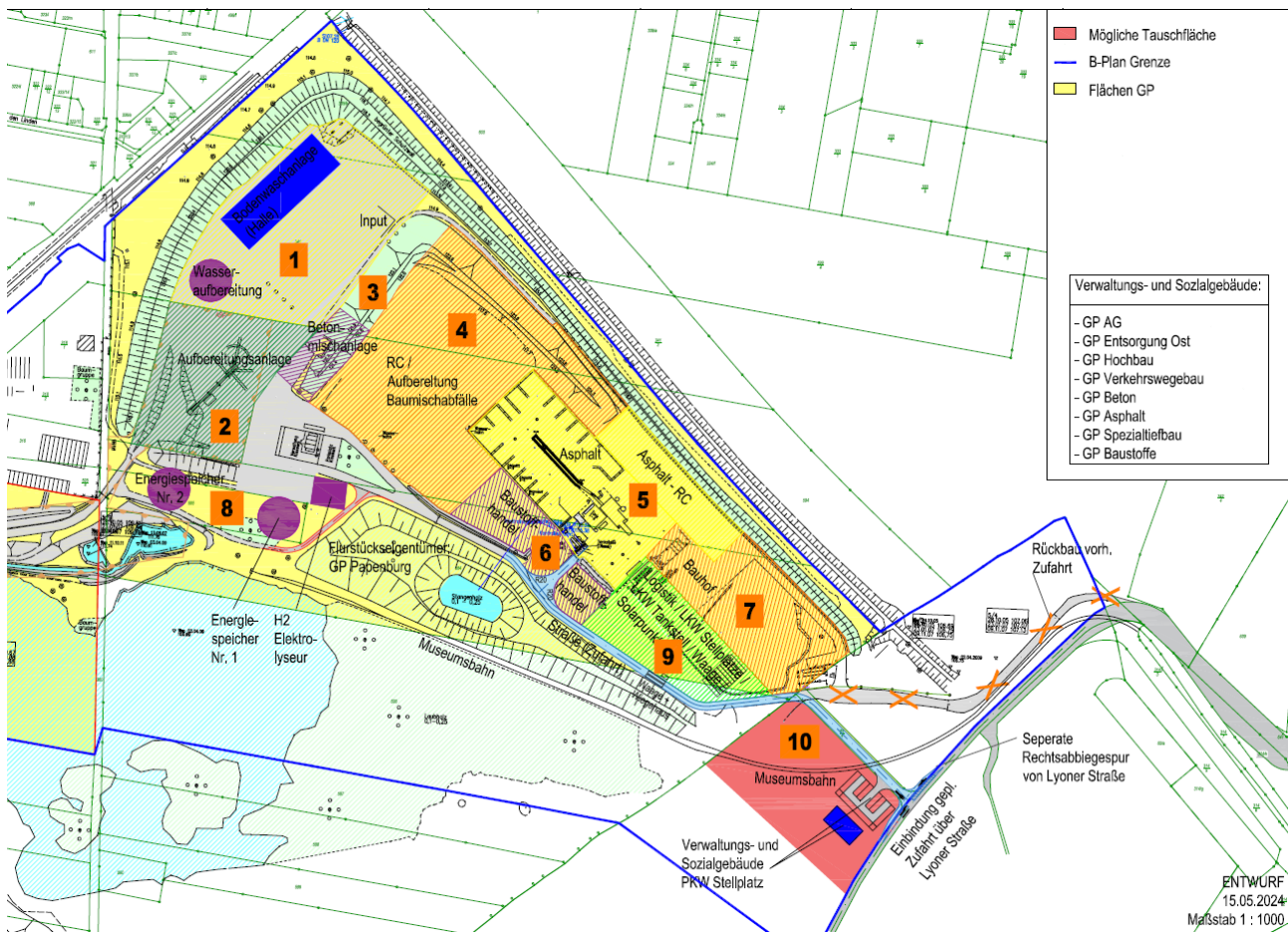


Abbildung: Auszug aus Vorprüfung der Alternativen des Nutzungskonzepts – Bearbeitungsstand: 15.05.2024

Die verschiedenen Neunutzungen wurden im Rahmen des Planungsprozesses präzisiert, konkretisiert und fortentwickelt. So hat sich seit Planungsbeginn die Anlagenanzahl von Bestands- und Neunutzungen von 10 Nutzungen auf nunmehr 14 thematische Nutzungen erhöht. Ihre Verortung im Planungsgebiet unterlag verschiedenen Anordnungsmöglichkeiten. Darüber hinaus erfolgte im Zuge des Planungsfortgangs und der Optimierung der innerbetrieblichen Aufteilung der Flächen eine neue Verkehrsplanung (Neuordnung des Knotenpunkts an der Lyoner Straße). Zudem wurde ein neues inneres Erschließungskonzept erarbeitet, das die Verbindung aller Flächen über eine südlich des Betriebsgeländes befindliche Haupt-Planstraße vorsieht (siehe Anlage III).

