

Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt - Neustädter Hafen, Variante 1



MP 786.1, Variante 1

Maßstab 0 100 200 300 400 500 m

Die Inhalte des Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt sind beeinflusst von den aktualisierten Zielsetzungen aus dem Masterplan 2010, den privaten Belangen der Bürger und Eigenlerner, den öffentlichen Belangen des Umweltschutzes und der Verkehrsentwicklung. Beide Varianten des Masterplan Nr. 786.1 entfallen in den Quartieren 1 bis 8 und 11, die gleichen städtebaulichen Zielvorgaben. In den Quartieren 9 und 10 weichen auf Grund der widersprüchlichen Beschlusslage die Zielformulierungen voneinander ab.

Im Quartier 1 - „Elbviertel am Alexander-Puschkin-Platz“ soll eine Nutzung aus Wohnen, Mischnutzung, Kultur und Grün mit Freizeinutzung etabliert werden. Die kleinteilige Grünverbindungsachse Ost-West dient dazu den Freiraum an der Elbe mit dem Grünnetz des gesamten Masterplangebietes zu verknüpfen. Angesichts der vorhandenen populären Freizeit- und Sportanlagen im Quartier 2 birgt die Leipziger Vorstadt ein entwicklungsfähiges Potential als Raum für Naherholung und Sport. Die anlassigen Kultureinrichtungen, teilweise als Zwischennutzungen, haben ihr Publikum und tragen zum Image des Gebietes bei. Im Quartier 3 - „Neustädter Hafen“ ist die Schaffung eines Wohnstandortes mit strukturbildendem Grün zwischen „Orangerie Park“ und Hafenspange ein wesentlicher Entwicklungsschwerpunkt im Masterplangebiet. Das Bestandsquartier 4 ist vorrangig durch die gewerbliche Nutzung eines pharmazeutischen Unternehmens geprägt. Die Struktur des Wohnquartiers 4 ist gekennzeichnet von einer Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und kleinteiliger Gewerbenutzung. Der Masterplan Nr. 786.1 formuliert das Ziel die Wohnumfeldqualität zu steigern und den Lärmkonflikt zu minimieren.

Der Schulstandort Gehestraße (Quartier 6) befindet sich nach erfolgreichem Bauleitplanverfahren in der Umsetzungsplanung und beinhaltet weiterhin die Fortführung der Grünachse entlang der Gehestraße. Das Quartier 7 an der Erlurer Straße/Alexander-Puschkin-Platz ist als Standort für Gewerbe und Bildung vorgesehen. Die kleinteilige Mischnutzung zum Alexander-Puschkin-Platz ist eine Übergangszone zwischen der Kulturspange und der Wohnbebauung im angrenzenden Pieschen. Um einen räumlichen Konflikt zu minimieren ist eine zentrale Grünfläche (PocketPark) zwischen Gewerbe und Mischnutzung eingeordnet.

In der Variante 01 des Masterplanes Nr. 786.1 steht die historische Besonderheit der Leipziger Vorstadt mit dem Alten

Leipziger Bahnhof im Vordergrund des Quartiers 10. Die bestehenden Gebäude prägen die Raumstruktur des Gebietes im östlichen Teil wesentlich, der eine öffentlich-kulturelle, museale oder/und Bildungsfunktion beherbergen kann. In Teilbereichen ist mit Schallschutzwänden eine Wohnnutzung denkbar. Das Quartier 9 Orangerie ist als Wohnquartier für neue urbane Wohnqualitäten mit starker Durchgrünung und Nutzergärten entworfen. Die Ausdehnung eines „Orangerie Parks“ in Anbindung an den Neustädter Hafen soll einen wertvollen Freiraum für die Nutzer vorort schaffen. Im Übergangsbereich zur Kulturspange ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründe eine Mischnutzung denkbar, hierbei muss zur Wahrung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen ein entsprechender Nachweis erfolgen.

Das Plangebiet wird über die Leipziger Straße als Hauptverkehrsachse innerhalb der Stadt mit den umliegenden Stadtteilen verbunden. Im Süden ist die Eisenbahnstraße als direkter Anschluss an den Neustädter Bahnhof von Bedeutung. Die Erschließung der nordöstlichen Quartiere wird über die Leipziger Straße, Erlurer Straße und Eisenbahnstraße in Form einer Quartiersstraße dargestellt. Die Hauptknoten sind der Alexander-Puschkin-Platz, der neu geplante Knoten an der Leipziger Straße (südöstlich der sog. „Melkus Villa“). Eine durchgängige Querung durch den MIV wird ausgeschlossen.

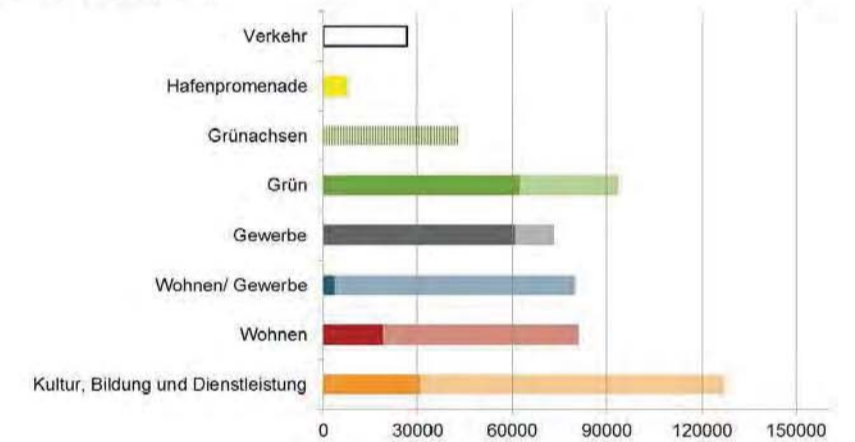
Das Gebiet verfügt mit den Haltestellen Alexander-Puschkin-Platz und Alter Schladthof über eine angemessene Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV. In fußläufiger Entfernung ist der Bahnhof Neustadt erreichbar. Der Neustädter Bahnhof bindet das Gebiet an das Netz der S- und Regionalbahnen an. Das Erschließungskonzept bietet vielfältige Trassenführungen für Fußgänger und Radfahrer um den belasteten Verkehrsaufwand vermeiden zu können. Ein Beispiel ist die Achse vom Schulstandort Gehestraße parallel zur Leipziger Straße im östlichen Plangebiet, welche oberhalb der Tankstelle am Elberadweg führt. Die Öffnung der Bahnbögen kann die Chance einräumen einen direkten Übergang zum Bahnhof Neustadt zu schaffen.



