

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
Abteilung Verfahren der Bauleitplanung
04092 Leipzig

61-Bauleitplanung@leipzig.de

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeitende: J. Fröhlich
E. Thiess

Chemnitz, 21. Februar 2022

Ihr Zeichen:

Schreiben vom 24.01.2022

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 445 „Wohnquartier zur Alten Brauerei“ Leipzig

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Auf dem 5,3 ha großen ehem. Betriebsgelände der Sternburg-Brauerei soll denkmalgeschützte Wohnsubstanz saniert und um Wohnungsneubauten ergänzt werden. Dies geht mit der Beseitigung geschützter Gehölzbestände und Biotope einher. Grundsätzlich beinhaltet das Vorhaben zahlreiche gute Ideen bezüglich Klimafreundlichkeit, grünem Wohnquartier und Wohnqualität. Dennoch sind uns mehrere Planungspunkte aufgefallen, die wir für verbesserungswürdig halten.

Das Vorhaben wird in der aktuellen Fassung abgelehnt.

Begründung:

3.5. Verkehrserschließung

Ausgangslage: gute Anbindung an ÖPNV:

- Tram-Linie 11: geplante Haltestelle direkt am Eingang des Quartiers, Takt aktuell alle 20 min. Mit Errichtung der geplanten Wendeschleife im Bereich Hänichen werden die Voraussetzungen für die Ausweitung des 10-Minuten-Taktes bis zur Stadtgrenze geschaffen.

- S-Bahn-Linie S3: knapp 1 Km Entfernung bis S-Bahnhof Leipzig-Lützschena. Bahn fährt alle 30 min.

Stellplätze Anwohner

Begrüßenswert ist, dass der ruhende Anwohnerverkehr in Tiefgaragen untergebracht wird, aber es sind zu viele Stellplätze.

Gemäß geltender Leipziger Stellplatzsatzung beträgt der Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße 0,5 bis 0,7 Kfz-Stellplätze je Wohnung. Im Plangebiet ist für die ca. 350 Wohnungen je 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung geplant. Dies ist bei der guten ÖPNV-Anbindung nicht erforderlich und steht im Widerspruch zu den Klima- und Mobilitätszielen der Stadt Leipzig. Es ist ein nachhaltiges Mobilitätskonzept zu erstellen und dabei die Richtwerte der Stellplatzsatzung hinsichtlich der PKW-Stellplätze als Höchstmaß und hinsichtlich der Fahrradstellplätze, E-Ladesäulen und Car-Sharing-Stellplätze als Mindestmaß anzustreben.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie Feuerwehraufstellflächen sollen mit Rasengittersteinen angelegt werden. Diese sollen mit geeigneten, ökologisch wirksamen Saatmischungen eingesät werden. Es empfiehlt sich eine Saatmischung mit trockenresistenten, kleinwüchsigen und blütenreichen Pflanzenarten.

Stellplätze Nahversorger:

Die geplante Anzahl an Stellplätzen (20-27) für den Nahversorger erscheint zu hoch. In Anbetracht der Zweckbestimmung für eine quartiersnahe Versorgungseinrichtung ist der Einzugsbereich begrenzt. Von den Bewohnern des Quartiers kann der Nahversorger zu Fuß erreicht werden. Das rechts neben dem Nahversorger geplante Parkhaus ist daher überdimensioniert.

S.a. Begründung z. Nahversorger auf S. 75:

„...Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Altenquote im Ortsteil Lützschena-Stahmeln überdurchschnittliche 47,5 Prozent beträgt, also diejenigen Bevölkerungsgruppen, die auf fußläufige Angebote angewiesen sind, auch entsprechend überrepräsentiert sein dürften.“

Für den städtebaulichen Vertrag:

- Stadt Leipzig sorgt für die Tram-Verbindung der Linie 11 im 10-min-Takt.
- Stadt Leipzig sorgt für die Einrichtung eines Radweges auf der Bahnstraße zum S-Bahnhof Lützschena sowie am S-Bahnhof für ein Park & Ride-Angebot (Fahrradhaus und/oder Fahrradboxen).
- Stadt Leipzig sorgt für die Errichtung eines Radweges entlang der Halle-schen Str., Radverkehrsanbindung in die City.