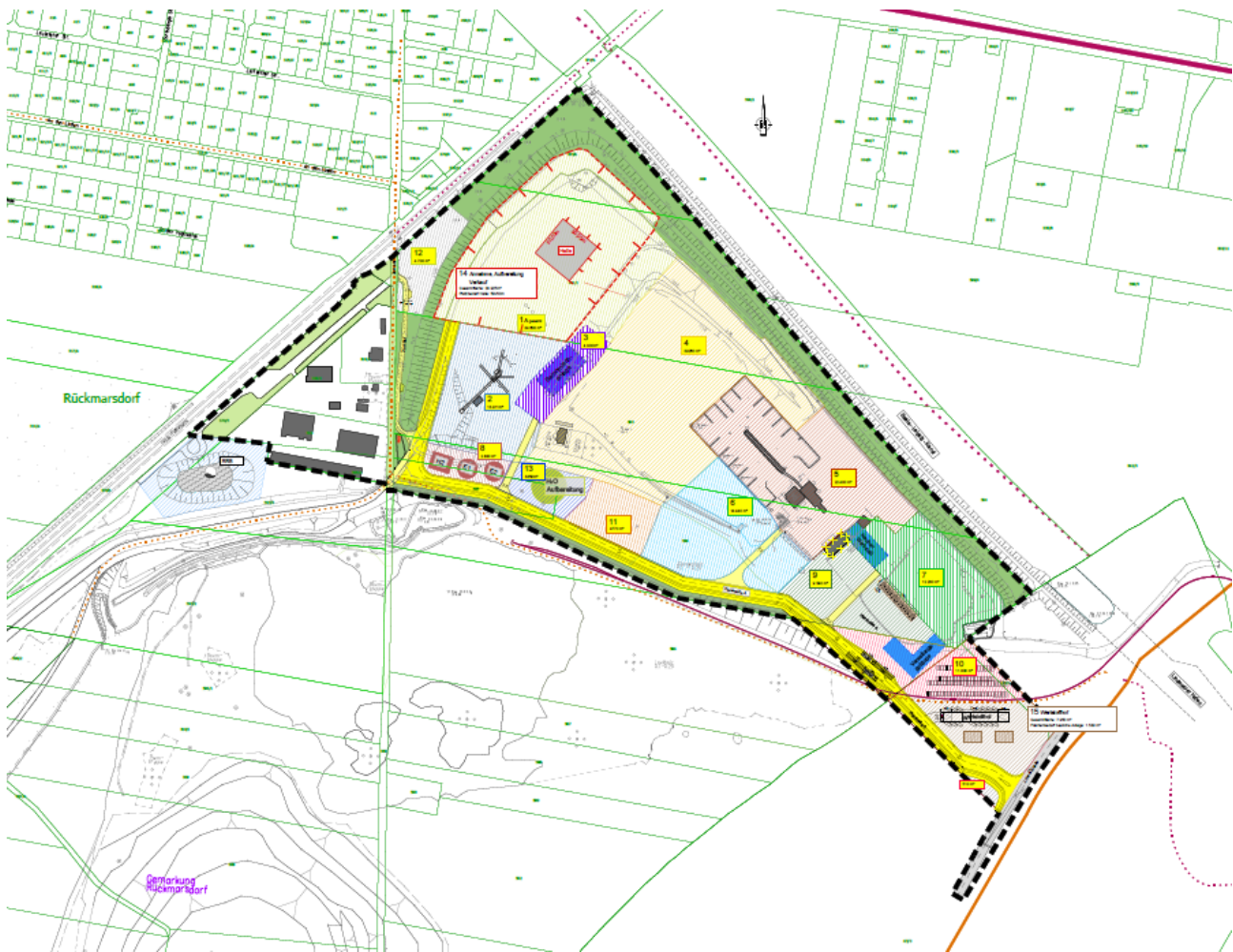


Abbildung: Auszug aus Vorprüfung der Alternativen des Nutzungskonzepts – Bearbeitungsstand: 05.06.2025