Zielformulierungen

- 1 Quartier 1 - „Elbviertel am Alexander-Puschkin-Platz“
Wohnen, Mischnutzung und Kultur
Grün mit Freizeinutzung
- 2 Quartier 2 - Kulturspange West (Bestand)
Sport- und Freizeinutzung
- 3 Quartier 3 - „Neustädter Hafen“
Mischnutzung mit strukturbildendem Grün
Hafensperrmauer mit Elberad- und Fußweg
- 4 Quartier 4 (Bestand)
Standort Pharmazeutisches Unternehmen
- 5 Quartier 5 - „Hafenquartier“ (Bestand)
Wohnquartier mit kleinteiligem Gewerbe
Steigerung der Wohnumfeldqualität
- 6 Quartier 6 - Schulstandort Gehestraße
Bildungsstandort mit strukturbildendem Grün
- 7 Quartier 7 - Mischnutzungs- und Gewerbestandort APP
Mischnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort
PocketPark mit Grünverbindungen, alternativ Sportnutzungen,
wie Sporthalle
- 8 Quartier 8 - Kulturspange Ost (Bestand)
Veranstaltungsgewerbe mit Grünverbindungen
- 9 Quartier 9 - „Wohnpark an der Orangerie“
Wohnen und Gewerbe zur Leipziger Straße sowie ein durchgrüntes
Wohnquartier mit Nutzergärten
- 10 Quartier 10 - „Alter Leipziger Bahnhof“ (Erhalt + Neubau)
kleinteiliges Wohnen, Gewerbe mit kulturellen Zwischennutzungen und
Bildung, ggf. unter Berücksichtigung von Wohnen und Denkmalschutz
kleinteilige Sportnutzung
- 11 Quartier 11 - Bahnbögen
Öffnung der Bahnbögen zw. Leipziger Vorstadt und
Neustadt

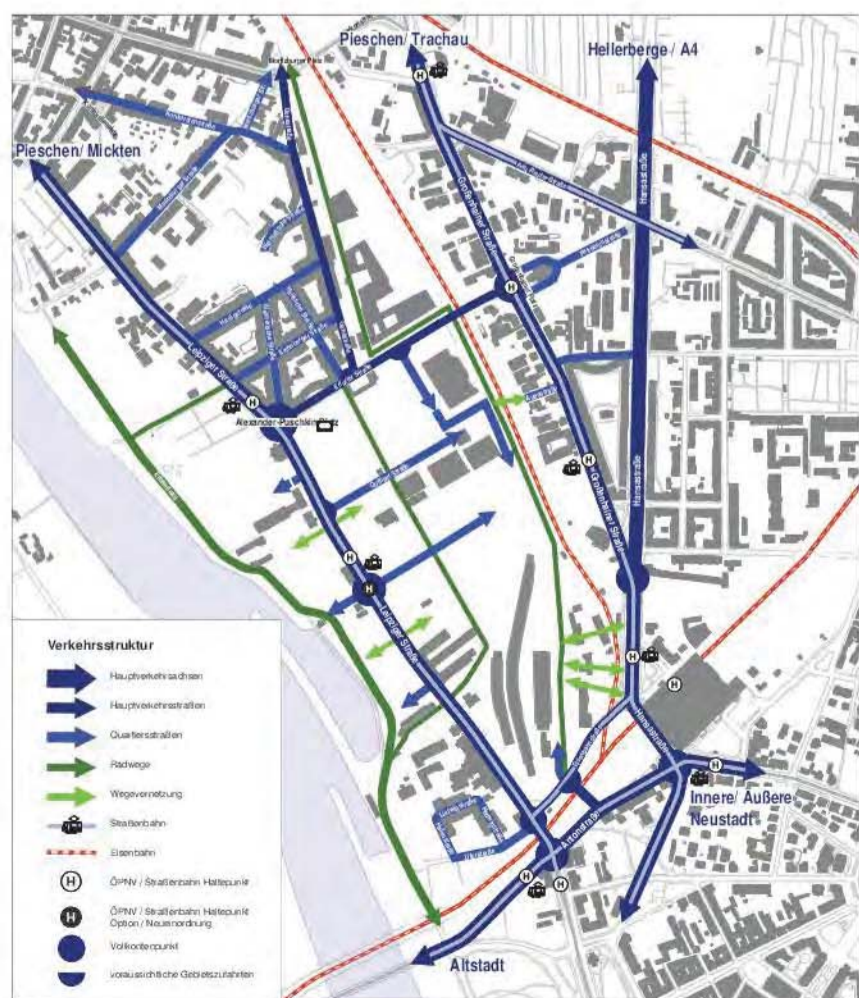
Flächenbilanzierung



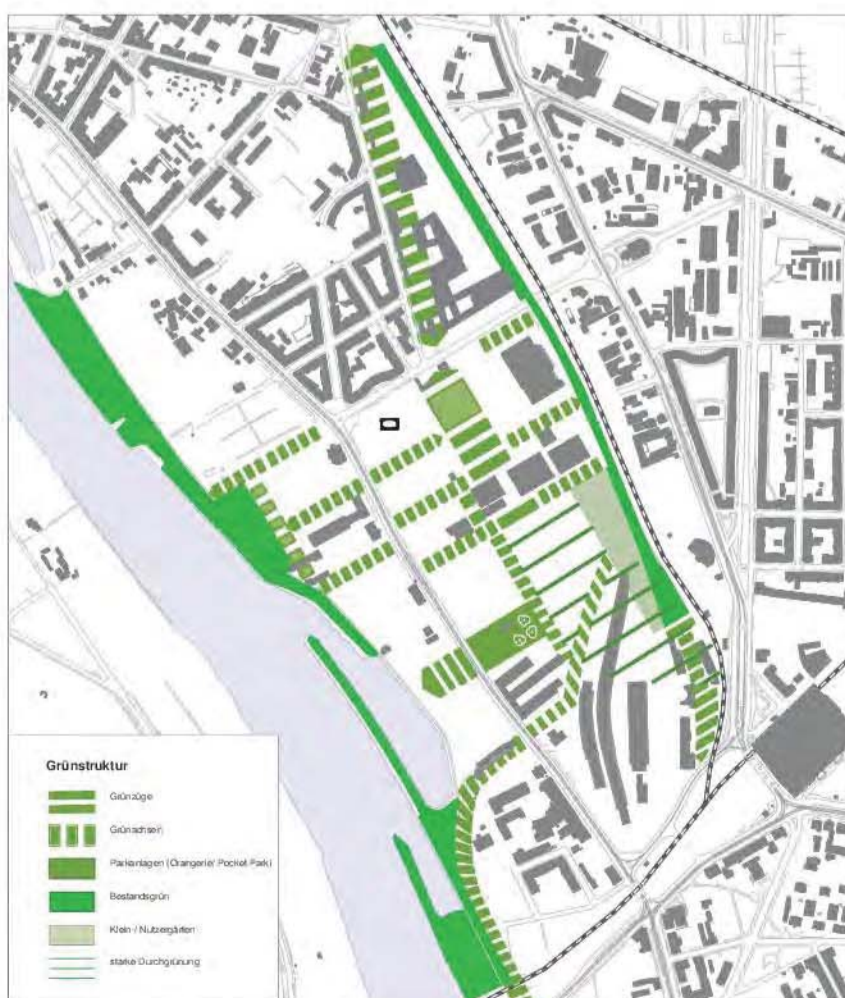
Die Variante 1 nimmt bestehende Grün- und Freiflächen auf und ordnet die baulichen Entwicklungen im Gebiet, mittels Grünverbindungen. Das Zentrum des „Orangerie Parks“, die Elbauen entlang der Elbe und die Grünfläche an der Bahntrasse in Sukzession bieten hier den Ausgangspunkt. Im Interesse einer angemessenen Umfeldqualität für künftige Nutzungen werden günstige Voraussetzungen geschaffen, welche dem ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung dienen. Die horizontal (in Nordost-Südwestrichtung) angelegten Grünzüge ergänzen die bereits bestehenden Grünvernetzungen entlang der Elbe zur Bahntrasse. Die Grünachse vom ehemaligen Leipziger Bahnhof „Orangerie Park“ bis nach Norden zum Anschluss an den Schulstandort Gehestraße vervollständigen dieses Gliederungsprinzip.