3.6. Medientechnische Erschließung

Regenwasser

Es wird im B-Plan davon ausgegangen, dass das gesamte Regenwasser im Gebiet versickern kann. Angesichts der Prognosen für den Klimawandel (vermehrt Dürren und Starkregenereignisse) ist jedoch die Anlage von Zisternenanlagen zur Speicherung und Nutzung nicht versickerbaren Regenwassers für die Bewässerung der Grünflächen im B-Plan zu beauftragen. Die Anlagen können unterirdisch oder auf Dächern installiert werden.

3.7. energetisches Konzept

Es ist wünschenswert, dass die Begrünung von Gebäudeflächen und der Einbau solarer energetischer Anlagen in komplementärer Weise erfolgt, um das gesamte Dach- und Fassadenflächenpotential eines Gebäudes zu nutzen.

Festsetzung Teil B, Text, 1.1.5:

Die Solaranlagen auf Flachdächern sollten einen Neigungswinkel von 15-20 Grad aufweisen (nicht nur 10 Grad, wie aktuell geplant). Bei einem Winkel unter 15 Grad kann Regen etwaige Verunreinigungen von Modulen nicht vollständig entfernen. Damit wäre eine zusätzliche manuelle Reinigung notwendig. Da Verschattung/Verunreinigung ein wesentlicher Grund für verringerte Leistungsabgabe von PV-Modulen darstellt, ist diesem vorzubeugen.

Hinweise zum Umweltbericht

7.3.5.1 Geschützte Biotope

Alle Roßkastanien (Bäume Nr. 5, 6, 7, 132 – 143) sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die Bäume sind gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) als Biotop geschützt (Typ „Höhlenreiche Altholzinseln“, Reg.-Nr. 82032.I BNatSchG) und unterliegen dem Zerstörungs- und Beeinträchtungsverbot. Der Baumbestand bietet Strukturen für Balz und Überwinterung der verschiedenen im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten; das Vorhandensein des Eremiten an diesen Bäumen konnte nicht ausgeschlossen werden. Eine geplante „Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 67 BNatSchG i. V. m. § 39 SächsNatSchG“ zum Zweck der Überplanung wird abgelehnt.

7.3.5.5. Eingriffsregelung

Der B-Plan von 1996 (Nr. E75) dient nach wie vor als Grundlage für den vorgelegten B-Plan, sollte aber an heutige Verhältnisse (Klima-, Artennotstand) angepasst werden. Der vorgelegte B-Plan wird nur mit der alten Planung verglichen, wodurch kein Kompensationsbedarf entsteht, sondern sogar ein „Aufwertungspotential“ von 281.557 Punkten, trotz Versiegelung und der bescheinigten erheblichen Umweltauswirkungen.

7.4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmenpunkte sind zusätzlich aufzunehmen:

- Grüne Dächer und Fassaden können wichtige Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere darstellen. So finden etwa Vögel, Wildbienen, Schmetterlinge und Laufkäfer wichtige Lebens- und Rückzugsräume auf Dächern und an Gebäuden.
- Neben den getroffenen Festsetzungen zu Dachbegrünung sind daher mind. 50% aller fensterlosen Fassaden zu begrünen.
- Zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Insekten sollen offene Flächen nicht mit monotonen Rasenflächen beplant, sondern mit einheimischen Saatgutmischungen aufgewertet werden, die sich an der zuvor vorhandenen Ruderalvegetation orientiert. Wir empfehlen die extensive Pflege durch eine zweischürige Mahd. Diese sollte, wo immer möglich, als hälftige oder Streifenmahd erfolgen, welcher eine Zweitmahd nach Erreichen der Vollblüte der Erstmahdfläche folgt.

Hinweise zu Bäumen im Geltungsbereich:

Altbäume sind als wichtige Habitate zu erhalten. Bei mangelnder Standfestigkeit sind Sicherungsmaßnahmen wie z. B. Einkürzung von Kronenteilen gem. ZTV Baumpflege, Erdanker, Stützen etc. oder eine Absperrung des Gefahrenbereiches zu prüfen, bevor eine Fällung in Erwägung gezogen wird. Gleiches gilt selbstverständlich für Habitatbäume und Totholz.

