



**Stadt Leipzig**

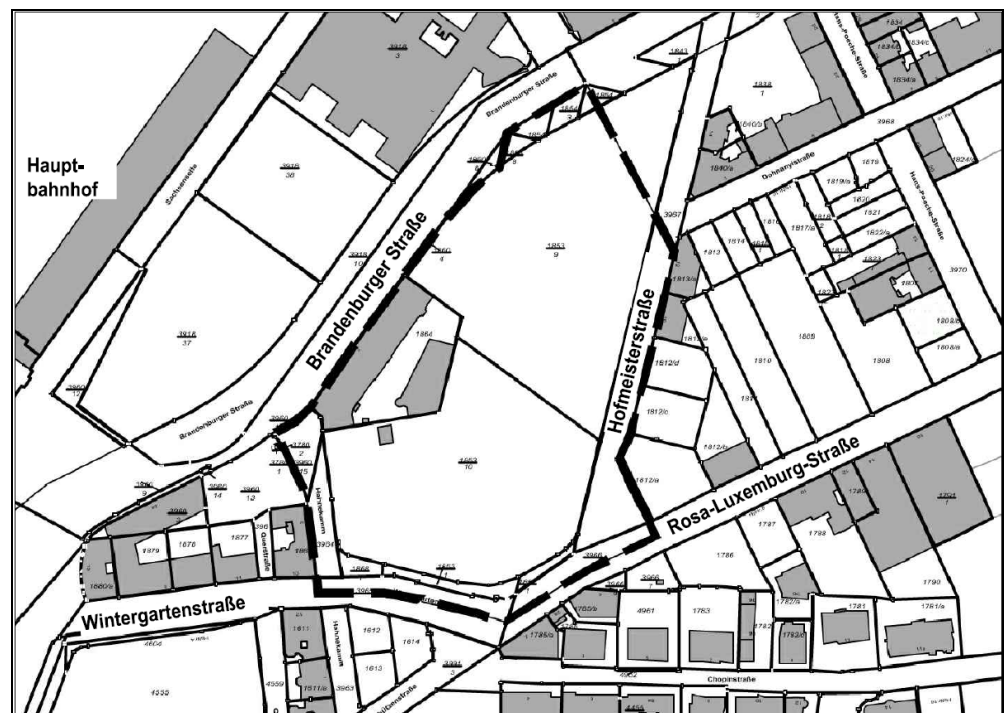
**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 426  
„Neubebauung Brandenburger Straße/  
Hofmeisterstraße/Hahnekamm“**

(Entwurf)

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Ost

■ ■ Grenze des  
räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Plan und Recht GmbH  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

02.05.2016

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahrensdurchführung	6
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	8
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	8
5.5	Soziale Infrastruktur	8
5.6	Technische Infrastruktur	8
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	8
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1	Ziele der Raumordnung	9
6.1.2	Flächennutzungsplan	10
6.1.3	Landschaftsplan	11
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
6.2	Sonstige Planungen	12
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
6.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LEO)	12
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Zentren	13
6.2.4	Strategische Konzepte zum Wohnen	13
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	14
6.2.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	14
6.2.7	Architekturwerkstatt	14
7.	Umweltbelange	15
7.1	Einleitung	15
7.1.1	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes	16
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	16
7.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange	19

7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umwelt- auswirkungen der Planung	21
7.2.1	Boden / Altlasten	21
7.2.2	Wasser	23
7.2.3	Klima / Luft	25
7.2.4	Tiere und Pflanzen	27
7.2.5	Menschen	31
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	32
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	32
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	33
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	33
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	33
9.	Städtebauliches Konzept	33
9.1	Gliederung des Gebietes	34
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	34
9.3	Erschließungskonzept	34
9.4	Grünordnerisches Konzept	36
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	37
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	37
11.	Gliederung des Plangebietes	37
12.	Baugebiete	37
12.1	Art der baulichen Nutzung	37
12.1.1	Teil-Baugebiet MI 1	38
12.1.2	Teil-Baugebiet MI 2.1	42
12.1.3	Teil-Baugebiet MI 2.2	43
12.1.4	Teil-Baugebiet MI 3	46
12.2	Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksfläche; Stellplätze	49
12.2.1	Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen; überbaubare Grundstücksfläche; Staffelung	49
12.2.2	Höhe baulicher Anlagen	55
12.2.3	Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	61
12.2.4	Stellplätze	62
12.3	Geh- und Fahrrechte	63
12.4	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	65
12.5	Beschränkung der Stellplätze	69
13.	Verkehrsflächen	71

13.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	71
13.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	73
14.	Grünordnerische Festsetzungen	73
15.	Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen	79
16.	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude	81
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	91
Anhang I:	Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	93
Anhang II:	Hinweise	103
Anhang III:	Geh- und Fahrrechte, Durchgänge und Durchfahrten	106

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Ost<sup>1</sup> in unmittelbarer Nähe des Leipziger Hauptbahnhofs.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und wird umgrenzt von

- der Brandenburger Straße im Nordwesten,
- der Hofmeisterstraße im Osten,
- der Wintergartenstraße und der Rosa-Luxemburg-Straße im Süden,
- der westlichen Straßenbegrenzung der Straße Hahnekamm im Südwesten.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig (SEKo) wird das Planungsgebiet als ein Bindeglied zwischen dem Leipziger Hauptbahnhof zum Leipziger Osten dargestellt. Handlungsschwerpunkt ist die funktionale und städtebauliche Vernetzung der Innenstadt mit dem Leipziger Osten. Im FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche – MI dargestellt.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Herantreten des Eigentümers der unbebauten Flächen im Plangebiet an die Stadt Leipzig. Dieses rund zwei Hektar große Baugrundstück soll neu bebaut werden. Zur Entwicklung eines nutzungsgemischten Stadtquartiers mit unterschiedlichen Büro-, Hotel- und Wohnnutzungen hat der Eigentümer im Vorfeld und in Abstimmung mit der Stadt Leipzig eine städtebauliche Werkstatt durchgeführt. Die in dieser Werkstatt durch die Jury empfohlene städtebauliche Idee wurde durch das Büro Grunwald & Grunwald zu einem Quartiersentwicklungskonzept weiterbearbeitet.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass das geplante Bauvorhaben in seiner Gesamtheit nicht die Kriterien des § 34 BauGB erfüllt. Dazu zählen die beabsichtigte Realisierung einer Innenbebauung im Quartier, die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen im nördlichen Plangebiet durch Neubau bzw. Verbreiterung von Straßen sowie die geplante Beschränkung des Stellplatzanfordernisses.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan zur Steuerung und Umsetzung der baulichen Maßvorgaben aus dem Quartierentwicklungskonzept sowie zur Umsetzung der kommunalen Stadtentwicklungsziele und -planungen.

---

<sup>1</sup> Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

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

- a) Steuerung der geplanten Wiederbebauung mit mischgebietstypischen Nutzungen,
- b) Schaffung neuer Wohnangebote sowie einer urbanen und konfliktfreien Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Quartier,
- c) Steuerung des Einzelhandels gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren (Zentren- und Einzelhandelskonzept),
- d) Umsetzung des Grün- und Freiflächenkonzeptes,
- e) Umsetzung der geplanten Straßenbaumaßnahmen (Um- und Neubau),
- f) Umsetzung des Konzeptes zur autoarmen Quartiersentwicklung.

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist es, den Stadtraum zwischen dem Zentrum und Hauptbahnhof mit den Stadträumen des Leipziger Ostens aufzuwerten und besser miteinander zu vernetzen. Die Entwicklung dieser großen Brachfläche hat dabei eine strategische Bedeutung. Ziel der Quartiersentwicklung ist es, das bisher ungeordnete und weitgehend ungenutzte Areal zu einem lebendigen nutzungsgemischten Stadtquartier mit unterschiedlichen Wohn-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln und das Gebiet stufenweise zu bebauen.

### 4. Verfahrensdurchführung

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

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom	11.11.2015
Beschluss Nr. VI-DS-01647,	
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2015 vom	28.11.2015
<b>Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren</b>	28.11.2015
Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB	
a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie	
b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die	
Öffentlichkeit,	
erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungs-	
beschlusses	
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	# bis #
(§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr.	
#/2016 vom #	
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	
(§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	#

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen wurden einer gesonderten Prüfung unterzogen (Näheres dazu siehe auch im Anhang I zu dieser Begründung) und sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbar-machung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche<sup>2</sup> wird nicht erreicht. Näheres siehe Anhang.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen nicht.

- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurde durch die Projektentwicklungsgesellschaft am 05.10.2015 eine Bürgerinformation durchgeführt und ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbelange.

#### **5.1 Topografie**

Das Plangebiet ist annähernd eben. Die Höhenlage liegt bei ca. 111,5 m NHN.

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Areal liegt seit 1992 (Zerstörung alter Gebäude durch Brandstiftung) weitgehend brach. Der einzige relevante Baubestand ist das als Baudenkmal gesicherte Gebäude Brandenburger Straße 2. Bei dem markanten viergeschossigen Gebäude handelt es sich um das mit einer repräsentativen Natursteinfassade ausgestattete ehemalige Bahnpostamt, welches zurzeit als Hostel genutzt wird. Im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks befindet sich eine zweigeschossige Remise, die als Galerie- und Veranstaltungsgebäude genutzt wird.

---

<sup>2</sup> Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Im Süden des Areals befinden sich versiegelte Parkplatzflächen und Schuttablagerungen, der nördliche Teil liegt brach.

Das direkte Umfeld des Standortes ist sehr heterogen. Aufgrund der vielfach fehlenden Bebauung (Hofmeisterstraße, Dohnanyistraße, Wintergartenstraße und Hahnekamm), des geringen Sanierungsstandes der wenigen Bestandsgebäude in der Umgebung sowie des schlechten Zustandes der öffentlichen Straßen (Hofmeisterstraße, Rosa-Luxemburg-Straße, Hahnekamm) wird der gesamte Stadtraum als ungeordnet wahrgenommen.

### 5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Gebiet ist keine Wohnbevölkerung vorhanden.

### 5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Freiflächen des Grundstücks Brandenburger Straße 2 (Hostel-Nutzung) sind versiegelt und werden z.T. für das Abstellen von Kfz genutzt. Die übrigen Flächen im südlichen Teil des Areals werden z.T. als Parkplatzflächen genutzt, z.T. sind die brachgefallenen Flächen durch Schuttablagerungen, Gehölzaufwuchs sowie größere Einzelbäume geprägt.

Im Norden des Areals ist eine relativ artenarme Brachfläche bzw. Gras-/ Krautflur vorhanden; dort wurde das Areal in unregelmäßigen Abständen von Bewuchs befreit.

Abgesehen von der Parkplatznutzung gibt es keine sonstigen freiraumbezogene Nutzungen.

### 5.5 Soziale Infrastruktur

Anlagen der sozialen Infrastruktur sind nicht vorhanden.

### 5.6 Technische Infrastruktur

#### 5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind bis auf die Planstraße bereits im Bestand vorhanden. Die **Brandenburger Straße** weist einschließlich der Seitenräume eine Breite von ca. 30-33 m auf und ist als klassifizierte Straße (Bundesstraße B 87) Teil des Hauptstraßennetzes Leipzigs und damit von hoher Verkehrsbelastung geprägt<sup>3</sup>. Im STEP Verkehr und öffentlicher Raum (2015) ist sie als Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung (HS III) ausgewiesen.

Die übrigen Straßen im Plangebiet sind deutlich schmaler und geringer mit Kfz-Verkehr belastet. Die Breite des Straßenzugs **Wintergartenstraße/Rosa-Luxemburg-Straße** liegt bei 16 bis 22 m (einschließlich Seitenbereiche). Über diese Trasse verlaufen mehrere Straßenbahnlinien in Richtung östliches Stadtgebiet.