Die Freiräume im Plangebiet sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an und unterscheiden sich in öffentlich, halböffentlich und privat zugängliche Freiräume. Die Einschränkung der Zugänglichkeit bietet die Chance angepasste Freiraumgestaltung anhand der Nutzungsintensität für die jeweilige Nutzergruppe anzubieten. Die öffentlich zugänglichen Freiräume dienen vorrangig der Allgemeinheit, wobei die halböffentlichen Wegebeziehungen einschließen. Die privaten Freiräume orientieren sich vorrangig an einer durchgrünten Wohnbebauung. Die vielfältigen Freiräume sind Bausteine der Freiraumplanung in gestalterischer und ökologischer Hinsicht.

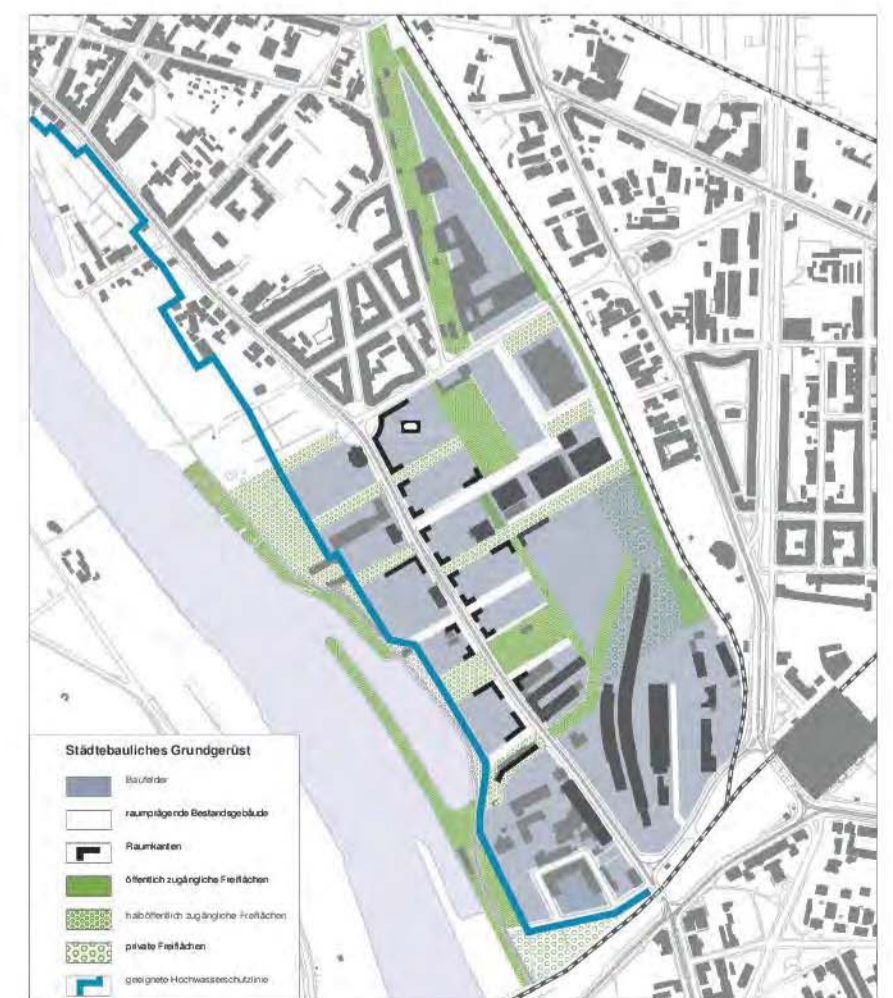
Die Überlegungen zu den Nutzungen, den Grünräumen und der Verkehrsstruktur im Plangebiet ermöglichen klare Abgrenzungen in Form von Baufeldern. Diese werden durch Raumkanten im städtebaulichen Grundgerüst näher definiert. Die dargestellten Raumkanten zeigen an, wo eine städtebauliche Kante im Baufeld eine räumliche Grenze zwischen Innen und Außen bilden kann. Eine städtebauliche Zielsetzung im Masterplan ist die Schaffung einer kompakten Raumstruktur entlang der Leipziger Straße. In den abgewandten Baufeldern Richtung Elbe und Bahntrasse wird eine Auflockerung der Bebauung vorgesehen um neue Qualitäten in den Quartieren zu entwickeln.



Verkehrsstruktur, Variante 1



Grünstruktur, Variante 1



Städtebauliches Grundgerüst, Variante 1



MP 786.1, Variante 2

Maßstab 0 100 200 300 400 500 m

Die Inhalte des Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt sind beeinflusst von den aktualisierten Zielsetzungen aus dem Masterplan 2010, den privaten Belangen der Bürger und Eigentümer, den öffentlichen Belangen des Umweltschutzes und der Verkehrsentwicklung. Die beiden Varianten des Masterplan Nr. 786.1 enthalten in den Quartieren 1 bis 8 und 11, die gleichen städtebaulichen Zielvorgaben. In den Quartieren 9 und 10 weichen auf Grund der widersprüchlichen Beschlusslage die Zielformulierungen voneinander ab. Der Masterplan Nr. 786.1 zeigt in der Variante 02 die Zielsetzungen des zur Aufstellung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6007, Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof (V1234/11, 12. Juli 2012).