Die Pflanzung von Weiden ist vorzusehen (213 Insektenarten sind auf Weiden spezialisiert).

Aus dem Grünordnerischen Konzept geht u. a. hervor:

„Im Falle der Realisierung eines Lebensmittelmarktes in der Erdgeschosszone ist aufgrund der funktionalen Anforderungen an einen solchen Betrieb davon auszugehen, dass sich ein Eingriff in den Baumbestand nicht gänzlich vermeiden lässt. Mit Schreiben vom 28. Januar

2021 wurde von der Naturschutzbehörde eine Befreiung für einen Teilbereich des Biotopes gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt.“

Die Bäume 121 (Robinie), 124 und 123 (Eschen) sind zum Erhalt festzusetzen. Diese sind nicht überplant und unterliegen z. T. der Baumschutzsatzung.

Bauabschnitt WA5:

Baum Nr. 10 Gemeine Esche zwischen Gebäude E9 und E10 ist zum Erhalt festzusetzen, da nicht überplant (Stammumfang 45 cm = fällt unter Baumschutzsatzung).

Grünfläche M1 P:

An dieser Stelle ergaben sich Unklarheiten: auf Seite. 90, Teil B: Text festgesetzt:

„Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume, Stammumfang mindestens 20 – 25 cm, zu ersetzen.“

Laut Baumbestandsliste jedoch sind diese Bäume zur Fällung vorgesehen: Nr. 31-34 (Robinien), 36 (Birke) und 37 (Salweide). Die Bäume sollen jedoch erhalten bleiben, da sie zum einen eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und zum anderen Ausweichmöglichkeiten für den Girlitz darstellen (dessen benachbarter Lebensraum ist überplant). Zusätzlich sollte die weitere Pflanzung heimischer Sträucher sowie die Gestaltung der Fläche als Blühwiese in Betracht gezogen werden.

Bauabschnitt WA6:

Hier ist der Erhalt für die Bäume 64, 65 und 66 zu prüfen (Robinien, nicht überplant). Laut Baumbestandsliste sind die Bäume in schlechtem Zustand, aber fallen gleichzeitig unter die Baumschutzsatzung. Es sollte geprüft werden, ob durch eine fachgerechte Einkürzung die Verkehrssicherheit hergestellt werden kann und dadurch der Baumerhalt möglich ist.

Abschnitt P (Grünfläche oberhalb Kita):

Es sollte eine Festsetzung zum Erhalt der Bäume 69 (Esche), 76 (Robinie) und 118 (Fichte) erfolgen. Die Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung und am Standort ist ohnehin eine Grünfläche (Park) geplant.

Fläche Kita:

Die Bäume 77-117 sind alle in der Baumbestandsliste als „erhaltenswert“ klassifiziert. Die Nummern 110 und 112 sind ebenfalls zum Erhalt festzusetzen. Da am Standort der Kita ein Freigelände geplant ist und die Bäume sich im Randbereich desselben befinden, bietet sich der Erhalt an.

Fläche P (Baumhecke östl. Grundstücksbegrenzung)

Der Erhalt der Baumhecke als östliche Grundstücksbegrenzung zu den Kleingärten ist zu begrüßen. Die Baumhecke erfüllt eine wichtige Habitatfunktion. Jedoch sollte die Breite der Baumhecke nicht auf 8,6 m begrenzt werden, sondern wo immer möglich, in ihrer ursprünglichen Breite erhalten bleiben. So ist z. B. im Abschnitt WA2 ausreichend Platz zwischen Neubauten und Hecke.

Auf Grund der zu erwartenden starken Auswirkungen auf z. T. streng geschützte Tierarten sind alle baulichen Anlagen unter Anwendung der Methode des *Animal aided Design* zu gestalten. Insbesondere für Fledermäuse, Schrecken, Zauneidechse und Zielarten der Avifauna sind Steckbriefe nach der Methode AAD anzulegen und die sich daraus ableitenden Maßnahmen zum Lebensraumerhalt festzusetzen. Mit der Erarbeitung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen.

Mit verBUNDenen Grüßen

i. A. Petra Ullrich

Almut Gaisbauer
komm. Landesgeschäftsführerin

Anhänge:

- Baumschutz auf Baustellen, Teil 1
- Baumschutz auf Baustellen, Teil 2