Die **Hofmeisterstraße** weist derzeit eine Breite von ca. 12,60 m auf, die Straße **Hahnekamm** weitet sich von 11,2 m in Richtung Brandenburger Straße auf ca. 21,7 m (einschließlich Seitenbereiche) auf.

---

<sup>3</sup> Gemäß STEP Verkehr und öffentlicher Raum ist im Zeitraum bis 2025 mit einer Verkehrsbelastung zwischen 20.000 und 30.000 Kfz/Tag zu rechnen.



## 5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

In den Straßenräumen, die das Plangebiet umgeben, sind nach Auskunft der Kommunalen Wasserwerke Leipzig Trinkwasserleitungen sowie Mischwasserleitungen vorhanden. Nähere Informationen zur Kapazität bzw. Auslastung der Trinkwasserleitungen liegen nicht vor; eine Anpassung der Kapazitäten ist jedoch grundsätzlich machbar.

Bezüglich der Ableitung von Regenwasser erfolgte der Hinweis, dass Regenwasser aus dem Plangebiet nur über einen Mischwassersammler in der Hofmeisterstraße und über einen Mischwassersammler in der Wintergartenstraße eingeleitet werden könne. Es sei davon auszugehen, dass Regenwasser nicht ungedrosselt in das vorhandene Abwassernetz eingeleitet werden könne.

Eine technische Lösung bezüglich der begrenzten Ableitungskapazität kann auf verschiedene Weise erfolgen – z.B. durch eine Drosselung, auch durch Regenwasserrückhalteanlagen im B-Plangebiet oder durch den Bau einer Querverbindung zwischen zwei Hauptsammelleitern (außerhalb des Plangebietes).

Außerdem befinden sich Stromversorgungs- und Telekommunikationskabel in den vorhandenen Straßenflächen.

## 6. Planerische und rechtliche Grundlagen

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 6.1.1 Ziele der Raumordnung

##### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

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

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

- *Z 1.3.1 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie*
  - *ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
  - *zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.*

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan dazu bei, das Oberzentrum Leipzig als Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens zu sichern und zu stärken. Die Festsetzungen tragen auch zur Stärkung des Quartiers bei.

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans sind daher mit den Aussagen des Landesentwicklungsplans vereinbar.

##### Regionalplan Westsachsen 2008

Der Regionalplan Westsachsen 2008 ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Seine Festlegungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Im Landesentwicklungsplan ist Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Westsachsen übernimmt diese Festlegung nachrichtlich durch Darstellung in der Karte 1 „Raumstruktur“.

Zu beachten sind insbesondere folgende Ziele:

- *Z 2.3.1*      *Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.*

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan zur Sicherung und Stärkung des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete als Wohn- und Gewerbestandorte bei.

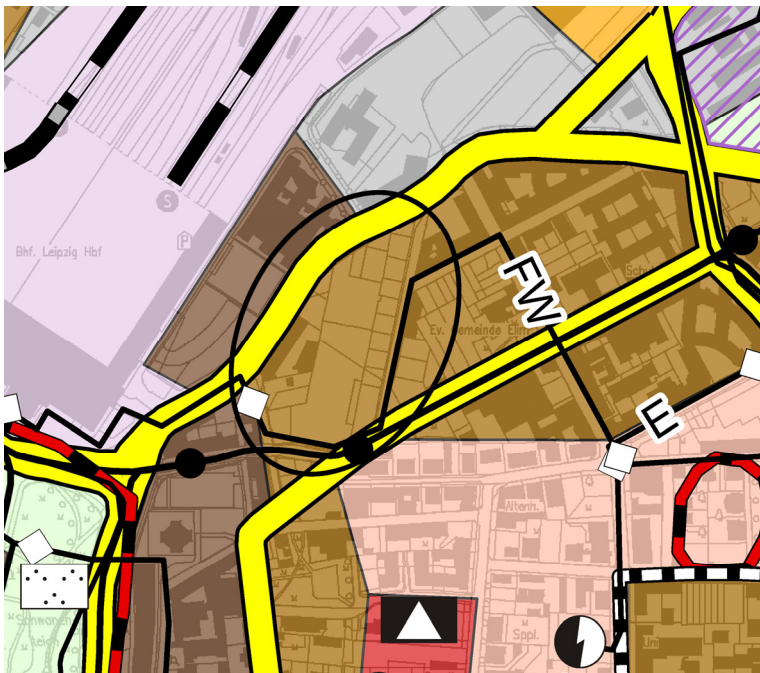
- *Z 5.2.2*      *Stadtteile sollen als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume erhalten und entwickelt werden. (...)*

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan dazu bei, die Versorgungs- und Sozialfunktionen des Ortsteils zu entwickeln.

Der Bebauungsplan ist mit den Aussagen des Regionalplans Westsachsen vereinbar.

### 6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Stadtratsbeschluss am 25.03.2015, Bekanntmachung der Genehmigung am 16.05.2015) sind die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes als „gemischte Baufläche – kein Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich“ dargestellt. Weiterhin ist am südlichen Rand des Gebietes eine Fernwärmeleitung dargestellt.



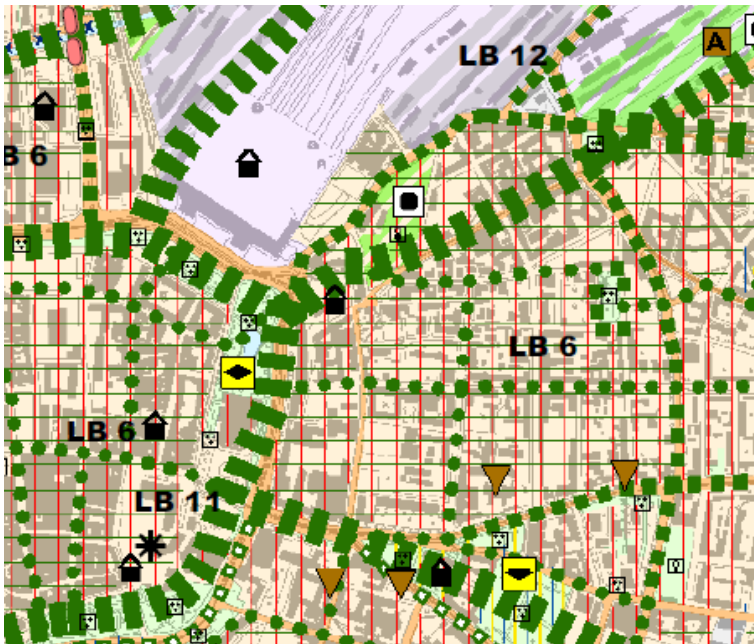
Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig

Die Art der Nutzung wird im B-Plan als Mischgebiet festgesetzt. Der B-Plan ist damit aus dem wirksamen FNP entwickelt.

### 6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

*Abb.: Ausschnitt aus dem integrierten Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan*



Quelle: Stadt Leipzig, SG Landschafts- und Grünordnungsplanung

Das B-Plangebiet ist im Landschaftsplan als temporäre Grünfläche dargestellt. Zusätzlich ist die Fläche mit dem Symbol für „weiterführende Planungen unter Einarbeitung landschaftsplanerischer Vorgaben, Vorhaben nach Art und Umfang vertretbar in Abhängig von den Kompensationsmöglichkeiten“ versehen.

Der Geltungsbereich ist gemäß des Integrierten Entwicklungskonzepts des Landschaftsplans dem Leitbild 6 für Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung zugeordnet. Es sind dafür die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert:

- Verbesserung der Wohnumfeldsituation und des Stadtbildes durch Verhinderung bzw. Verminderung von Versiegelungen,
- Schaffung von Vorgärten im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünung,
- Entkernung und Entsiegelung der Innenhofbereiche zugunsten von Grünflächen,
- gezielte Beibehaltung eines Teils der vorhandenen Baulücken (auch in Brachestadien) bei maßvoller Bebauung ehemals bebauter Flurstücke mit dem Ziel der Schaffung eines funktionsfähigen Grünflächen- und Biotopverbundes,
- Schaffung von Parkanlagen und begrünten Stadtplätzen,
- Straßenbaumpflanzung,

- Umbau der Innenhofbereiche zu einem vielfältig nutzbaren gemeinschaftlichen Gartenraum bei Verlagerung der Funktionen Verkehr und Gewerbe aus diesen Freiräumen heraus sowie Beratung und Öffentlichkeitsarbeit zu Förderprogrammen und Gestaltungsmaßnahmen (Stadt Leipzig 2013).

Bereits bei der dem B-Plan vorangehenden Städtewerkstatt im Jahr 2014 wurden Landschaftsarchitektur-Büros beteiligt, um praktikable Lösungen für die angestrebte Begrünung des Quartiers von Anfang an sicherzustellen. Zentrale Punkte waren dabei das sog. „Arboretum“ (hier ein mit Bäumen begrünter Wohnhof), extensive Dachbegrünung sowie die Pflanzung von Straßenbäumen im öffentlichen Raum.

Der B-Plan ist daher mit den Aussagen des Landschaftsplans vereinbar.

#### **6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung weist z.T. große Baulücken auf, insbesondere an der Hofmeisterstraße und am Hahnekamm. Vorherrschende Nutzungen der Bebauung der angrenzenden Quartiere sind Büro/Verwaltung, Beherbergungsgewerbe, Parkplätze, Wohnungen und Läden und entspricht dem Baugebietstyp MI gemäß § 6 BauNVO.

Das Maß der vorhandenen baulichen Nutzungen differiert zwischen dem nördlichen Teil entlang der Brandenburger Straße und dem südlich gelegenen Teil des Plangebietes. Das Hostel an der Brandenburger Straße besitzt ein Traufhöhe 17,9 m, sowie eine Firsthöhe von 27,6 m. Die benachbarten Gebäude in den Quartiersstraßen haben Traufhöhen von 13,0 – 14,7 m sowie Firsthöhen von 19,6 – 20,3 m.

### **6.2 Sonstige Planungen**

#### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung. Damit ist das SEKo eine Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Schwerpunktgebiet „Leipziger Osten“. Ein wesentliches Ziel für den Leipziger Osten ist die städtebauliche und funktionale Stärkung des Leipziger Ostens.

Der Bebauungsplan, der die städtebauliche Aufwertung des Areals zum Ziel hat, setzt somit die Ziele des SEKos um.

#### **6.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LEO)**

Am 20.03.2014 hat der Stadtrat das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LEO) beschlossen (Beschluss Nr. RBV-1564/13). Es konkretisiert die allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung für die Wohnquartiere östlich der Innenstadt. Der 2002 in Kraft gesetzte Konzept-

tionelle Stadteilplan Leipziger Osten (KSP LEO) ist weitestgehend umgesetzt und wird durch das STEK LEO fortgeschrieben.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 426 mit dem Ziel, ein lebendiges Mischgebiet an die Stelle einer Brache zu setzen, bedeutet daher eine Konkretisierung des Ziels des STEK LEO nach Bewältigung der Herausforderungen im wirtschaftlichen und baulichen Bereich.

### **6.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren**

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Vom Ratsbeschluss zur vorgezogenen Teilfortschreibung des STEP vom 18.06.2014 (RBV-2107/14) ist der Planbereich nicht berührt. Das Verfahren zur generellen Fortschreibung des STEP Zentren ist noch nicht abgeschlossen.