Im Quartier 1 - „Elbviertel am Alexander-Puschkin-Platz“ soll eine Nutzung aus Wohnen, Mischnutzung, Kultur und Grün mit Freizeinutzung etabliert werden. Die kleinteilige Grünverbindungsachse Ost-West dient dazu den Freiraum an der Elbe mit dem Grünnetz des gesamten Masterplangebietes zu verknüpfen. Angesichts der vorhandenen populären Freizeit- und Sportanlagen im Quartier 2 birgt die Leipziger Vorstadt ein entwicklungsreiches Potential als Raum für Naherholung und Sport. Die ansässigen Kultureinrichtungen, teilweise als Zwischennutzungen, haben ihr Publikum und tragen zum Image des Gebietes bei. Im Quartier 3 - Neustädter Hafen ist die Schaffung eines Wohnstandortes mit strukturbildendem Grün zwischen „Orangerie Park“ und Hafenspange ein wesentlicher Entwicklungsschwerpunkt im Masterplangebiet. Das Bestandsquartier 4 ist vorrangig durch die gewerbliche Nutzung eines pharmazeutischen Unternehmens geprägt. Die Struktur des Wohnquartiers 4 ist gekennzeichnet von einer Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und kleinteiliger Gewerbenutzung. Der Masterplan Nr. 786.1 formuliert das Ziel die Wohnqualität zu steigern und den Lärmkonflikt zu mindern.

Der Schulstandort Gehestraße (Quartier 6) befindet sich nach erfolgreich abgeschlossenem Bauleitplanverfahren in der Umsetzungsplanung und beinhaltet weiterhin die Fortführung der Grünachse entlang der Gehestraße. Das Quartier 7 an der Erlurter Straße/ Alexander-Puschkin-Platz ist als Standort für Gewerbe und Bildung vorgesehen. Die kleinteilige Mischnutzung zum Alexander-Puschkin-Platz ist eine Übergangszone zwischen der Kulturspange und der

Wohnbebauung im angrenzenden Pieschen. Um einen räumlichen Konflikt zu mindern ist eine zentrale Grünfläche (PocketPark) zwischen Gewerbe und Mischnutzung eingeordnet.

Die Variante 02 umfasst die Aussagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6007, Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof, welcher am 12. Juli 2012 durch den Stadtrat zur Aufstellung beschlossen wurde. In der darauffolgenden Erarbeitung des Vorentwurfs wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Trägerbeteiligung vom 29. Oktober bis 29. November 2012 durchgeführt. Die Ergebnisse der Abwägung des Vorentwurfs spiegeln sich im Entwurf zum Bebauungsplan wieder, welcher im Zeitraum vom 24. März bis 25. April 2014 öffentlich ausgestellt wurde. Für die Variante 2 wurde eine vereinfachte Form des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in die Plansystematik des Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt/ Neustädter Hafen aufgenommen. Die Darstellungen befinden sich auf dem Plakat Blatt 02.

Im Quartier 10 - Globus SB-Markt werden die denkmalgeschützten Bestandsgebäude durch die geplanten Gebäudekörper z.T. ersetzt bzw. die Bestandsgebäude (vorrangig im Osten) erhalten. Die Aussagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6007, Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof (V1234/11, 12. Juli 2012) wurde in vereinfachter Form übertragen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt, wie in Variante 2 über die Leipziger Straße. Abweichungen gegenüber der Variante 1 bestehen in der Erschließung des Quartiers 10. Hierbei wurden ebenfalls die Aussagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6007 berücksichtigt, dass bedeutet der südliche Parkplatz wird über eine Zufahrt der Leipziger Straße und der Erlurter Straße erschlossen. Der Parkplatz dient den Kunden des Globus SB-Marktes. Des Weiteren existieren Überlegungen das Hauptgebäude über eine Zufahrt von Norden über die Erlurter Straße anzubinden.

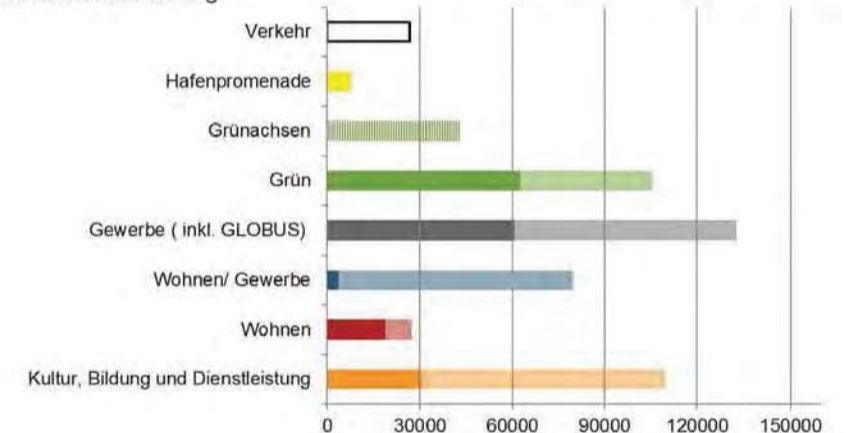
Der in fußläufiger Entfernung erreichbare Bahnhof Neustadt, kann über die geplante Öffnung der Bahnbögen direkter eingebunden werden. Der Neustädter Bahnhof bietet den Zugang zum Netz der S- und Regionalbahnen. Die Fußgänger und Radfahrer werden über den Parkplatz mit den bestehenden Anschluss zwischen Ehemaligen Zollhof und Pharmaunternehmen auf den Elberdweg geleitet.



Zielformulierungen

- 1 Quartier 1 - „Elbviertel am Alexander-Puschkin-Platz“
Wohnen, Mischnutzung und Kultur
Grün mit Freizeinutzung
- 2 Quartier 2 - Kulturspange West (Bestand)
Sport- und Freizeinutzung
- 3 Quartier 3 - „Neustädter Hafen“
Mischnutzung mit strukturbildendem Grün
Hafensperrmauer mit Elberad- und Fußweg
- 4 Quartier 4 (Bestand)
Standort Pharma-Unternehmen
- 5 Quartier 5 - „Hafenquartier“ (Bestand)
Wohnquartier mit kleinteiligem Gewerbe
Steigerung der Wohnumfeldqualität
- 6 Quartier 6 - Schulstandort Gehestraße
Bildungsstandort mit strukturbildendem Grün
- 7 Quartier 7 - Mischnutzungs- und Gewerbebestandort APP
Mischnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort
PocketPark mit Grünverbindungen, alternativ Sportnutzungen, wie Sporthalle
- 8 Quartier 8 - Kulturspange Ost (Bestand)
Veranstaltungsgewerbe mit Grünverbindungen
- 9 Quartier 9 - „Orangerie Park“
überwiegend gewerbliche Nutzung oder intensive Sportnutzung und
kleinteiliges Wohnen zur Leipziger Straße mit zentraler Grünachse und Orangerie
- 10 Quartier 10 - Globus SB-Markt
Standort Globus SB-Markt (Sondergebiet m. Zweck Einzelhandel)
Erhalt Alter Leipziger Bahnhof (Nutzung f. Dienstleistung, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen)
- 11 Quartier 11 - Bahnbögen
Öffnung der Bahnbögen zw. Leipziger Vorstadt und Neustadt