Nach Fortentwicklung und Konkretisierung der geplanten Nutzungen im Plangebiet unterlag das Nutzungskonzept mit seinen finalisierten Nutzungsarten erneut minimalen Änderungen: Die vom Vorhabenträger geplante Fläche für Anlagen zur Energiespeicherung und Elektrolyse (Anlage 8 – Neunutzung) war nach verworfenem Planungsstand unmittelbar südlich der Kieswäsche untergebracht. Nach finalem Nutzungskonzept ist die Verortung der entsprechenden Anlagen nunmehr südlich des Gewerbegebiets auf den Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers verortet. Die Energieanlagen befinden sich nunmehr unmittelbar neben der Fläche für das Regenrückhaltebecken. Die einheitliche Verortung aller Versorgungsanlagen an einem Ort erlaubt eine effiziente Aufteilung der Gesamtflächen nach Funktion und Art der Nutzung. Zudem werden somit weniger konfliktträchtige Nutzungen außerhalb des vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Lärmschutzwalls angeordnet. Das Nutzungskonzept ist somit besser mit den Belangen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Rückmarsdorf vereinbar.



Abbildung: Auszug aus Vorprüfung der Alternativen des Nutzungskonzepts – Bearbeitungsstand: 23.04.2025

b. Schönaauer Lachen

Zu Planungsbeginn und mit dem Aufstellungsbeschluss erfasst war ein größerer Flächenumgriff des Geltungsbereichs vorgesehen. Ein erweiterter Umgriff, der zudem auch die südlich gelegenen Schönaauer Lachen zu einem Großteil mitumfasste, war im Laufe des Planungsprozesses hingegen verworfen worden, weil hier kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Die Schönaauer Lachen sind im Bestand vorhanden, ihre Funktion als wichtiges Naherholungsgebiet soll weiterhin erhalten bleiben. Da sie planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind sie grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und besitzen bereits ein hohes Maß an Schutz. Daher bedarf es keiner weiteren Sicherung dieser Flächen. Sie sind nicht mehr Bestandteil des Plans. Das Verfahren wird nur im planungsrechtlich relevanten Bereich weitergeführt.

5. Wesentliche Inhalte der Planung

Wesentliche Inhalte der Planung sind:

- Festsetzungen zur Art der Nutzung durch die Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebieten, welche insbesondere auf die angestrebten Nutzungszwecke der im Plangebiet liegenden und beabsichtigten Nutzungen angepasst sind.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen, soweit dies zur Steuerung einer städtebaulichen Entwicklung des Gebietes erforderlich ist.
- Die Ausweisung unterschiedlicher Lärmemissionskontingente innerhalb des Plangebietes.
- Weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz, soweit diese erforderlich sind.
- Festsetzungen zur Lage von Anlagen zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes.
- Festsetzungen zur Lage von Anlagen für die angestrebten innerörtlichen Radverkehrsanlagen
- Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Erhaltung, Sicherung, Verlagerung bzw. Neuanlage)

6. Beabsichtigte Festsetzungen

Nachfolgend werden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans überblicksartig aufgeführt und zusammenfassend begründet. Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (vgl. Anlagen I und II) und den textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens für die Entwurfsfassung konkretisiert.

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfasst eine Fläche von circa 28,8 ha.

Er umfasst die Flurstücke 65/3 (tlw.), 65/4 der Gemarkung Schönauf, 318/1, 318/2, 316, 335/b, 341/1, 360 (tlw.), 370/5 (tlw.), 370/6 (tlw.), 583, 584 (tlw.), 585, 586 (tlw.), 595/3 (tlw.), 595/4, Gemarkung Rückmarsdorf.