Mit dem STEP Zentren liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Ziel des STEP ist, eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten zu fördern, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größen in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 426 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Da von Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten nur ein Nahversorger (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) in einem begrenzten Bereich und im Übrigen nur kleine Läden bis 150 m<sup>2</sup> (sog. „Leipziger Läden“) zulässig sind, trägt der B-Plan zur Umsetzung des STEP Zentren bei.

### **6.2.4 Strategische Konzepte zum Wohnen**

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung kooperativer Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragegerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan ist auf den Eigenheimbau ausgerichtet.

Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungs-

neubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienegebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert.

Im Teilplan Wohnungsbau wurde das Plangebiet aufgrund seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt sehr günstig bewertet. Da der Standort im Einzugsbereich schienegebundenen öffentlichen Nahverkehrs erreichbar ist, entspricht die Planung eines Mischgebietes mit Geschosswohnungsneubau den Zielen des STEP W+S Teilplan Wohnungsbau und des Wohnungspolitischen Konzepts.

### **6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen**

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen keine Aussagen oder relevanten Inhalte.

### **6.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Die erste Fortschreibung wurde in der Ratsversammlung vom 25. Februar 2015 beschlossen.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 426 befördert das stadtentwicklungspolitische Ziel, den motorisierten Individualverkehr langfristig weiter zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren.

Dazu sollen der Fahrradverkehr und das Carsharing gefördert werden und zur Reduzierung des MIV beitragen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der günstigen Anbindung an das ÖPNV-Netz ist das Plangebiet in besonderer Weise geeignet, dieses Ziel exemplarisch umzusetzen. Autoarme Quartiere können dazu beitragen, den Verkehr in innerstädtischen Lagen zu minimieren und damit die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

Ein weiteres Ziel des STEP ist es auch, Straßen und Plätze wieder als attraktiven Lebensraum für die Bewohner zu gestalten. Der Plan trägt durch Regelungen zu Pkw-Stellplätzen (nur in Tiefgaragen), die Sicherung ausreichenden öffentlicher Flächen für Fahrbahnen, Straßenbäume und Fußgängerbereiche sowie die Festsetzung einer Platzfläche zum Erreichen dieses Zieles bei. Der Plan trägt auch durch die Sicherung von Durchwegungen für die Allgemeinheit (Ausbildung eines fußgängerfreundlichen Quartiers) zur Umsetzung des STEP bei.

Zum Thema Fußverkehr wird im STEP VöR festgelegt, dass Grundstücksein- und Ausfahrten so zu gestalten sind, dass der Vorrang der Fußgänger deutlich wird. Der Bebauungsplan ist damit vereinbar; eine entsprechende Ausführung ist im Rahmen der Straßenausbauplanung sicherzustellen.

### **6.2.7 Architekturwerkstatt**

Zur Sicherstellung der stadträumlichen und architektonischen Qualität wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Dezernat für Stadtentwicklung und Bau und dem Gestaltungsforum der Stadt Leipzig eine Architekturwerkstatt durchgeführt. Die Architekturwerkstatt wurde als kooperatives Werkstattverfahren mit fünf beteiligten Architekturbüros durchgeführt.

Im B-Plan werden diese Ergebnisse durch die Verteilung der Nutzungen, die Baukörperfestsetzungen, die zulässigen Bauhöhen, die Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie die örtlichen Bauvor-

schriften umgesetzt. Ein Teil der Ergebnisse soll in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend zur Bauleitplanung festgeschrieben werden.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Einleitung**

Dieser Bebauungsplan Nr. 426 „Neubebauung Brandenburger Straße/ Hofmeisterstraße/ Hahnekamm“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres dazu siehe auch im Anhang I zu dieser Begründung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im Sinne der Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Der dort genannte Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich 11.493 m<sup>2</sup> (siehe Kap. D. Städtebauliche Kalkulation).

Nordöstlich des Geltungsbereichs des B-Plans 426 befindet sich im räumlichen Zusammenhang eine weitere Fläche, die jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden soll. Bei Annahme einer Überbauung von 100% ergäbe sich für diese Fläche eine Grundfläche von 1.485 m<sup>2</sup>, so dass auch bei gemeinsamer Betrachtung der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird.

Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von zulässigen Nutzungen nach dem Bebauungsplan befinden.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a. Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.
- b. Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c. Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kap. 7.2).

- e. Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

### **7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes**

Der Bebauungsplan ermöglicht im Mischgebiet Grundflächen von Gebäuden i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 11.493 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer rechnerischen Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,57, die somit unterhalb der Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 (gemäß § 17 (1) BauNVO) liegt. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.2 auf die Grundflächenzahl (hier GRZ II) von 0,8 begrenzt. Bei einer Fläche des Baugebietes von 20.037 m<sup>2</sup> entspricht das einer maximal möglichen Versiegelung durch Hauptgebäude, Nebenanlagen, Unterbauungen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten von 16.030 m<sup>2</sup>. Verbunden hiermit ist die Beseitigung von Gehölzbeständen. 20 Bäume sind hierbei entsprechend der landesrechtlichen Regelungen geschützt. Sechs höhlenreiche Einzelbäume werden im Verzeichnis der Stadt Leipzig zu den geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft geführt.

Ein Ausgleich für den Verlust der Biotopstrukturen erfolgt durch die Anlage begrünter Innenhöfe, Dachbegrünung und durch straßenbegleitende Baumpflanzungen. Für den begrünten Innenhof, das sogenannte Arboretum, ist die Pflanzung von mindestens 50 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag soll die Art der Bepflanzung konkret geregelt werden. Die Schaffung der Grünanlagen hat auch für die Umweltbelange Klima und Luftqualität eine ausgleichende Wirkung.

Die Bebauung wird darüber hinaus zu einer Zunahme der Verkehre und damit der Lärmimmissionen führen. Entsprechend der vorliegenden Prognosen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1, die für Mischgebiete tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, an den straßenseitigen Fassaden sowohl tags als auch nachts überschritten.

Die lärmtechnische Beurteilung des Anlieferverkehrs über die Innenhöfe kommt zu dem Ergebnis, dass die nächtliche Anlieferung zu einer erheblichen Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm führt.

Zur Verminderung und Vermeidung der entstehenden Lärmbelastungen werden je nach vorherrschendem Lärmpegelbereich im Bebauungsplan (s. Kap. 11) geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an den Gebäuden vorgesehen. Anlieferungen im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sind auszuschließen.

### **7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

#### **7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG**

Das Vorhaben liegt nicht in einem europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 32 BNatSchG und auch nicht in einem im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachten Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß FFH-Richtlinie.



Natur- und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 23 und § 26 BNatSchG sind ebenso wenig betroffen wie Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG.

Für den Geltungsbereich sind im Kataster der Stadt Leipzig sechs höhlenreiche Einzelbäume als gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG geschützte Biotope verzeichnet.

Gemäß der landesrechtlichen Regelung nach § 19 Absatz 2 Nr. 3 sind auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken Bäume ab einem Stammumfang von über einem Meter geschützt. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln (*Populus spec.*), Birken (*Betula spec.*) und Baumweiden.

### **7.1.2.2 Landschaftsplan**

Das B-Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Leipzig von 2013 als temporäre Grünfläche dargestellt. Zusätzlich ist die Fläche mit dem Symbol für „weiterführende Planungen unter Einarbeitung landschaftsplanerischer Vorgaben, Vorhaben nach Art und Umfang vertretbar in Abhängigkeit von den Kompensationsmöglichkeiten“ versehen.

Der Geltungsbereich ist gemäß des Integrierten Entwicklungskonzepts des Landschaftsplans dem Leitbild 6 für Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung zugeordnet. Es sind dafür die folgenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert:

- Verbesserung der Wohnumfeldsituation und des Stadtbildes durch Verhinderung bzw. Verminderung von Versiegelungen,
- Schaffung von Vorgärten im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünung,
- Entkernung und Entsiegelung der Innenhofbereiche zugunsten von Grünflächen,
- gezielte Beibehaltung eines Teils der vorhandenen Baulücken (auch in Brachestadien) bei maßvoller Bebauung ehemals bebauter Flurstücke mit dem Ziel der Schaffung eines funktionsfähigen Grünflächen- und Biotopverbundes,
- Schaffung von Parkanlagen und begrünten Stadtplätzen,
- Straßenbaumpflanzung,
- Umbau der Innenhofbereiche zu einem vielfältig nutzbaren gemeinschaftlichen Gartenraum bei Verlagerung der Funktionen Verkehr und Gewerbe aus diesen Freiräumen heraus sowie Beratung und Öffentlichkeitsarbeit zu Förderprogrammen und Gestaltungsmaßnahmen (Stadt Leipzig 2013).

### **7.1.2.3 Grünordnungsplan**

Von der Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) konnte für diesen Bebauungsplan vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt sind und grünordnerische Festsetzungen getroffen wurden.

### **7.1.2.4 Eingriffsregelung**

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Falle aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingrif-

fe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Bilanzierung erfolgte in Bezug auf den gemäß der landesrechtlichen Regelung geschützten Baumbestand. Grundlage hierfür ist eine Erfassung des Gehölzbestandes in Bezug auf Art, Stammumfang, Stammanzahl und Kronendurchmesser.

Als Ersatz für den Verlust der geschützten Gehölze werden insgesamt 67 Bäume mit Stammumfängen > 20 cm gepflanzt. Davon sollen 50 Gehölze in den geplanten Innenhöfen und 17 Gehölze als Straßenbegleitgrün gepflanzt werden.

#### **7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

##### **a) Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

(s. Kap. 7.1.)

##### **b) Bodengutachten**

Im Mai 2014 wurde von der FCB GmbH ein Bodengutachten für das geplante Bebauungsgebiet angefertigt. Dieses kann als Grundlage genutzt werden, um eine potentielle Gefährdung der Ziele des Bodenschutzes auf der Fläche auszuschließen.

##### **c) Altlastengutachten**

Es liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung vor, welche im Rahmen des Bodengutachtens (FCB 2014) durchgeführt wurde und damit als Basis für eine Gefährdungsabschätzung von Boden und Wasser durch Altlasten herangezogen werden kann.

##### **d) Verkehrs- und Lärmgutachten**

Von der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH (2015) wurde eine Prognose zur Verkehrserzeugung und -verteilung für das Jahr 2025 erstellt. Diese bildet die Grundlage zur Prognose der zu erwartenden verkehrsbedingten Lärmimmissionen. Zudem erfolgte eine schalltechnische Beurteilung des Anlieferverkehrs.

##### **e) Energiekonzept**

Um das Planungsgebiet klimagerecht und nachhaltig zu entwickeln, wurde seitens S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Gebäudetechnik mbH ein Energiekonzept (2015) erarbeitet. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen wie Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) und der Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien wurden konzeptionelle Aussagen zur energetischen Erschließung und Versorgung der Nutzungseinheiten des Areals aufgezeigt. Das Energiekonzept dient dem Vorsorge- und Vermeidungsansatz bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft.

##### **f) Artenschutzrechtliche Begutachtung von Gehölzen**

Mittels Sichtkontrolle wurden die Gehölze auf artenschutzfachlich relevante Befunde, d.h. das Vorhandensein von Höhlen und Spalten als potentielle Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse untersucht (hochfrequent GbR 2014).

##### **g) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Durch das Büro Planland (2015) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Fachbeitrag prüft, ob und in welchem Umfang durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen Schädigungen und Störungen für die vorkommenden wildlebenden Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG gegeben sind, wie sie vermieden bzw. ausgeglichen werden können und inwieweit, falls erforderlich, die Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist. Als Grundlage für den Fachbeitrag erfolgte eine Erfassung zum Vorkommen von Vögeln und der Zauneidechse.

#### **h) Bundes- und landesrechtliche Regelungen**

Innerhalb des Vorhabensgebietes gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Darüber hinaus findet das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Anwendung.