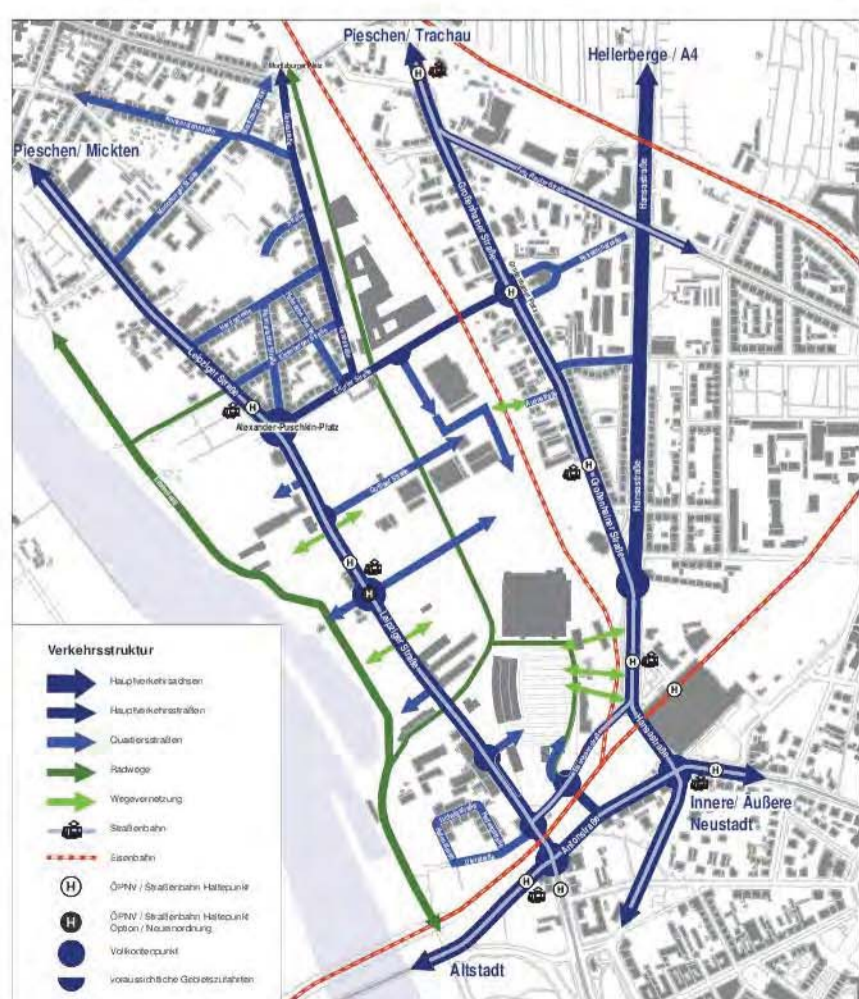
Flächenbilanzierung



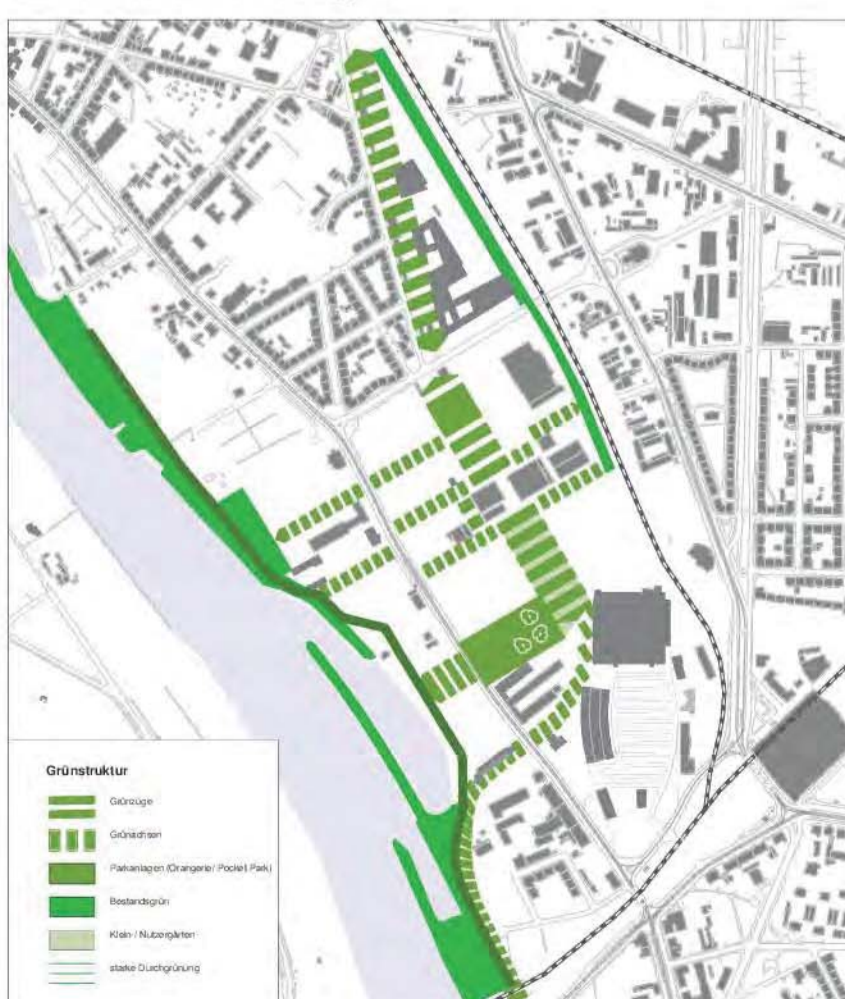
Der Masterplan in der Variante 2 verfolgt das Ziel in Anlehnung an die Variante 1, die bereits bestehende Grün- und Freiflächen aufzunehmen, weiterzuentwickeln und künftige bauliche Entwicklungen im Gebiet, mittels Grünverbindungen zu gliedern. Das Zentrum des „Orangerie Parks“, die Elbauern entlang der Elbe und Teil der Sukzessionsflächen an der Bahntrasse bieten hier den Ausgangs- und Anknüpfungspunkte. Die Grünachse vom Ehemaligen Leipziger Bahnhof „Orangerie Park“ bis nach Norden zum Anschluss an den Schulstandort Gehestraße vervollständigt dieses Gliederungsprinzip. Die Grünachsen dienen als Pufferzonen zum Gewerbe und erhöhen den Naherholungscharakter für den angrenzenden dicht bebauten Stadtteil Pieschen. Durch die vorrangig gewerbliche Prägung des Gebietscharakters in der Variante 2 des Masterplanes werden die Grünflächen genutzt um den Bestand zu schützen und dennoch Lagevorteile für eine Mischnutzung anzubieten.