Für die Erfordernisse eines qualifizierten Bebauungsplans und um die Erschließung neu ordnen zu können, werden dabei auch Flurstücke mit einbezogen, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie auch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Zustimmung der privaten Flächeneigentümer getroffen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Davon wird hier Gebrauch gemacht. In der Planzeichnung wird als Baugebiet für alle Flächen im privaten Eigentum des Vorhabenträgers, die Bestandteil des Betriebsgeländes sein sollen, ein Sondergebiet mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Für weiter im Westen liegende und damit außerhalb des

Betriebsgeländes liegende Flächen, dem sogenannten „Fuchsbau“, wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

6.2.1 Sondergebiet

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein Sondergebiet „Recycling- und Baustoffzentrum Lyoner Straße“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient seiner Zweckbestimmung nach der Baustoffverwertung, dem Recycling und der Entsorgungswirtschaft. Dazu zählt insbesondere:

- die Verwertung mineralischer Rohstoffe,
- die Verwertung, Aufbereitung und Herstellung mineralischer Baustoffe,
- die Entsorgung und Zwischenlagerung von Bau- und Abbruchabfällen,
- die stoffliche Verwertung organischer Abfälle,
- der Handel mit Baustoffen und Baumaterialien

Die zulässigen Nutzungen sind

- Betriebe und Anlagen zur Kieswäsche
- Betriebe und Anlagen zur Baustoffaufbereitung und -verwertung
- Kompostierungsanlagen
- Betriebe und Anlagen zum Umschlag von Baustoffen
- Wertstoffhöfe sowie Anlagen und Flächen für den Umschlag von Baumischabfällen
- Umschlagfläche von Baumischabfällen
- Wertstoffhof
- Lagerflächen, Lagerplätze und Werkstätten
- Verwaltungs- und Sozialgebäude mit betrieblichem Bezug

sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

6.2.2 Gewerbegebiet

Für die Flächen des sogenannten „Fuchsbau“ wird ein Gewerbegebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO). Durch textliche Festsetzungen kann je nach stadtplanerischen Entwicklungsabsichten des Standorts auf die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen sowie auf die Unzulässigkeit von bestimmten Nutzungen Einfluss genommen werden. Die Festsetzungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Als Einzelhandelsnutzung soll nur der Werksverkauf zulässig sein, da es sich um einen stadtplanerisch nicht integrierten Standort handelt und sich aus der Umgebung kein Bedarf für andere Einzelhandelsnutzungen ableiten lässt, die hier sinnvoll umgesetzt werden könnten.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden eine GRZ von 0,8 sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 136,5 m über NHN festgesetzt.

Grundsätzlich ist in Sondergebieten mit industriellem Charakter von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Maßobergrenzen nach § 17 BauNVO. Sie begründet sich zudem mit dem tatsächlich kalkulierten Versiegelungsgrad für das Recycling- und Baustoffzentrum. Ferner ist im Rahmen der textlichen Festsetzung ein Ausschluss der GRZ-Überschreitung durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie (§ 19 Abs. 5 BauNVO) vorgesehen.

Die Höhe baulicher Anlagen von 136,5 m ü. NHN entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 21,5 m über der Geländeoberfläche. Die daraus resultierende Grundhöhe von baulichen Anlagen korrespondiert mit der bisherigen Höhenentwicklung am Betriebsstandort, in dem bereits ähnlich hohe Gebäude vorhanden sind.

Durch zeichnerische Darstellung werden im Sondergebiet lediglich zwei Flächen markiert, in denen die zulässige Höhe baulicher Anlagen heraufgesetzt wird. Es handelt sich hierbei um die Betonmischanlage (143,5 m über NHN) und die Asphaltmischanlage (147,5 m über NHN).

Da die Betriebsgebäude und -anlagen auch technische Dachaufbauten haben können – z.B. Abluftanlagen, Antennen, etc. – soll der Bebauungsplan vorsorglich eine Ausnahmegvorschrift enthalten, um eine geringfügige Überschreitung durch solche Anlagen um bis zu 4,0 m zuzulassen. Die Erteilung einer Ausnahme soll insbesondere dann in Betracht kommen, wenn ein Gebäude oder Gebäudeteil aufgrund der speziellen Nutzungsanforderungen auf eine nahezu vollständige Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen angewiesen ist.

Der Bedarf für weitere Maßfestsetzungen besteht nicht, da durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der baulichen Anlagen das Nutzungsmaß ausreichend geregelt ist. Im Sinne eines möglichst flexiblen und damit auch für etwaige Änderungen offenen Bebauungsplans sollen Geschossigkeiten, eine Baumassenzahl o.ä. nicht festgesetzt werden.