Im BNatSchG ist im § 1 unter anderem festgeschrieben, dass lebensfähige Populationen wild lebender Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten sind und dass Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

#### **i) Lokale Agenda 21**

Die Leipziger Agenda 21 beinhaltet verschiedene Leitziele zur nachhaltigen Entwicklung. Diese umfassen unter anderem die energetische Optimierung und Nutzung regenerativer Energien und die Minimierung des Verbrauchs fossiler Energieträger.

#### **j) Umweltqualitätsziele der Stadt**

Die Stadt Leipzig hat am 18.12.2009 einen Luftreinhalteplan mit dem Ziel der Einhaltung der Grenzwerte von Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse aufgestellt.

Die Stadt Leipzig hat zudem am 17.9.2013 einen Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Leipzig aufgestellt.

Des Weiteren wurde von der Stadt Leipzig für 2014-2020 ein Energie- und Klimaschutzprogramm aufgestellt. Dieses sieht beispielsweise eine umweltfreundliche Energieversorgung vor. Für gewerbliche Bauflächen sowie auch für größere Brachflächen ist je nach Eignungskriterien eine Nutzungsstrategie zu formulieren, wobei alternative Nutzungsmöglichkeiten einzubeziehen sind. Nachnutzungen, die dem Klimaschutz dienen, sollten im Vordergrund stehen.

Weiterhin liegt ein Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig vor, das die Revitalisierung ehemaliger Brachen vor der Neuerschließung von Flächen vorsieht.

Gemäß der Beschlüsse des Leipziger Stadtrates vom 20.06.1996 (Beschluss Nr. II-561/96) sowie 18.06.2003 (Beschluss Nr. III-1356/03) verfügt die Stadt Leipzig zudem über bindende Umweltqualitätsziele und -standards (STADT LEIPZIG, 1996 sowie STADT LEIPZIG, 2003). Diese umfassen u.a. die Bereiche „Gesundheitsvorsorge und Wohlbefinden“, „Schadstoffemissionen“ und „indirekte Umweltbelastungen durch die Stadt“.

### **7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

<b>Belang / Teilaspekt</b>	<b>mögliche erhebliche Umweltauswirkungen</b>	<b>Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen</b>
1. Boden / Altlasten	nicht fachgerechte Entsorgung vorhandener belasteter Substrate	orientierende Altlastenuntersuchung innerhalb des Bodengutachtens
2. Wasser	Verlagerung oder Entgasung von Schadstoffen (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe LHKW)	In Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung erfolgte eine Grundwasseranalyse an Proben aus vorhandenen Grundwassermessstellen und einer Probe aus der Bohrung B2/2014.
3. Klima/Luft (inkl. Gerüche)	Anstieg der Wärme- und Schadstoffbelastung	Zusätzlich Ermittlungen sind nicht vorgesehen, Orientierung an den klimatischen und lufthygienischen Angaben in der Stadtklimauntersuchung 2010 und im Luftreinhalteplan
4. Pflanzen	Verlust von wertvollem oder geschütztem Vegetationsbestand sowie von nach Baumschutzverordnung geschützter Gehölze	Aufnahme und Bewertung der Vegetation einschließlich Gehölzbestand
5. Tiere	erhebliche Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen (insbesondere durch Verlust ihrer potentiellen Habitatsäume) sowie von Zauneidechsen	Kartierung von Höhlenbäumen sowie Erfassung der Zauneidechse und der Vogelarten, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
6. Biologische Vielfalt	Vgl. Punkt 4 und 5	Vgl. Punkt 4 und 5
7. Landschaft	erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten	-
8. Menschen:		
8.1 Erholungspotential	erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten	-
8.2 Verkehrslärm	Lärmbelastungen über den festgesetzten Schwellenwerten	Erstellung einer Lärmprognose (Rasterlärmkarten zum Straßenverkehrslärm auf der Grundlage einer Verkehrsprognose)
8.3 Gewerbelärm	Lärmbelastung durch Lieferverkehre innerhalb der Innenhöfe über den festgesetzten Schwellenwerten	Gutachterliche Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastung
9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten	-
10. Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen bzw. sich gegenseitig verstärkenden erheblichen Umweltauswirkungen führen können, sind nicht zu erwarten.	-

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu den Belangen Landschaft, Erholungspotential, Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen. Das Plangebiet hat aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, besondere landschaftliche Qualitäten sind derzeit eben-

falls nicht gegeben. Kultur und Sachgüter sind nicht betroffen. Das als Baudenkmal ausgewiesene Bestandsgebäude wird in die Planung integriert und erfährt keine Beeinträchtigung.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der Beeinträchtigungen führen könnten, sind nicht erkennbar. Die Bebauung führt nicht zu unlösbaren Konflikten mit den Schutzgütern.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.2) ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

### **7.2.1 Boden / Altlasten**

#### **7.2.1.1 Bestandsaufnahme**

##### *a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten*

Im Bodengutachten, dass im Wesentlichen den nördlichen Bereich des geplanten Bebauungsgebiets untersucht, wurden die bodenphysikalische Kennwerte ermittelt und ein Baugrundmodell erstellt. Für den hälftigen südlichen Teil liegt bereits eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1998 vor.

Parallel zur Baugrunduntersuchung wurden ergänzende Untersuchungen zu zwei auf dem Gelände befindlichen Altlastenverdachtsflächen durchgeführt, das Grundwasser wurde hinsichtlich seines Schadstoffpotenzials analysiert (FCB 2014).

##### *b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes*

Charakteristisch für das ehemals bebaute und nach Zerstörung geplante Gelände sind anthropogene Aufschüttungsböden, die als Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina bezeichnet werden können. Diese Bodengesellschaft beschreibt die Böden ehemals dicht bebauter Innenstadtbereiche, die während des 2. Weltkrieges zum Teil vollständig zerstört wurden. Sie besteht von der Zusammensetzung her aus einer lockeren Auffüllschicht aus Sand, Schluff, Ziegel- und Betonbruch sowie weiteren Störstoffen, die meist bis in eine Tiefe von 2 m unter GOK reicht. Die Bodenschichten sind vollständig mit Trümmerschutt durchsetzt. Teilweise sind die Keller erhalten geblieben, so dass auch im Bestand zusätzlich von zum Teil unterbauten Flächen auszugehen ist. Unterhalb der beschriebenen Bodenschicht schließt sich bis in durchschnittlich 4 m Tiefe unter GOK eine mitteldicht gelagerte Sandschicht an. Darunter folgen bis zu 19 m mächtige quartäre Terrassenschotter als Abfolge von Sanden und Kiesen (FCB 2014).

#### Altlasten

Im Zuge der Altlastenuntersuchungen wurde festgestellt, dass im Vorhabensgebiet innerhalb der Auffüllmassen lokal Bodenverunreinigungen unterschiedlichster Art vorhanden sind. Belegt sind Verunreinigungen mit Zuordnung bis DK I (mäßige Belastung). Die in den Bodenproben aus der anthropogenen Auffüllschicht (Sand, Schluff, Bauschutt, Fremdstoffe) festgestellten Schwermetallkonzentrationen wurden insgesamt als gering eingeschätzt. Punktuell liegen die Konzentrationen aber deutlich über den Schwellenwerten der LAGA-Zuordnung bis Z2, was einem eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen entsprechen würde. Die PAK-Werte

(Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) liegen meist unter den Grenzwerten. Die tiefer liegenden gewachsenen Schichten sind nicht verunreinigt (FCB 2014).

### *c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes*

Das Bundesbodenschutzgesetz definiert wesentliche Bodenfunktionen, die zu erhalten sind. Diese umfassen natürliche Funktionen, Nutzungsfunktionen für den Menschen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Beispielsweise dient der Boden dazu, Schadstoffe zu filtern und abzubauen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG) und ist dadurch u. a. in der Lage, Schadstoffbelastungen des Grundwassers abzapfen. Schädliche Bodenveränderungen sind generell zu vermeiden (§ 4 Abs. 1).

## **7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

### *a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtumsetzung der Planung bliebe die gegenwärtige Situation einschließlich der bestehenden Belastungssituation erhalten.

### *b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung*

Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes sind für das Bestandsgrundstück keine Baumaßnahmen zu erwarten, da das Gebäude Brandenburger Str. 2 denkmalgeschützt ist und die zulässige Grundfläche bereits ausgeschöpft ist.

Auf den Grundstücken des Vorhabenträgers kommt es anlagebedingt durch die Baumaßnahmen zu erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 13.783 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Tabelle).

Durch die Bodenversiegelung gehen abiotische und biotische Bodenfunktionen verloren. Betroffen von der Versiegelung sind bereits jetzt stark anthropogen überformte Böden. In Teilbereichen ist, bedingt durch vorhandene Kellersohlen durch eine höhere Versiegelung im Bestand auszugehen. In Verbindung mit der Beräumung des Geländes erfolgt eine fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Substrate.

## **7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen darf innerhalb der festgesetzten Baulinien eine Gesamt-GRZ von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Damit bleiben 20% des Baugrundstücks unversiegelt.

Zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen werden die durch Tiefgaragen oder Kellergeschosse unterbauten Teile der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer mindestens 100 cm mächtigen Bodenschicht überdeckt und intensiv begrünt. Zusätzlich sind alle Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° extensiv zu begrünen. Die Filter- und Pufferfunktion der Böden sowie die Funktion als Pflanzenstandort können damit in Teilen erhalten werden.

Im Vorhabengebiet wurden innerhalb der Auffüllmassen lokal Bodenverunreinigungen unterschiedlichster Art nachgewiesen, die eines entsprechenden Entsorgungsweges bedürfen. Belegt sind Verunreinigungen mit Zuordnung bis DK I. Es wird empfohlen, beim Bodenaushub ein entsprechendes Massenmanagement zur Selektierung betroffener Bodenhorizonte vorzunehmen.

**Tab.:** Versiegelungsbilanz

Nutzungsart	Fläche	zulässige Versiegelung (Baukörper)	Zulässige Überschreitung	max. zulässige Versiegelung GRZ 0,8	nicht versiegelbar
<b>Mischgebiete Planung</b>					
Mischgebiet MI 1 (neu zu bebauen)	3.487 m <sup>2</sup>	2.084 m <sup>2</sup>	706 m <sup>2</sup>	2.790 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet MI 2.1	986 m <sup>2</sup>	986 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	986 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet MI 2.2	6.856 m <sup>2</sup>	3.023 m <sup>2</sup>	2.462 m <sup>2</sup>	5.485 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet MI 3	5.899 m <sup>2</sup>	3.570 m <sup>2</sup>	1.149 m <sup>2</sup>	4.719 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Planung</b> (neu zu bebauende Grundstücke)	<b>17.229 m<sup>2</sup></b>	<b>9.663 m<sup>2</sup></b>	<b>4.120 m<sup>2</sup></b>	<b>13.783 m<sup>2</sup></b>	
davon nicht versiegelbare Fläche					<b>3.446 m<sup>2</sup></b>
<b>Mischgebiete Bestand</b>					
Mischgebiet MI 1 (bereits bebaut)	2.808 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>	2.246 m <sup>2</sup>	
<b>Summe gesamte Mischgebiete</b>	<b>20.037 m<sup>2</sup></b>				
Öffentliche Straßen- und Platzflächen	7.447 m <sup>2</sup>				
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>27.484 m<sup>2</sup></b>				

Erläuterung:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.1 entspricht die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptgebäude) den durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baukörpern. Insgesamt ist für das gesamte Baugebiet eine Überschreitung der Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO).