Die Gliederung der Nutzungen im Plangebiet, die vernetzten Grünräume und die Struktur des Erschließungsnetzes schaffen klare Abgrenzungen in Form von Baukörpern. Diese können durch Raumkarten städtebaulich ausgedeutet werden.

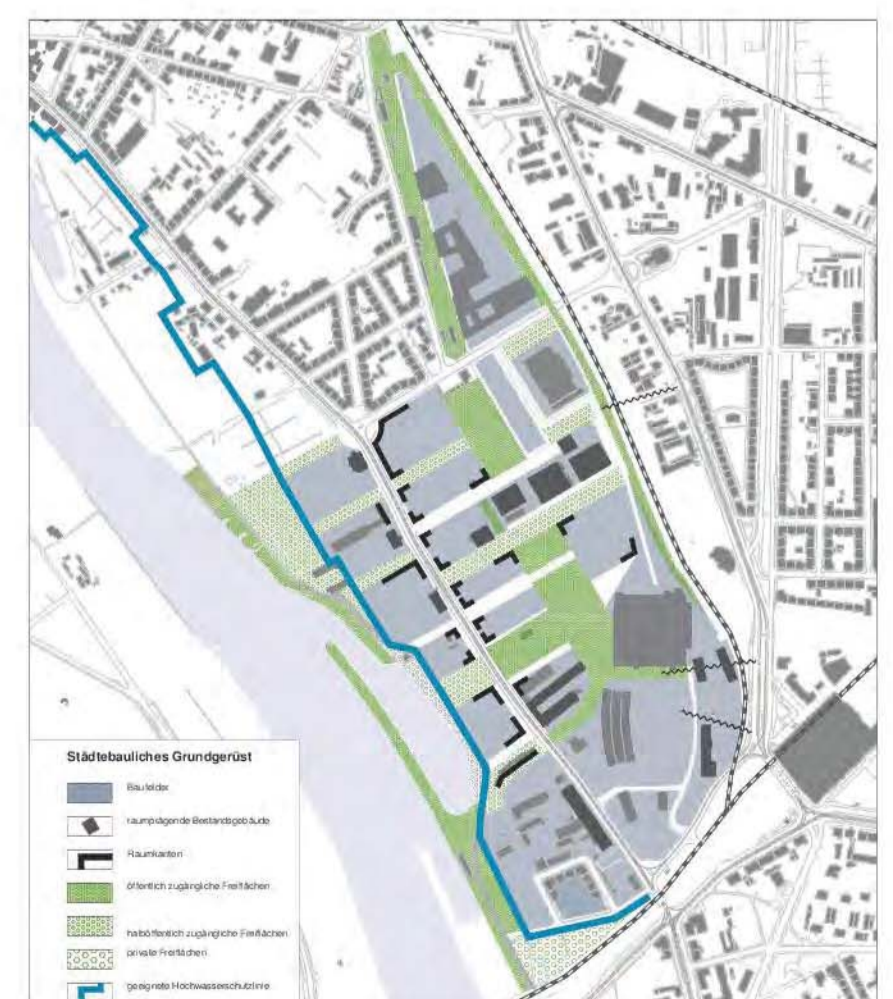
Die Signatur der Raumkanten zeigt an, wo eine städtebauliche Gebäudekante im Baufeld eine räumliche Grenze ausbildet. Diese Raumkanten dienen der Ausprägung einer städtebaulichen Form in Bezug auf den öffentlichen Raum. Eine städtebauliche Zielsetzung im Masterplan ist die Schaffung einer kompakten Raumstruktur entlang der Leipziger Straße. In den abgewandten Baukörpern Richtung Elbe und Bahntrasse wird eine Auflockerung der Bebauung vorgesehen um neue Qualitäten in den Quartieren zu entwickeln. Der Hauptbaukörper des Globus-Marktes für sich und wird nach Nordwesten vom Hauptgrünzug aufgefangen.