6.4 Baugrenzen

Der Bebauungsplan soll einen möglichst flexiblen Umgang mit der Anordnung der baulichen Anlagen auf den Betriebsflächen ermöglichen. Es ist daher beabsichtigt sowohl im Sonder- als auch im Gewerbegebiet jeweils ein großes Baufenster festzusetzen, das lediglich den gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBauO erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhält. Lediglich im nördlichen Bereich des Sondergebiets reicht die Baugrenze bis an einen festgesetzten Lärmschutzwall heran, da es auf die Schutzwirkung von Abstandsflächen hier nicht ankommt.

6.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Südosten ist über die Lyoner Straße möglich. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Hier wird ohne weitere Festsetzung die Zu- und Ausfahrt von motorisiertem Verkehr inklusive der Anlieferung möglich sein. Die zeichnerische Festsetzung wird im weiteren Verlauf konkretisiert und soll die für die Neuordnung der Erschließung notwendigen Flächen sichern. Im nördlichen Bereich des Plangebiets erfolgt die Erschließung der zum Gewerbegebiet gehörenden Flurstücke sowie der nördliche Zugang zum Sondergebiet über die entsprechend festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Diese orientieren sich am Bestand. Die nach dem derzeitigen Planungsstand als Straßenverkehrsflächen vorgesehenen Flurstücke befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorentwurfs im Eigentum der Stadt Leipzig.

Weitere, sich aus der Planung ergebende verkehrliche Aspekte sind außerhalb der Regelungen des Instruments des Bebauungsplans zu lösen. Hierzu arbeitet der Vorhabenträger eine Erschließungsplanung zur Neuordnung des Knotenpunkts an der Lyoner Straße aus.

Der Verlauf von Radwegen befindet sich derzeit noch in der Abstimmung; notwendige Festsetzungen (z.B. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg“) werden in den Entwurf des Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen, sofern sie Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans betreffen.

6.6 Versorgungsfächen und Flächen für Abwasserbeseitigung

Im Südwesten sind auf den Flächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, eine Versorgungsfläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom (hier: Elektrizität) gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB, sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (hier: Regenrückhaltebecken) gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB vorgesehen. Die Festsetzungen begründen sich mit hier vorgesehenen Nutzung nach dem Nutzungskonzept.

6.7 Lärmschutz

Um dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und dem Planungsgrundsatz „Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu entsprechen, soll bei der Planung insbesondere ein ausreichender Immissionsschutz bedacht werden. Dabei gilt der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan, mit dem potentielle Immissionskonflikte zugelassen werden, auch Regelungen zur Lösung selbiger umfassen soll. Die Konflikte sollen nach Möglichkeit nicht auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren verschoben werden. Gleichwohl müssen nicht notwendigerweise alle Regelungen im Bebauungsplan selbst getroffen werden, wenn sichergestellt ist, dass für ein Vorhaben weitere Genehmigungen erforderlich sind und dort erforderliche Immissionsschutzregelungen getroffen werden können (Konflikttransfer).

Unter der Berücksichtigung der genannten Planungsgrundsätze und Maßgaben ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan das Erfordernis, im Hinblick auf die Lärmvorsorge Regelungen zu treffen. Ziel ist es, eine Zunahme der Lärmbelastungen insbesondere für die schutzwürdigen Nutzungen in der Nähe des Plangebiets (nordwestliche Wohnbebauung in Burghausen-Rückmarsdorf, Lindenauer Hafen) so weit wie möglich zu vermeiden und die Lärmbelastungen generell auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich im Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung bereits ein Gebietscharakter ableiten lässt, nach dem keine schutzwürdigen Nutzungen zulässig sind. Dafür sprechen auch die Regelungen zur allgemeinen Zulässigkeit, die ausdrücklich die Ansiedlung erheblich belästigender Betriebe nach sich zieht.

Damit nicht bereits der erste Betrieb, der sich ansiedelt, so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nachbarschaft unzulässig wäre, sollte neben der Rücksicht auf schutzwürdige umliegende Nutzungen auch eine gerechte Verteilung der Emissionen auf die in einem Gebiet niederlassungswilligen Betriebe ebenfalls im Blickpunkt der Planung stehen. Um das sicherzustellen, wird auf das Instrument der Geräuschkontingentierung zurückge-

griffen. Auf der Grundlage einer Lärmkontingentierung können im Bebauungsplan eindeutig vollziehbare Regelungen gegen Lärmeinwirkungen für unterschiedlichste und auch für bei der Planung noch nicht bekannte Einzelvorhaben getroffen werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage der Sondergebietsflächen und der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der näheren Umgebung ist es erforderlich, alle Teilflächen des Sondergebiets mit Emissionskontingenten zu begrenzen.