## 7.2.2 Wasser

### 7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

#### Grundwasser

Zur Erkundung der lokalen Baugrundverhältnisse wurden zwei Bohrungen bis 10 m Tiefe niedergebracht. In Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung erfolgte ebenfalls eine Grundwasseranalyse an Proben aus vorhandenen Grundwassermessstellen und einer Probe aus der Bohrung B2/2014.

### *b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes*

Grundwasser wurde auf einer Höhe von 105,50 NHN festgestellt. Dies entspricht einem Flurabstand von 6,00 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von SE nach NW.

In Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung erfolgte ebenfalls eine Grundwasseranalyse an Proben aus vorhandenen Grundwassermessstellen und einer Probe aus der Bohrung B2/2014.

An zwei Probenahmestellen wurden im Grundwasserabstrom Werte leicht über dem Kriterium der Unteren Wasserbehörde zur Einleitung in die Parthe beim Parameter LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Allerdings wurde hierfür bisher keine Kontaminationsquelle lokalisiert. Für den nördlichen Bereich wurde keine Parameterüberschreitung bezüglich LHKW festgestellt. Allerdings ist hier eine untypische Grenzwertüberschreitung für den Parameter Zink (Schwermetall) nachgewiesen worden. Dies kann auf eine Verunreinigung des Grundwassers an dieser Stelle infolge Bodeneintrags während des Bohrprozesses zurückgeführt werden, da die Probenahme unmittelbar im Anschluss an die Bohrung erfolgte. Hier sollte bei Bedarf eine Verifikation der Analyse zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden (FCB 2014).

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### *c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes*

Das Sächsische Wasserhaushaltsgesetz schreibt laut § 39 vor, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf.

## **7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

### *a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Die Freiflächen stehen weiterhin weitgehend der Grundwasserneubildung zur Verfügung. An der bestehenden Belastungssituation ändert sich nichts, zumal bislang keine Kontaminationsquelle lokalisiert werden konnte.

### *b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung*

Durch den Bebauungsplan ergibt sich eine Neuversiegelung in einem Umfang von max. 13.783 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle Versiegelungsbilanz). In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. wird diese bei Vollversiegelung völlig unterbunden. Der Boden steht damit zur Grundwasseranreicherung und -speicherung nur eingeschränkt bzw. nicht mehr zur Verfügung. In wie weit die bestehende Belastungssituation im Zuge der Planung geklärt werden kann ist abhängig von der Klärung der Kontaminationsquelle.

## **7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen darf innerhalb der festgesetzten Baulinien eine Gesamt-GRZ von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.



Damit bleiben 20% des Baugrundstücks unversiegelt und stehen weiterhin der Versickerung zur Verfügung.

Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes werden die durch Tiefgaragen oder Kellergeschosse unterbauten Teile der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen mit einer mindestens 100 cm mächtigen Bodenschicht überdeckt und intensiv begrünt. Zusätzlich sind alle Dachflächen bis zu einer Neigung von 15% extensiv zu begrünen. Durch die Speicherfunktion des Bodens erfolgt ein verzögerter Wasserabfluss, wodurch die Kanalisation entlastet wird. Die Verdunstung des Wassers über die Vegetationsschicht bewirkt zudem positive klimatische Effekte.

Die Befestigung oberirdischer Stellplätze und ihrer Zufahrten erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise, so dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann und damit der Grundwasseranreicherung zur Verfügung steht.

### **7.2.3 Klima / Luft**

#### **7.2.3.1 Bestandsaufnahme**

##### *a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten*

Die Darstellung stützt sich auf allgemeine Aussagen zur makroklimatischen Situation und der besonderen Situation des Innenstadtklimas sowie die Stadtklimauntersuchung Leipzig (Steinicke und Streifeneder 2010). Darüber hinaus fanden in die Darstellung und Bewertung der Schadstoffbelastung durch PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> die Aussagen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig Berücksichtigung (Stadt Leipzig 2009) bzw. dessen Fortschreibung von 2015 (vgl. Stellungnahme des AfU vom 19.04.2016) und der Jahresbericht 2014 zur Umsetzung der Maßnahmen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig (Stadt Leipzig 2014).

##### *b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes*

Das Gebiet der Stadt Leipzig ist makroklimatisch der Übergangszone zwischen dem maritimen und dem kontinentalen Klimabereich zuzuordnen. Der jährliche Witterungsverlauf ist durch einen ausgeprägten Jahresgang der Lufttemperatur mit relativ hohen und tiefen absoluten Maximal- und Minimaltemperaturen geprägt. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur hat im Zeitraum 1961 bis 1990 an der Wetterstation Leipzig-Schkeuditz (Flughafen) 8,8 °C betragen. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 529 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West (Ingenieurbüro Lohmeyer in Landschaftsplan der Stadt Leipzig 2013).

Das Plangebiet liegt im intensiven städtischen Überwärmungsbereich (Innenstadtklima) mit folgenden Merkmalen: Hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böigkeit und Zugerscheinungen; bioklimatisch stark belastend. Allerdings ist ca. die Hälfte des Plangebietes ein Kaltluftgebiet mit mäßigen bis guten Kaltluftentstehungsbedingungen mit mehr oder weniger stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie nächtlicher Kaltluftproduktion (Stadtklimauntersuchung 2010: Klimafunktionskarte). Dieser Teil wird als Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion eingestuft. Für die Flächen mit Innenstadtklima wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung festgestellt (Stadtklimauntersuchung 2010: Bewertungskarte).

Nach Maßgabe des aktuellen Entwurfs zur Fortschreibung des Luftreinhalteplans von 2015) (vgl. Stellungnahme des AfU vom 19.04.2016) liegt das Plangebiet in einem Areal in dem die Feinstaub-

belastung (PM<sub>10</sub>) im Jahresmittel 26 µg/m<sup>3</sup> und die Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) 30 µg/m<sup>3</sup> beträgt. In der an das Plangebiet angrenzenden Brandenburger Straße beträgt die Belastung in Bezug auf Feinstaub im Jahresmittel 29 µg/m<sup>3</sup> und in Bezug auf Stickstoffdioxid 39 µg/m<sup>3</sup>. Die Belastung ist als „hoch“ anzusehen.

### *c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes*

Das Zielkonzept Klima/Luft des Landschaftsplanes fordert für die Überwärmungsbereiche die Minderung des Aufheizeffektes und den Abbau der thermischen Belastung. Die Freiflächen mit klimatisch-lufthygienischer Entlastungsfunktion sollen erhalten und die Durchlüftungsfunktion gesichert werden. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht in § 45 Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität vor. Für die Stadt Leipzig wurde nach § 47 (BImSchG) ein Luftreinhalteplan mit dem Ziel der dauerhaften Verminderung schädlicher Luftverunreinigungen aufgestellt. Darin ist vorgesehen, dass in erster Linie der Grenzwert für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) von 50 µg/m<sup>3</sup> an nicht mehr als 35 Tagen pro Jahr überschritten werden soll. Der einzuhaltende gesetzliche Grenzwert gemäß 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) beträgt im Jahresmittel 40 µg/m<sup>3</sup>. Die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig formulieren für die Jahresmittelwerte sowohl für Feinstaub als auch für Stickstoffdioxid einen Zielwert von 20 µg/m<sup>3</sup>.

Aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen zur Rußbelastung kann für diesen Schadstoff keine abschließende Bewertung erfolgen.

## **7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

### *a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind kurzfristig keine Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Unter der Voraussetzung einer weitgehend ungestörten Sukzession der Vegetation würde mittel- bis langfristig die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche zunehmen.

Die Luftschadstoffbelastung würde sich, bedingt durch die technische Erneuerung der Fahrzeugflotte und der aktuellen, für die Luftreinhalteplanung verwandten Verkehrsprognose, die von einer Abnahme des Verkehrsaufkommens an der Brandenburger Straße im Abschnitt zwischen Hahnekamm und Sachsenseite ausgeht, voraussichtlich verringern.

Die Lage der Flächen im unbeplanten Innenbereich ermöglicht jedoch bereits aktuell eine Randbebauung in Verbindung mit § 34 BauGB, so dass auch bei Nichtdurchführung der Planung zusätzliche klimatische und lufthygienische Belastungen eintreten können.

### *b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung*

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Verbunden hiermit sind klimatische Aufheizungseffekte. Infolge der baulichen Verdichtung ist von einer Zunahme des Straßenverkehrs und damit von einer erhöhten Feinstaub- und Schadstoffbelastung auszugehen.

Die Vervollständigung der Randbebauung führt zu einer Verschlechterung des Luftaustauschs. In seiner Prognose für das Jahr 2025 geht das Amt für Umweltschutz sowohl für Feinstaub als auch für Stickstoffdioxid davon aus, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden, die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig jedoch überschritten werden (vgl. Stellungnahme des AfU vom 19.04.2016).

### **7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernehmen ebenso wie die extensive Dachbegrünung klimatische Ausgleichsfunktionen für das Gebiet.

Durch die Anlage von Gründächern kann gegenüber herkömmlichen Dächern über einen längeren Zeitraum Feuchtigkeit gespeichert werden, die somit eine dauerhaftere Verdunstung ermöglicht. Dies gilt auch für die nicht versiegelten Bereiche in den Innenhöfen bzw. oberhalb der Tiefgaragen und für die neu gepflanzten Straßenbäume. Die neu angelegte Vegetation dient darüber hinaus durch die Schadstofffilterungen der Verminderung negativer Entwicklungen der Luftqualität.

Gemäß dem aktuellen Mobilitätskonzept soll, im Vergleich zur Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung das Stellplatzangebot für Kfz um 50 % verringert und damit auch die Belastungen durch zusätzliche Quell- und Zielverkehre reduziert werden.

Dem Vorsorge- und Vermeidungsgebot folgend wurde bereits frühzeitig ein Energiekonzept (S&P 2015) erstellt, um eine klimagerechte und nachhaltige Entwicklung für das zukünftige Bauvorhaben zu initiieren. Darin werden Möglichkeiten energiesparender Varianten der Energienutzung aufgezeigt, wodurch klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden bzw. vermindert werden können. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass neben der Wahl der Heizmethode die Vermeidung von klimawirksamen Emissionen von weiteren Faktoren wie Nutzerverhalten, Eigentümerstruktur, Belegung der Gebäude und Energiepreisen abhängt.

Zusätzlich soll als Vorsorge zum Schutz vor erhöhter Schadstoffbelastung ein Betriebsverbot für handbeschickte Befeuerungsanlagen für feste Brennstoffe im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

## **7.2.4 Tiere und Pflanzen**

### **7.2.4.1 Bestandsaufnahme**

#### *a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten*

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Vegetationsstruktur und -ausprägung einschließlich der charakteristischen Pflanzenarten erfasst. Der Gehölzbestand wurde hinsichtlich Art, Stammumfang, Stammanzahl und Kronendurchmesser erfasst. Zusätzlich erfolgte im Februar 2014 eine artenschutzfachliche Begutachtung der Gehölze zur Erfassung potentieller Lebensräume von Fledermäusen und Vögeln (hochfrequent 2014). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden faunistische Untersuchungen zu der Artengruppe der Vögel und zum Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt.

Für die Artengruppe der Vögel erfolgten Bestandserfassungen in den Monaten Juni und Juli 2015. Bei insgesamt 2 Begehungen wurden die Reviere bzw. Brutplätze der Vögel erfasst. Neben anderen Revier anzeigenden Merkmalen, wie warnende und Futter- und Nistmaterial tragende Altvögel, war das hauptsächliche Kriterium für die Ausweisung eines Revieres der Reviergesang eines Männchens bei zwei aufeinander folgenden Begehungen im Abstand von wenigstens 7 Tagen. Abweichend von dieser Methode wurde wegen der jahreszeitlich späten Kartierung die einmalige Beobachtung Revier anzeigender Merkmale wie Gesang bzw. intensiv warnende Altvögel in einem geeigneten Bruthabitat ebenfalls als Revier gewertet. Zusätzlich wurde nach Bruthöhlen in Bäumen gesucht.