Verkehrsstruktur, Variante 2

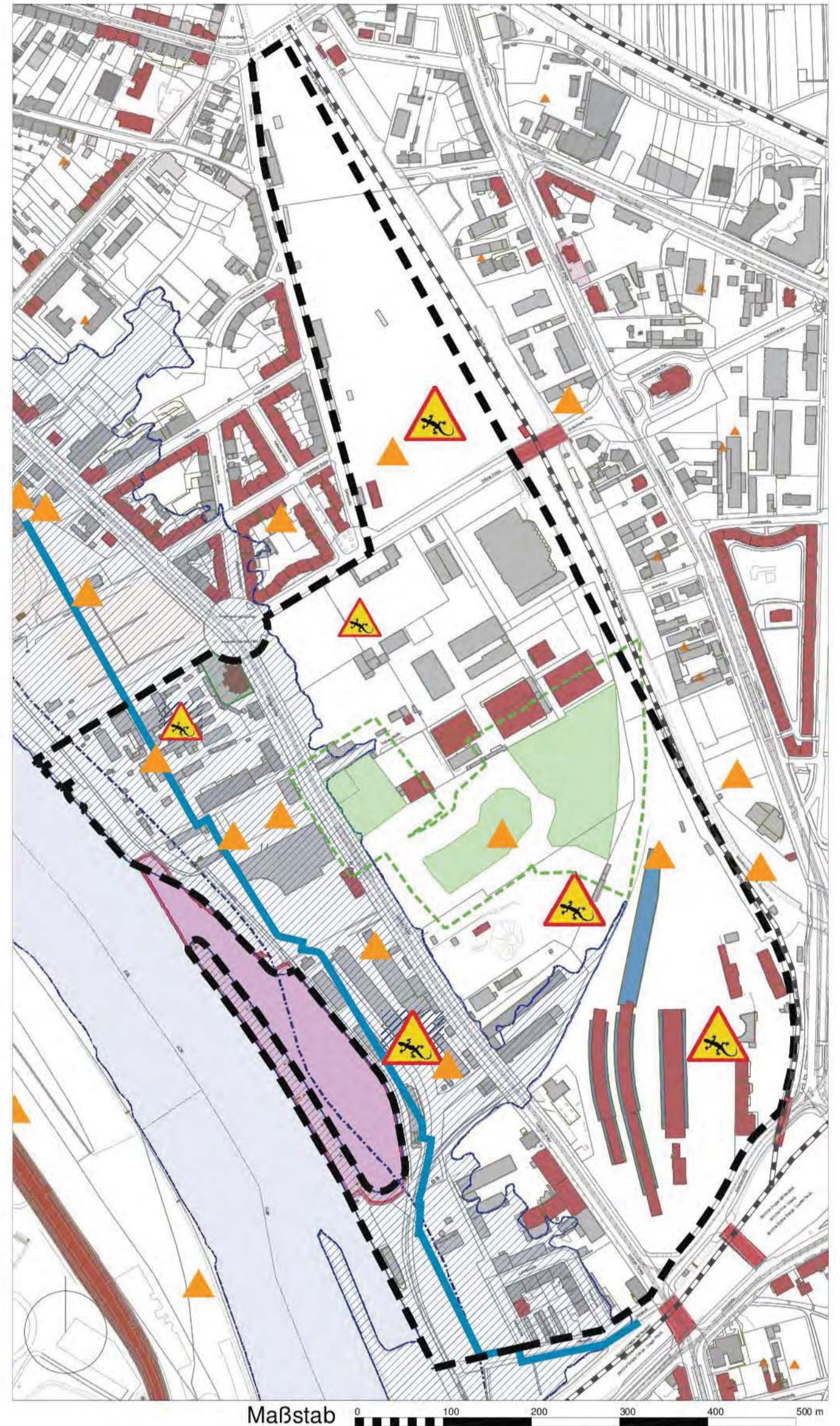
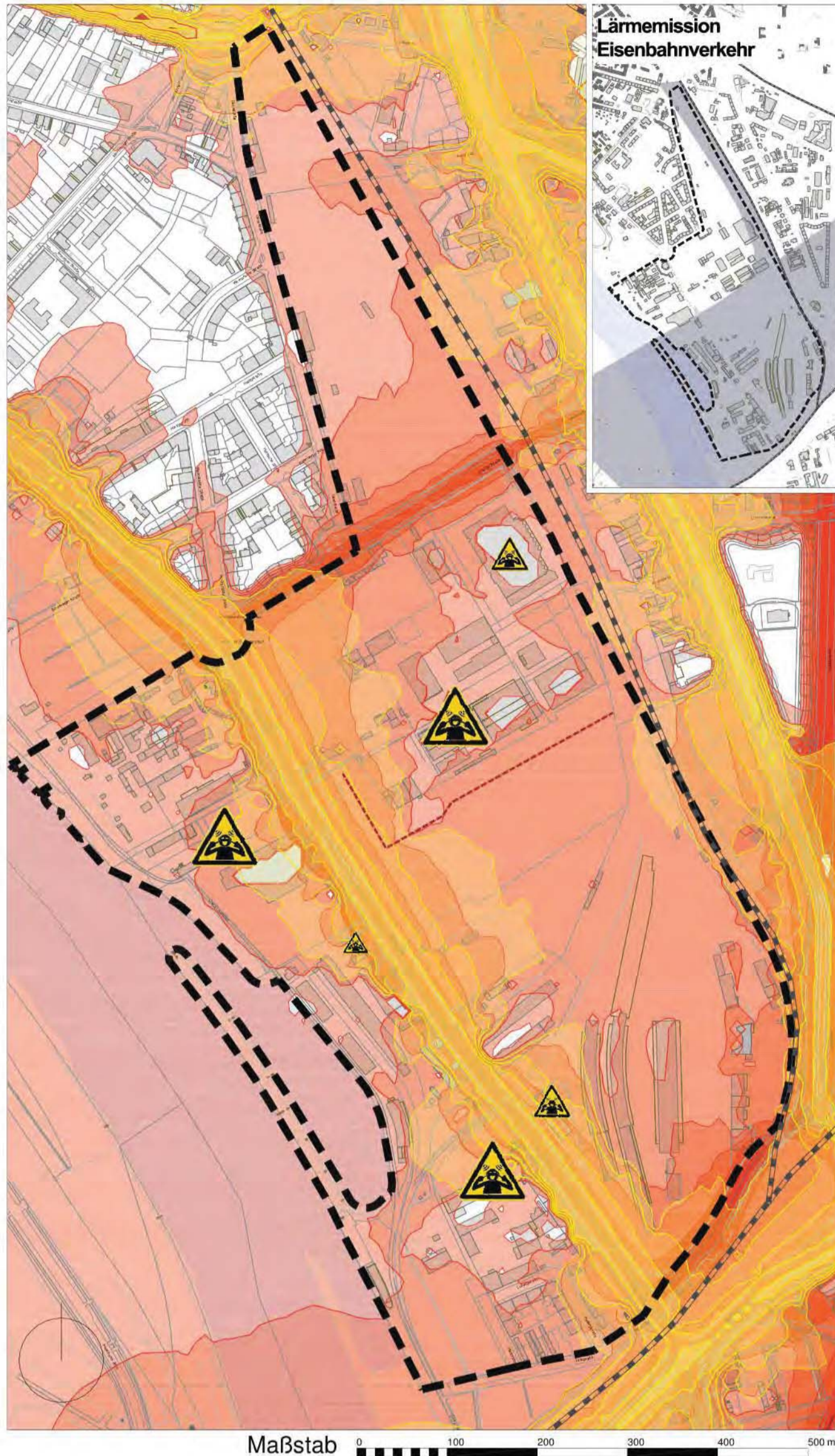


Grünstruktur, Variante 2



Städtebauliches Grundgerüst, Variante 2

Masterplan Nr. 786.1 Leipziger Vorstadt - Neustädter Hafen



Lärmmission

- Bearbeitungsgebiet Masterplan
- Straßenbahnverkehrslärm**
Nacht-Lärmindex
 - über 45 dB(A) bis 50 dB(A)
 - über 50 dB(A) bis 55 dB(A)
 - über 55 dB(A) bis 60 dB(A)
 - über 60 dB(A) bis 65 dB(A)
 - über 65 dB(A)
- Straßenverkehrslärm (Kfz-Verkehr)**
Nacht-Lärmindex
 - über 40 dB(A) bis 45 dB(A)
 - über 45 dB(A) bis 50 dB(A)
 - über 50 dB(A) bis 55 dB(A)
 - über 55 dB(A) bis 60 dB(A)
 - über 60 dB(A) bis 65 dB(A)
 - über 65 dB(A)
- Eisenbahnverkehr**
 - berechneter Lärmindex über 45 dB(A) durch Eisenbahnverkehr (Nachtwert) aus Schallgutachten des Eisenbahn-Bundesamt (2014)
- Gewerbe- und Veranstaltungslärm**
 - angenommener Lärmindex 45 dB(A) aus Schallbetrachtung der Kulturspange
 - voraussichtliche Lärmquellen durch Gewerbe und Vergnügungsstätten

Die Belastungen durch Verkehrslärm entlang der Leipziger Straße, der Großenhainer und der Hansastraße wirken sich auf das gesamte Plangebiet aus. Die freie Schallausbreitung ist in dem zum größten Teil unbebauten Gebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In Bezug auf Verkehrslärm besteht gemäß TA-Lärm die rechtlich gesicherte Möglichkeit über passive Schallschutzmaßnahmen empfindliche Nutzungen einzuordnen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aussagen zum Immissionschutz im Rahmen des Masterplanes keine Grundlage und Zusicherung einer Planung bedeuten. In einer groben Vorabschätzung wurden anhand von Erfahrungswerten und bestehenden Gutachten Schlussfolgerungen gezogen.