Die Geräuschkontingentierung ist durch die DIN 45691:2006-12 geregelt. Die DIN verwendet den Begriff Lärmemissionskontingent. In Bezug auf die Art der Nutzung sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen die in einer Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Zuweisung von baulichen Anlagen zu bestimmten Lärmemissionskontingenten erfolgt durch eine zeichnerische Aufteilung des Baugebiets nach Flächen, der numerischen Kennzeichnung dieser Flächen sowie der jeweiligen Zuweisung zu bestimmten Grenzwerten je m² Grundstücksfläche in tabellarischer Form im Rahmen der textlichen Festsetzungen. Die Regelungen werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens nach Vorliegen des Schallgutachtens fortgeschrieben.

Beispieltabelle 1: Emissionskontingente Tag und Nacht in dB (A)

Fläche	LEK Tag	LEK Nacht
SO 1.1	XX	XX
SO 1.2	XX	XX
SO 1.3	XX	XX
SO 2	XX	XX
SO 3	XX	XX

Neben der Gliederung des Sondergebiets nach Lärmemissionskontingenten (s.o.) sind weitere Regelungen zum aktiven Schallschutz sachgerecht, um angrenzende schutzbedürftige Nutzungen vor Anlagenlärm zu schützen. Daher ist vorgesehen, eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), um den bereits bestehenden Wall auf dem Betriebsgelände dauerhaft zu sichern. Sollten sich im Laufe des Verfahrens nach gutachterlicher Untersuchung auch für das Gewerbegebiet im Westen ein den Lärmschutz betreffender Regelungsbedarf ergeben, sind auch in diesem Bereich des Plangebiets weitere Festsetzungen möglich. Insbesondere die unmittelbare Nähe des Gewerbegebiets zu den Bahntrassen wird im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung in den Blick genommen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

Weiterhin sind ggf. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Diese werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens nach Bedarf fortgeschrieben und konkretisiert.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan sind sowohl zeichnerisch als auch textlich nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB vorgesehen. Die nachrichtliche Übernahme von fachplanerischen Festsetzungen oder anderen im Bebauungsplangebiet vorkommenden Rechtsqualitäten in den Bebauungsplan hat im Wesentlichen die Aufgabe, Planbetroffene, die Öffentlichkeit und die Genehmigungsbehörden darüber zu unterrichten, dass die Nutzung der Flächen durch überlagernde verbindliche Planungen beschränkt sein kann.

6.9.1 Bergrecht

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich Flächen innerhalb eines Abschlussbetriebsplans (ABP) nach § 53 Abs. 1 i.V.m. §§ 55, 56 BbergG. Der Abschlussbetriebsplan wurde durch das Bergamt Borna am 10.11.1998 zugelassen und bezweckt die Einstellung des Betriebes zur Kiesgewinnung im Tagebau Schöna. Die Verortung des betreffenden Bereichs des ABP und seine Überlappung mit dem Plangebiet erfolgt in der Planzeichnung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass seine Festsetzungen keinen Widerspruch zu nach dem bergrechtlichen ABP beauftragten Folgenutzungen auslösen.

Der Bescheid über die Zulassung des Abschlussbetriebsplanes umfasst im Rahmen seiner Nebenbestimmungen zur Wiedernutzbarmachung des Tagebaus unter Beachtung des Landschaftsplans „Schönaer Lachen“

- die teilweise Verfüllung des Kiessees
- die Gestaltung der Uferlinie mit eigenem Abraum
- Bepflanzung der ehemals bergbaulich genutzten Fläche
- die Gewinnung und Aufbereitung von Restkiesmengen zur Aufbereitung

Nach aktuellem Planstand ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den Bestimmungen nach Bergrecht nicht entgegenstehen.

6.9.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes fließen ebenfalls in die Planung ein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im südlichen Bereich Teile des Denkmals 09304554 nach SächsDSchG (Gleise und Streckenverlauf der Lindenauer Kiesbahn, heute: „Museumsfeldbahn Leipzig-Lindenau“). Das Denkmal wird durch das Bauvorhaben nicht berührt. Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind nicht vorgesehen. Die innere Durchwegung lässt sich unter Beibehaltung des Gleismaterials planen.