Für die Erfassung der Zauneidechse wurden die Flächen per Sicht langsam abgegangen. Die Begehungen fanden bei sonnigem und warmem Wetter jeweils vormittags statt, da die meisten Tiere dann ihre Nachtverstecke verlassen haben, um sich zu sonnen und somit am besten sichtbar sind, bevor sie sich nach dem Jagen bei Eintritt der Mittagshitze wieder im Schutz der Vegetation aufhalten.

#### *b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes*

##### Biototypen und Flora

In Bezug auf die Biotopausstattung stellt sich das Gebiet aktuell in weiten Bereichen als planierte, durch Sande und Schotter geprägte weitgehend vegetationslose bzw. nur schütter bewachsene Fläche dar. Charakteristisch sind hier Arten der ein- und zweijährigen Ruderalfluren wie Melde (*Atriplex spec.*), Gänsefuß (*Chenopodium spec.*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) oder Wilde Möhre (*Daucus carota*). An den Rändern der vorhandenen Gehölzinseln sind Säume mit ausdauernden Ruderalfluren entwickelt. Teile der Flächen sind mit Beton versiegelt und als Stellflächen genutzt. Auf ungenutzten versiegelten Flächen haben sich teilweise Bestände mit Weißem Mauerpfeffer (*Sedum album*) entwickelt. In den Gehölzbeständen dominieren Gehölze mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 20 cm. Nur vereinzelt sind auch Bäume mit größerem Stammdurchmesser vorhanden. Der überwiegend aus natürlicher Sukzession hervorgegangene Gehölzbestand setzt sich zum überwiegenden Teil aus Robinie und Götterbaum zusammen. Darüber hinaus kommen auch Esche, Ahorn, Birke und Pappel vor.

Es wurden 10 Bäume mit potentiellen Habitatstrukturen für Fledermaus- und Brutvogelarten erfasst (hochfrequent 2014). Einer der Höhlenbäume ist inzwischen abgängig. Sechs der Höhlenbäume sind im Kataster der geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 21 SächsNatSchG Abs. 1 Nr. 2 verzeichnet.

Gemäß der landesrechtlichen Regelung sind 20 Bäume mit einem Stammumfang von > 1,0 m geschützt.

Einen Antrag auf Befreiung vom Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG hat der Vorhabenträger mit Datum vom 04.11.2015 an die Untere Naturschutzbehörde gestellt. Die naturschutzrechtliche Befreiung zur Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope auf den Flurstücken 1853\9 und 1853\10 der Gemarkung Leipzig wurde von der UNB am 05.02.2016 erteilt.

#### **Fauna:**

##### Vögel:

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen darunter 10 Brutvögel, 5 Arten traten als Nahrungsgäste auf (siehe Tab. 1). Alle im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvögel sind lt. der Roten Liste Sachsens (RAU et al. 1999) ungefährdet.

Mit drei Revieren ist die Amsel der häufigste Brutvogel im Untersuchungsgebiet, gefolgt von der Dorngrasmücke mit zwei Revieren. Von den übrigen Brutvögeln wurde jeweils ein Revier erfasst.

Nach dem Brutvogelatlas von Sachsen (STEFFENS et al. 2013) gehören Amsel, Blaumeise, Dorngrasmücke, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Stieglitz und Ringeltaube zu den häufigsten Brutvogelarten in Sachsen; der Gelbspötter gehört zu den mittelhäufigen Brutvogelarten. Die Bestände von Amsel, Blaumeise, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Stieglitz und Ringeltaube weisen in Sachsen einen zunehmenden oder stabilen Bestandstrend auf, die Bestände von

Dorngrasmücke, Gelbspötter und Girlitz einen (z.T. kurzfristigen, d.h. die zurückliegenden 25 Jahre betreffend) abnehmenden Bestandstrend (STEFFENS et al. 2013).

Unter den Brutvögeln dominieren mit 8 Arten die Freibrüter (Gebüsch- und Baumbrüter); es wurden mit Blau- und Kohlmeise lediglich zwei Höhlenbrüter kartiert (siehe Tab. 1).

Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Rabenkrähe und Turmfalke wurden als Nahrungsgäste beobachtet. Als weitere potenzielle Brutvogelarten gelten aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gartenbaumläufer, Rotkehlchen und Zaunkönig, sie wurden jedoch bei der durchgeführten Kartierung nicht nachgewiesen. Auch die weiteren potenziellen Brutvogelarten weisen in Sachsen einen zunehmenden oder stabilen Bestandstrend auf (ebd.).

Alle Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

**Tab.** Vögel im Untersuchungsgebiet (Brutvögel sind fett gesetzt)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste S 2003	Rote Liste D 2007	BNat-SchG	EU-Vogel-schutz-RL	Status (Mit Anzahl der (potentiellen) Reviere (R))	Nist-ökologie
<b>Amsel</b>	<b><i>Turdus merula</i></b>	-	-	§	-	<b>B (3 R)</b>	<b>Fr/Ba/Ge</b>
<b>Blaumeise</b>	<b><i>Parus caeruleus</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Hö</b>
<b>Dorngrasmücke</b>	<b><i>Sylvia communis</i></b>	-	-	§	-	<b>B (2 R)</b>	<b>Fr/Ge/ Stauden</b>
<b>Gelbspötter</b>	<b><i>Hippolais icterina</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Fr/Ba/Ge</b>
<b>Girlitz</b>	<b><i>Serinus serinus</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Fr/Ge/Ba</b>
<b>Grünfink</b>	<b><i>Carduelis chloris</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Fr</b>
<b>Kohlmeise</b>	<b><i>Parus major</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Hö</b>
<b>Mönchsgrasmücke</b>	<b><i>Sylvia atricapilla</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Fr/Ge</b>
<b>Stieglitz</b>	<b><i>Carduelis carduelis</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Fr/Ge/Ba</b>
<b>Ringeltaube</b>	<b><i>Columba palumbus</i></b>	-	-	§	-	<b>B (1 R)</b>	<b>Fr/Ba</b>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	§	-	Ng	Hö
Hausrotschwanz	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	§	-	Ng	Ni/HH
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	-	§	-	Ng	Hö/Ni
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	§	-	Ng	Fr/Ba
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	§	-	Ng	Gebäude /HH
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	§	-	PB	Hö
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	§	-	PB	Bo
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	§	-	PB	Fr/Ni

Rote Listen: Rote Liste Wirbeltiere Freistaat Sachsen (S) (RAU et al. 1999); Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (D) (SÜDBECK et al. 2007)

B: Brutvogel, Ng: Nahrungsgast, PB: Potenzieller Brutvogel

BNatSchG (§ 7): § = besonders geschützt

EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I): - = nicht aufgeführt

Nistökologie nach SÜDBECK et al. 2005:

Ba = Baumbrüter, Bo = Bodenbrüter, Fr = Freibrüter, Ge = Gebüschbrüter, HH = Halbhöhlenbrüter, Hö = Höhlenbrüter, Ni = Nischenbrüter

### Zauneidechsen:

Im Untersuchungsgebiet konnte die Zauneidechse nicht nachgewiesen werden.

*c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes*

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht gemäß § 1 vor, dass zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten sind. Dies gilt auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

#### **7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

*a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope keine erheblichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Mittel- bis langfristig werden sich im Zuge der natürlichen Sukzession Gehölzbestände ausbreiten, Rohbodenstandorte und ruderales Gras- und Staudenfluren werden entsprechend zurücktreten.

*b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung*

In Verbindung mit der Bebauung erfolgt eine vollständige Beräumung des Baufeldes. Damit verbunden ist der Verlust von Lebens- und Reproduktionsstätten wie Baumhöhlen und -spalten besonders geschützter Vogelarten.

Durch die geplante Bebauung gehen die Habitatqualitäten auf den zusätzlich versiegelten Flächen in einem Umfang von ca. 13.859 m<sup>2</sup> verloren. Damit ist anlagebedingt ein erheblicher und/oder nachhaltiger Verlust von Gehölzstrukturen verbunden. Darunter 20 Gehölze, die gemäß der landesrechtlichen Regelung geschützt sind.

#### **7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Zuge der Bebauung entstehen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gehölz- und Strauchbestände. Als Ausgleich für den Verlust der gemäß der landesrechtlichen Regelung geschützten Gehölze werden auf der Fläche mindestens 50 in der Mehrzahl standortheimische Gehölze mit einem Stammumfang > 20 cm gepflanzt. Weitere 19 Gehölze entsprechender Qualität werden in den Straßenräumen gepflanzt. Der Verlust der geschützten Gehölze kann hierdurch ersetzt werden. Zudem ist für neu angelegte ebenerdige Stellplätze je angefangene vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe) zu pflanzen.

Zusätzlich sind alle Dachflächen bis zu einer Neigung von 15% extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen notwendiger technischer Anlagen. Hierdurch erfolgt ein partieller Ausgleich für den Verlust der Offenlandbiotope.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind die im Anhang 2 aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen.

## **7.2.5 Menschen**

### **7.2.5.1 Verkehrslärm**

#### **7.2.5.1.1 Bestandsaufnahme**

Entsprechend der Lärmkartierung der Stadt Leipzig 2013 liegt der Schallpegel aktuell an der Brandenburger Straße am Tage zwischen 70 und 75 dB (A). An der Rosa-Luxemburg-Straße werden Schallpegel von 60 bis 65 dB (A) und an Hahnekamm und Hofmeisterstraße von 55 bis 60 dB(A) erreicht. Bei Nacht sinken die Werte an der Brandenburger Straße auf 60 bis 65 dB (A), an der Rosa-Luxemburg-Straße auf 55 bis 60 dB (A) und an Hahnekamm und Hofmeisterstraße auf 45 bis 50 dB(A).

Aktuell werden lediglich an Hahnekamm und Hofmeisterstraße die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1, die für Mischgebiete tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, bei Tag eingehalten. Nachts werden die Werte in allen Straßenräumen überschritten.

#### *c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes*

Die DIN 18005 schreibt für Flächen bestimmter Nutzungsart (u. a. Mischgebiete, die auch im geplanten Bebauungsbereich vorkommen), maximale Verkehrslärmbelastungen vor. Für Neuplanungen auf bisher unbebauten Flächen gelten strengere Grenzwerte als für den bereits vorhandenen baulichen Bestand. Die festgelegten Standards liegen dem Lärmaktionsplan zugrunde, der für die Stadt Leipzig aufgestellt wurde.

#### **7.2.5.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

##### *a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Wird das Vorhaben nicht durchgeführt, ist nicht mit einer nennenswerten Veränderung des Verkehrslärms zu rechnen.

##### *b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung*

Zusätzliche Lärmbelastungen sind durch die zusätzlichen Verkehre auf den das Gebiet umschließenden Straßen gegeben. Gemäß der Lärmprognose (Dr. Brenner Ing. Gesellschaft 2015) wird bei Tage (6-22 Uhr) im Randbereich der Brandenburger Straße ein Schallpegel von  $\geq 70$  dB(A) und entlang von Rosa-Luxemburg-Straße und Hahnekamm ein Schallpegel von 65-70 dB(A) erreicht. An der Wintergartenstraße und an der Hofmeisterstraße liegen die Werte zwischen 60 und 65 dB(A). Nachts (22-6 Uhr) werden an der Brandenburger und an der Rosa-Luxemburg-Straße Werte von  $\geq 55$  dB(A) erreicht. An den übrigen Straßen liegen die Werte zwischen 50 und 55 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden damit sowohl tags als auch nachts überschritten. Ohne Schutzmaßnahmen kommt es zu einer erheblichen Lärmbelastung für die Bewohner.