Eine Summenuntersuchung der tatsächlichen Beeinträchtigung benötigt eine Aufschlüsselung aller Vorhaben, welche zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorliegen. Dementsprechend kann der Nachweis für geeignete Standorte nicht im Rahmen des Masterplanes erfolgen. Jeder Vorhabenträger oder Bauherr muss im Genehmigungs- und/oder Bauleitplanverfahren einen immissionschutzrechtlichen Nachweis über die Beeinflussung seiner Grundstücksfläche führen.

Grundsätzlich bestehen aber im Umgang mit Verkehrslärm vielfältige Lösungsansätze, welche für einen Schallschutz geeignet sind.

- Quellennachweis:
- Themenstadtplan (Zuständigkeit Umweltamt)
 - Bauleitplanverfahren (VB 6007, B 357B, B 357C)
 - Aussagen des Schallgutachten des Eisen-Bahnbundesamtes (2014) in Auswertung Umweltamt

Im gesamten Plangebiet besteht eine erhebliche Belastung durch Gewerbe- und Veranstaltungslärm, darunter aus dem Produktionsstandort des Unternehmens Menarini von Heyden, von Kleingewerbestandorten (Abschleppdienst an der Erfurter Straße, Lebensmittelgroßhandel MEGA mit Lieferverkehr, Tankstelle an der Leipziger Straße und diversen Musikklubs (u. a. „Puschkin-Club“, „Showbox“ mit Citybeach, „Alter Schlachthof“, „Kleinvieh“ und „MyHouse“). In Teilen des Masterplanes wurde durch planerische Strategien bereits schallmindernde Maßnahmen vorgesehen, wie z.B. Verbreiterung des Abstandes zur östlichen Kulturspange. Diese Maßnahmen müssen im Einzelfall geprüft werden und sind nicht allgemein, losgelöst von Vorhaben zu betrachten.

Eine Summenuntersuchung der tatsächlichen Beeinträchtigung benötigt eine Aufschlüsselung aller Vorhaben, welche zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorliegen. Dementsprechend kann der Nachweis für geeignete Standorte nicht im Rahmen des Masterplanes erfolgen. Jeder Vorhabenträger oder Bauherr muss im Genehmigungs- und/oder Bauleitplanverfahren einen immissionschutzrechtlichen Nachweis über die Beeinflussung seiner Grundstücksfläche führen.

- Quellennachweis:
- Ableitungen aus Genehmigungs- und Bauleitplanverfahren (VB 6007, B 357B, B 357C)

Hochwasserschutz, Altlasten, Denkmalschutz, Natur- und Artenschutz

- Bearbeitungsgebiet Masterplan
- Hochwasserschutz**
 - Grenze des Überschwemmungsgebietes der Elbe, rechtsverbindlich ab 25.10.2004, Anpassung 27.06.2016
 - Begrenzungslinie des Hochwasserabflusbereiches
 - geeignete Hochwasserlinie
- Altlasten**
 - altlastenverdächtige Ablagerungen
 - altlastenverdächtige Standorte
- Denkmalschutz**
 - Einzeldenkmale
 - Technische Denkmale
 - Gartendenkmal
 - Sachgesamtheiten von Kulturdenkmälern
- Naturschutz**
 - Waldfläche nach § 2 SächsWaldG
 - 30 m Waldabstand
- Artenschutz**
 - Potentielle Standorte für gefährdete Arten

Konzeptionen und Planungen für die Leipziger Vorstadt müssen sich mit dem Bestand auseinandersetzen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die folgenden Themen.

In den Jahren 2002 und 2013 wurde durch die Hochwasserereignisse das Bewusstsein für Bauen im Überschwemmungsgebiet geschärft. Daher wurde die Gefährdung durch Hochwasser und die Störung des Abflusbereiches im Masterplan besonders berücksichtigt. In der parallel erarbeiteten „Gebietsschutz der Leipziger Vorstadt vor Hochwasser der Elbe – Vorbereitende Untersuchung (Bereich Marienbrücke und Pieschner Winkel)“ werden Aussagen zur baulichen Grenze im Überschwemmungsgebiet durch eine Hochwasserschutzlinie dargestellt. Der Linienführung für einen Gebietsschutz aus der Machbarkeitsstudie wird mit dem Masterplan in Variante 1 und 2 entsprochen.

Die Leipziger Vorstadt ist mit einer industriellen Vorrangung und dem Alten Leipziger Bahnhof diversen Schadstoffquellen ausgesetzt gewesen. Die Altlasten/Verdachtsflächen im Boden durch ehemaliges Gewerbe, z.B. gewerbliches Areal rückwärtig der Villa Grumbt, Grundstück Leipziger Straße 33a, Flächen des ehemaligen Leipziger Bahnhofs einschließlich Bahndamm nach Norden bis hin zum Schlachthof-Areal, ausgenommen sind der ehemalige Zollhof und die Orangerie.

Als technisches und kulturelles Denkmal sind gemäß des Denkmalschutzgesetzes die Areale vom Alten Leipziger Bahnhof, das Villeroi & Boch Erbe in Form des Orangerie-Gebäudes, Teile des Produktionsstandortes Menarini von Heyden, Wohngebäude an der Hafenstraße, der Alte Schlachthof, die Pferdebörsen, die Markthalle, der Umgriff des Neustädter Hafenbeckens, Hafenmeisterei, Hafenkran, die „Melkus“ Villa und die Villa „Grumbt“ samt Gartendenkmal zu benennen.

Aus vorliegenden Erfahrungen ist davon auszugehen, dass im gesamten Bearbeitungsgebiet schützenswerte Arten vorzufinden sind. In den jeweiligen Bebauungsplänen sind Gutachten zum Artenschutz erforderlich bzw. muss auch im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden. In den Verfahren werden vorbeugende und aktive Maßnahmen zum Schutz der jeweils vorgefundenen Arten vorgeschlagen. Je nach Aufwand kann dies den zeitlichen Verlauf der Umsetzung einzelner Projekte beeinflussen.

Im Plangebiet haben sich in den vergangenen Jahren Vegetationen entwickelt, die die Eigenschaften eines Waldes aufweisen und dem entsprechend unter Schutz des Waldgesetzes gestellt wurden. Die Schutzfunktion richtet sich nach der ökologischen Bedeutung von Sukzessionsflächen gemäß § 2 SächsWaldG.