Aufgrund der geplanten Eigentumsübertragung der die Museumsfeldbahn betreffenden Flächen wird über den Schutz der Denkmalsubstanz hinaus im weiteren Verfahren das Erfordernis einer Sicherung von Flächen, die mit einem Fahrrecht zu belasten sind, geprüft, um die Nutzung der Schienen durch die Bahn zu gewährleisten. Entsprechende Regelungen werden bei Bedarf fortgeschrieben.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung sowie Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Darin werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt die Ergebnisse der Prüfung auf Umweltverträglichkeit und schutzgutbezogene Auswirkungen in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB dar.

Unter Berücksichtigung der Vorprägungen des Plangebietes und des Umfeldes sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser (hier: Niederschlagswasser), Luft und Mensch nicht auszuschließen. Das ist auf die weitere Zunahme von Versiegelungen durch Inanspruchnahme von Boden und damit verbunden von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bzw. Flächen für eine Versickerung von Niederschlagswasser verbunden. Des Weiteren sind Auswirkungen durch Schall, Gerüche und Luftschadstoffe nicht auszuschließen.

Für die weiteren Schutzgüter (Fläche, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das ist insbesondere damit zu begründen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Standort handelt.

Für die Erstellung des Umweltberichtes sind daher fachgutachterliche Bewertungen erforderlich:

- faunistische Erfassungen sowie artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- schallschutztechnisches Gutachten
- Gutachten zu Luftschadstoffen und Gerüchen
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept i.V.m. Bodengutachten/Hydrogeologie

Für diesen Bebauungsplan werden grünordnerische Ziele erarbeitet, die die ökologische Grundlage des Bebauungsplans bilden. Das betrifft insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13-19 BNatSchG.

Für diesen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dazu wird eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell erstellt.

Zur Aufklärung der Auswirkungen der Lärmimmissionen dieser Planung werden folgende Gutachten mit entsprechendem Untersuchungsumfang eingeholt:

Schallimmissionsprognose

Es ist beabsichtigt, eine Immissionsprognose für Schall zu erstellen.

- Die Leistungen der Immissionsprognose soll insbesondere auch eine Beurteilung nach der DIN18005-01:2023-07 beinhalten.
- Zudem ist die Auswirkungen des Schienenverkehrslärm mindestens im Hinblick auf das Gewerbegebiet im Westen des Plangebiets zu untersuchen.
- Das schalltechnische Gutachten hat eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorzunehmen. Die Geräuschkontingentierung ist ein Instrument des Schallschutzes im Städtebau und regelt flächenbezogen die Zulässigkeit gewerblich bedingter Geräuscentwicklungen zum Schutz der Nachbarschaft vor überhöhten Lärmimmissionen durch Gewerbelärm.

- *Die Berechnungen erfolgen unter Anwendung der Software IMMI 2024 der Firma WÖLFEL. Dabei werden mit Hilfe des digitalisierten Geländemodells unter Berücksichtigung der Ausgangswerte für die Schallemission für die relevanten Immissionsorte die jeweils zulässigen Geräuschkontingente berechnet. In den Berechnungen werden alle für die Schallausbreitung geltenden Vorschriften berücksichtigt.*

Luft- und Geruchsemissionen

Es ist beabsichtigt Luftemissionen nach TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vorhandene Anlagen/Umfeld des Plangebiets) bei Neuerrichtung von Anlagen auf Grundlage des finalen Nutzungskonzeptes zu bewerten.

Weitere Emissions- und Immissionsbewertungen der einzelnen Anlagen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) abweichen (s. Kapitel 2.1).

Der FNP soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem ersten Schritt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Aufgrund der Beendigung des Kiesabbaus am Standort zwischen Lyoner Straße, DB-Strecke, Miltitzer Straße und dem B-Plan Geltungsbereich im Jahr 2027 in Gänze besteht jedoch ein deutlich raumgreifenderes FNP-Änderungserfordernis über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus. Die FNP-Änderung der als nachrichtliche Übernahme dargestellten Flächen zur „Gewinnung bodennaher Rohstoffe“ erfolgt für diesen Bereich in einem gesonderten FNP-Änderungsverfahren.

9. Verfahren, weiteres Vorgehen

Im bisherigen Verfahren ist erfolgt:

Aufstellungsbeschluss vom

21.08.2024

Beschluss Nr. VII-DS-10076,

bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2024 vom 31.08.2024

Es kommt das volle Verfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung.

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein

Amtsleiterin

Anhang