#### **7.2.5.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In den Mischgebieten werden entlang der festgesetzten Baulinien Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden getroffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend ausgeführt werden. Somit müssen beim Bau der Fassaden entlang der Baulinien mit Aus-

richtung zum öffentlichen Straßenraum Außenbauteile (Wände, Fenster, der Straße zugewandte Dachflächen usw.) so gebaut werden, dass nach Fertigstellung die in der DIN 4109 bestimmten Luftschalldämmmaße erreicht werden

In Wohnungen, die schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 mit Fenstern nur zu öffentlichen Straßen mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, werden diese Räume nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn das resultierende Luftschalldämmmaß nicht wesentlich verringert wird.

Durch die genannten Vorgaben lassen sich die lärmbedingten Beeinträchtigungen minimieren.

Zusätzlich soll über eine Reduktion der Stellplatzanzahl eine Verminderung des MIV und der damit verbundenen Schallimmissionen erreicht werden.

### **7.2.5.2 Gewerbelärm**

#### **7.2.5.2.1 Bestandsaufnahme**

#### **7.2.5.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

##### *a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Wird das Vorhaben nicht durchgeführt, tritt kein zusätzlicher Gewerbelärm durch Anlieferverkehr auf.

##### *b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung*

Entsprechend der schalltechnischen Beurteilung der Lärmbelastungen durch Anlieferverkehr über die Innenhöfe führt die nächtliche Anlieferung zu einer erheblichen Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm von 45 dB(A). Für den angenommenen Lieferverkehr von maximal 18 Lkw bzw. Lastzügen am Tag treten keine Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm (60 dB(A)) auf.

#### **7.2.5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Verminderung von nächtlichen Lärmbelastungen sind Anlieferungen im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auszuschließen. Dies gilt sowohl für das Hotel und das Hostel als auch für den Lebensmittelmarkt. Die angenommene Fahrtenhäufigkeit von 18 Lkw/Tag führt zu keinen Überschreitungen und stellt bis auf Weiteres eine Orientierungsgröße dar.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt Leipzig nicht durchgeführt.

Der Projektentwickler hat am 05.10.2015 im Gemeindehaus der Evangelischen Gemeinde ELIM Leipzig (Hans-Poeche-Straße 11) eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt. Vertreter des Vorhabenträgers – der Projektentwicklungsgesellschaft Krystallpalastareal GmbH & Co. KG – und



Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes gaben Auskunft über das Entwicklungskonzept, das im Ergebnis einer von der Entwicklungsgesellschaft ausgerichteten städtebaulichen Werkstatt entstanden.

## **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt Leipzig nicht durchgeführt.

Der Projektentwickler hat am 20. Juli 2015 eine Vorabinformation zu der in Vorbereitung befindlichen Planung an insgesamt 25 ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Davon äußerten sich 19.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) übersandten allgemeine Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung und wiesen darauf hin, dass Regenwasser derzeit nur begrenzt in den vorhandenen Sammler eingeleitet werden könne. Hierfür kann im Rahmen der konkreten Bauausführungsplanung eine technische Lösung gefunden werden.

Das Landesamt für Archäologie wies auf die besondere Bedeutung des Areals für die Bodendenkmalpflege hin. Gemäß der Bitte des Amtes wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass vor Bauarbeiten archäologische Grabungen auszuführen sind.

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wies darauf hin, dass im Plangebiet möglicherweise Altlasten vorhanden sind. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss daher sichergestellt werden, dass verunreinigter Bodenaushub den einschlägigen Gesetzen entsprechend behandelt oder entsorgt wird. Das LfULG übersandte außerdem Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz, die im Anhang zur Begründung dargestellt sind.

Die Stadtreinigung Leipzig forderte, die Befahrbarkeit des Areals für Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen und nannte die dafür notwendigen Breiten und Durchfahrtshöhen. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird durch die Festsetzung von Flächen für Fahrrechte für Ver- und Entsorger sowie durch die Begründung von Baulasten (außerhalb des B-Plans) erfüllt. Z.T. sind die Hinweise im Rahmen der Bauausführungsplanung zu beachten.

Die übrigen TÖBs übersandten lediglich Sachverhaltsdarstellungen oder Hinweise für die Begründung, die zu keiner Änderung der Planung führten, oder sie äußerten keine Bedenken.

## **8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet folgt dem Leitbild der „Europäischen Stadt“: Danach werden eine kompakte Blockrandstruktur, klar definierte öffentliche Räume und eine bewusst gesteuerte Durchmischung verschiedener innenstadttypischer Nutzungen einschließlich des Woh-

nens angestrebt.

Durch die Bebauung der bisherigen Brachfläche soll das neue Quartier zukünftig als Bindeglied zwischen dem Leipziger Hauptbahnhof und dem Leipziger Osten fungieren.

Teil des Konzeptes ist die Bildung von Innenhöfen, die im westlichen Bereich für Fußgänger öffentlich zugänglich sein sollen und im östlichen Bereich an der Hofmeisterstraße durch Begrünung geprägt sein sollen (gemeinschaftlich durch Anwohner nutzbar). Insgesamt soll die Überbauung des Baugebietes aus Gründen des Umweltschutzes auf 80 Prozent begrenzt werden. Sämtliche Höfe sollen von parkenden Kfz freigehalten werden.

Die das Plangebiet umgebenden Straßen werden z.T. verbreitert, z.T. neu angelegt (Planstraße) und in Teilbereichen begrünt, im südöstlichen Bereich wird ein kleiner Quartiersplatz (Einmündung Hofmeisterstraße in die Rosa-Luxemburg-Straße) gestaltet.

### **9.1 Gliederung des Gebietes**

Das gesamte Plangebiet wird als gegliedertes Mischgebiet festgesetzt. Weiteres zur Gliederung siehe Kap. 9.2.

### **9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept**

Im Plangebiet sollen vielfältige Mischgebietsnutzungen zulässig sein: unterschiedliche Wohnnutzungen, Beherbergungsgewerbe, Büro/ Dienstleistung sowie Einzelhandel/Gastronomie. Das Baugebiet wird dabei wie folgt gegliedert:

- Im westlichen/nördlichen Teil an der Brandenburger Straße (MI 1) sind schwerpunktmäßig mischgebietstypische, gewerbliche Nutzungen vorgesehen; das Wohnen ist hier ausgeschlossen. Nicht großflächiger und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist zulässig.
- Im östlichen Teil an der Hofmeisterstraße (MI 2.2) sind gewerbliche Nutzungen weitgehend ausgeschlossen, hier ist ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnen zulässig. Einzelhandel ist nur direkt an der Hofmeisterstraße in Form des Leipziger Ladens mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- Im südlichen Teil an der Wintergartenstraße/Hofmeisterstraße (MI 3) wird ein höheres Maß an Nutzungsmischung zugelassen; sowohl gewerbliche Nutzungen als auch das Wohnen sind zulässig. Hier soll in beschränktem Maße auch nicht großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung erlaubt sein. Aus Gründen der Verkehrsbelastung und um den Straßenraum zu beleben, soll im Erdgeschoss kein Wohnen stattfinden.

Dieser Nutzungsgliederung folgt die Anordnung der Baukörper:

Die Wohnnutzungen an der Hofmeisterstraße sind um einen großzügigen Innenhof angeordnet, während für die übrigen Bereiche eine höhere Baudichte beabsichtigt ist. Gleichzeitig werden durch die Anordnung der Baukörper der öffentliche Straßenraum sowie die für alle Fußgänger zugänglichen westlichen Höfe von dem privaten bzw. gemeinschaftlichen Wohnhof im östlichen Teil klar getrennt.

### **9.3 Erschließungskonzept**

Das Baugebiet ist von öffentlichen Straßen umgeben; im Süden des Baugebiets verlaufen mehrere Straßenbahnlinien. Zur Anbindung eines neuen, dicht bebauten Quartiers war daher ein Verkehrs-

gutachten erforderlich. Im Ergebnis sollen die das Plangebiet umgebenden Straßen im zeitlichen Zusammenhang mit der Wiederbebauung des Areals baulich ertüchtigt und z.T. verbreitert werden. Gänzlich neu errichtet wird die Planstraße im Nordosten des Gebietes.

Aus verkehrlichen Gründen müssen einige Abschnitte für Zufahrten zu Tiefgaragen bzw. zu Blockinnenbereichen ausscheiden: Dazu zählt der größte Teil der Brandenburger Straße (Gewährleistung weitgehender Anbaufreiheit), ebenso zählen dazu die Kreuzungsbereiche der umgebenden Straßen jeweils auf einer Länge von 20 bis 30 m ab Blockecke. Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen werden außerdem im Rahmen der Straßenausbauplanung keine Ladezonen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Es werden in beschränktem Umfang (Hofmeisterstraße) straßenbegleitend öffentlich nutzbare Parkplätze vorgesehen.

Um die Ver- und Entsorgung (insb. Müllentsorgung, außerdem Lieferverkehr aus Waren- und Energielieferungen sowie Dienstleistungsverkehr usw.) zu sichern, wird daher eine Durchfahrtsmöglichkeit für Entsorger durch das Baugebiet (vom Hahnekamm zur Planstraße) vorgesehen. Natürlich kann eine Ver- und Entsorgung der Nutzungen z.T. auch über Tiefgaragen erfolgen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lagegunst und besonders guten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr für die Realisierung eines autoarmen Quartiers (autoreduziertes Wohnen und Arbeiten) geeignet. Stadt und Vorhabenträger haben sich daher im Rahmen des Gesamtvorhabens der Quartiersentwicklung darauf verständigt, autoreduziertes Wohnen und Arbeiten zu fördern.

Begleitend zur Aufstellung des B-Plans wurde dazu ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um Machbarkeit und die zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen zu klären. Ziel ist es, den zukünftigen Verkehr durch die Nutzer (Bewohner, Kunden, Angestellte) in höherem Maße durch die Verkehrsträger des Umweltverbundes (öffentlicher Verkehr, Radverkehr und Fußverkehr) sowie durch Carsharing zu bewältigen und weniger durch private Kfz.<sup>4</sup> Das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig hat dieses Konzept bestätigt.

Bausteine zur Umsetzung dieses Konzeptes sind die Förderung von Fahrrad- und Fußverkehr sowie der Nutzung des ÖPNV, Mietwagenbereitstellung vor Ort bzw. Carsharing, aber auch die Reduzierung von Kfz-Stellplätzen.

Die zur Förderung des angestrebten autoarmen Quartiers notwendigen Lenkungsmaßnahmen sollen teils durch Festsetzungen im *Bebauungsplan* erfolgen, teils sollen sie im *städtebaulichen Vertrag* zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart werden.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzende Maßnahmen zugunsten einer autoarmen Quartiersentwicklung:

- Die nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze werden durch Festsetzung verringert; die Höchstzahl zulässiger Stellplätze wird auf diese notwendigen Stellplätze begrenzt. Ein freiwilliges Mehrangebot privat errichteter Stellplätze ist damit nicht möglich.
- Dennoch sind Stellplätze erforderlich, die fast ausschließlich in Tiefgaragen bereitgestellt werden sollen, damit wertvoller Freiraum den Nutzern und Bewohnern zur Verfügung steht.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Stadt und Vorhabenträger können dabei den künftigen Nutzern der Gebäude nur Angebote für ein verändertes Mobilitätsverhalten machen. Eine rechtliche Bindung der Nutzer zum Verzicht auf einen eigenen Pkw ist durch Festsetzungen im B-Plan oder durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag (z.B. mit dem Ziel der Gestaltung von Miet- oder Kaufverträgen, d.h. mit Wirkung auf unbeteiligte Dritte) nicht möglich.

<sup>5</sup> Ausnahmen werden entsprechend der Bauordnung lediglich für Behinderten-Pkw gestattet.

- Zulassen eines nicht großflächigen Nahversorgers, um die Nutzung fußläufig gelegener Einkaufsmöglichkeiten zu fördern.
- Durch Festsetzung werden Durchwegungen der Höfe (mit Gehrecht für die Allgemeinheit) vorgesehen. Dies trägt auch zur Umsetzung der Ziele des STEP Verkehr und öffentlicher Raum – Förderung des Fußverkehrs – bei.

#### **9.4 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept entspricht den geplanten Baukörpern: Während der im östlichen Bereich des Baugebietes gelegene Wohnhof als weitgehend unversiegelte, begrünte Fläche anzulegen ist, erfolgen für die übrigen Hofbereiche keine besonderen Festlegungen. Jedoch ist auch hier ein Mindestmaß an Begrünung vorzusehen, da die Versiegelung der Grundstücksfläche auf 80 Prozent begrenzt ist.

Für die Dächer ist vorgesehen, sämtliche flachen bzw. flach geneigten Dächer extensiv zu begrünen. Damit wird einerseits ein Beitrag zur Stadtökologie geleistet und andererseits zum Rückhalt von Regenwasser.

Für die Straßenräume im Plangebiet ist die Neupflanzung bzw. Ergänzung von Straßenbäumen vorgesehen. Im Einmündungsbereich der Hofmeisterstraße in die Rosa-Luxemburg-Straße ist eine große Platane vorhanden. Diese ist zu erhalten; die Fläche wird als Platzfläche (Fußgängerbereich) gestaltet.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein Teil des Flurstücks 1812a, ein Teil des Flurstücks 1812c, die Flurstücke 1852/1, 1853/1, 1853/8, ein Teil des Flurstücks 1853/9, 1853/10, 1854/1, 1854/3, ein Teil des Flurstücks 1854/5, die Flurstücke 1864, 1868/1, 3780/2, ein Teil des Flurstücks 3960/11, 3960/15, 3964, ein Teil des Flurstücks 3965, ein Teil des Flurstücks 3966/8 und ein Teil des Flurstücks 3967.

Er umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und wird umgrenzt von

- der Brandenburger Straße im Nordwesten,
- der Hofmeisterstraße im Osten,
- der Wintergartenstraße im Süden,
- der Straße Hahnekamm im Südwesten.

### 11. Gliederung des Plangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich

- ein **Baugebiet**,
- das von **öffentlichen Verkehrsflächen** umgeben ist,
- sowie im Südosten eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (Fußgängerbereich).

Das Baugebiet wird gemäß dem städtebaulichen Konzept als gegliedertes Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung in Teil-Baugebiete berücksichtigt zum einen die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen, denn in den stärker verkehrsbelasteten Bereichen wird das Wohnen ausgeschlossen. Zum anderen werden die Ergebnisse der Städtebauwerkstatt von 2014 sowie Besonderheiten hinsichtlich der Belichtung berücksichtigt. Einzelheiten ergeben sich aus den nachfolgend begründeten Festsetzungen.

## 12. Baugebiete

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung:

*Das Mischgebiet wird zeichnerisch festgesetzt, gegliedert in die Teil-Baugebiete MI 1, MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 unter Trennung mit dem Planzeichen 15.14 (Knotenlinie). Die Nummerierung der Teil-Baugebiete wird in der Planzeichnung aufgeführt.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO]

### Begründung:

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen und gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die Baugebiete als ein gegliedertes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im gegliederten Mischgebiet sollen sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sein.

Zur Begründung der Gliederung siehe die folgende Erläuterung der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 bis 1.4.4.

## **12.1.1 Teil-Baugebiet MI 1**

### Textliche Festsetzung:

#### *1. Art der baulichen Nutzung*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]*

#### *1.1 Für das Teil-Baugebiet MI 1 gilt:*

##### *1.1.1*

*Allgemein zulässig sind:*

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,*
- b) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ anbieten,*
- c) Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“; beim Betriebs- bzw. Anlagentyp „Leipziger Laden“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugs- und Nahbereich dient und eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,*
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- e) sonstige Gewerbebetriebe,*
- f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

##### *1.1.2*

*Unzulässig sind:*

- a) Wohnungen,*
- b) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ und einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup>,*
- c) Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops; beim Betriebs- bzw. Anlagentyp „Sex-Shop“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, das überwiegend Erotik- und Sexartikel anbietet,*
- d) Vergnügungsstätten,*
- e) Bordelle und bordellartige Betriebe,*
- f) Tankstellen, Gartenbaubetriebe,*
- g) Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 8, 9 BauNVO]*

### Begründung:

Die textlichen Festsetzungen, die die Art der Nutzung regeln, listen nacheinander die zulässigen Nutzungen, die *unter bestimmten Bedingungen zulässigen Nutzungen* und zum Schluss die *unzulässigen Nutzungen* auf. Innerhalb dieser Abschnitte orientiert sich die Gliederung einzelner Nutzungen, beginnend mit Buchstabe a), am Wortlaut der Baunutzungsverordnung.

### Begründung zu 1.1.1:

Die Festsetzung 1.1 bestimmt für das Teil-Baugebiet MI 1 die Art der Nutzung. Das Teil-Baugebiet MI 1 ist Teil des gegliederten Mischgebietes, in dem die in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Rechtsgrundlage des § 1 BauNVO räumlich verteilt und in einzelnen Teil-Baugebieten beschränkt oder ausgeschlossen werden.

Im Teil-Baugebiet MI 1 – an der Brandenburger Straße mit höherer Verkehrsbelastung gelegen und stärker baulich verdichtet – sollen vornehmlich gewerbliche Nutzungen verwirklicht werden. Daher werden die folgenden Nutzungen als allgemein zulässig bestimmt: Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften (Restaurants, Bars) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (d.h. Hotels, Hostels, Pensionen u. dergl.), sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unter *sonstigen Gewerbebetrieben* sind Betriebe zu verstehen, die nicht unter eine der anderen in der Festsetzung aufgezählten Nutzungen fallen und die nicht die anderen zulässigen Nutzungen im Mischgebiet – insbesondere das Wohnen – wesentlich stören. Die Entscheidung über die Zulässigkeit erfolgt im Einzelfall, denkbar ist z.B. ein kleiner spezialisierter Handwerksbetrieb, eine kleine Manufaktur aus dem Nahrungsmittelbereich u.ä.

*Einzelhandelsbetriebe:* Durch die Festsetzung als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ist *großflächiger Einzelhandel*<sup>6</sup> grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sind nach der Festsetzung im MI 1 in zwei Ausprägungen allgemein zulässig, nämlich Läden, die

- kein zentrenrelevantes Hauptsortiment gemäß festgesetzter Liste (siehe II. der textlichen Festsetzungen) anbieten sowie
- kleine Läden in Form des Leipziger Ladens.

Die Stadt Leipzig setzt in sämtlichen Bebauungsplänen den STEP Zentren (siehe Kap. 6.2.7), ein förmlich beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, um. Danach soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich nur in den von der Stadt dafür bestimmten zentralen Orten stattfinden, um diese Lagen in ihrer Funktion zu stärken. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist jedoch außerhalb der im STEP Zentren bestimmten zentralen Versorgungsbereiche gelegen, so dass nur die beiden genannten Ausprägungen zulässig sein sollen.

- Einzelhandelsbetriebe, die kein zentrenrelevantes Hauptsortiment anbieten, dürfen dementsprechend „nicht zentrenrelevante“ Waren anbieten. Zu diesen Waren zählen gemäß der Leipziger Sortimentsliste (als Teil des STEP Zentren vom Stadtrat beschlossen) überwiegend solche, die insgesamt wenig gekauft werden oder die aufgrund ihrer Artikelgrößen oder ihres geringen Werts pro Volumen große Verkaufsflächen benötigen, also z.B. Möbel,

---

<sup>6</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe – nach derzeitiger Rechtsprechung wird die Grenze zur Großflächigkeit bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vermutet – sind in einem Mischgebiet nicht zulässig.

Matratzen, Fliesen, Gartenartikel usw. Das Angebot zentrenrelevanter Waren ist nur als Randsortiment zulässig, flächenmäßig somit sehr begrenzt.

- Der „Leipziger Laden“ wird an dieser Stelle der Festsetzungen zunächst definiert: Es handelt sich um *kleine* Läden mit höchstens 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ein spezielles (branchenspezifisches) Warenangebot führen oder der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung dienen. Daher ziehen sie weniger Kundschaft als größere Läden mit mehr als 150 m<sup>2</sup> an, verursachen vergleichsweise wenig Verkehr und generieren vergleichsweise geringe Umsätze (auch: geringere Flächenumsätze), so dass die zentralen Lagen nicht gefährdet werden und eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur auszuschließen ist. Daher ist beim „Leipziger Laden“ keine Einschränkung hinsichtlich des Sortiments erforderlich.

Insgesamt überwiegt beim „Leipziger Laden“ der positive Effekt der Belebung der direkten Nachbarschaft und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung. Daher soll dieser Laden- bzw. Betriebstyp zulässig sein.

Mit der Umsetzung der Festsetzung werden durch die im MI 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht die Umsätze im Bereich zentrenrelevanter Sortimente in den von der Stadt dafür bestimmten zentralen Lagen gefährdet. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste (2014) wurden unter Ziffer römisch II in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, damit das Gebot der Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen erfüllt ist.

Der Titel des in den Bebauungsplan unter römisch II. der textlichen Festsetzungen übernommenen Teils der Liste lautet „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ in Abweichung vom ursprünglichen Titel „Leipziger Sortimentsliste“, da letztere auch nicht-zentrenrelevante Sortimente enthält, die nicht in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### Begründung zu 1.1.2:

Einige Nutzungen sollen im MI 1 nicht zulässig sein: Dazu zählen zunächst *Wohnungen*, die gemäß dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 9.2) und der angestrebten Gliederung des gesamten Mischgebiets nicht im MI 1, sondern in anderen Teil-Baugebieten verwirklicht werden sollen, denn das MI 1 ist stark vom Verkehr belastet und stärker verdichtet als die übrigen Teile des Mischgebietes.

Zur Steuerung des *Einzelhandels* und in Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 sollen *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment* und einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden. Dies betrifft beispielsweise Läden, die Schuhe auf über 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anbieten. Da die Zulässigkeit derartiger Läden geeignet wäre, den Einzelhandel in den dafür bestimmten zentralen Bereichen der Stadt zu gefährden, werden sie (entsprechend den Festlegungen des STEP Zentren) ausgeschlossen.

*Einzelhandelsbetriebe, die Sexartikel anbieten* (Sex-Shops), zählen nicht zu Vergnügungsstätten, sondern tatsächlich zum Einzelhandel. Diese Läden sollen jedoch aufgrund ihrer Störwirkung (insbesondere für die Wohnnutzung) und da sie so wie andere Unternehmen aus dem Bereiche des Sexgewerbes geeignet sind, den guten Ruf eines Viertels zu schädigen, ebenfalls ausgeschlossen werden. „Sex-Shops“ im Sinne dieses Bebauungsplans werden an dieser Stelle der Festsetzungen zunächst definiert: Es handelt sich um Ladengeschäfte (nicht z.B. um Standorte von Nur-Online-Shops), die überwiegend Erotik- und Sexartikel anbieten. Diese Definition ist erforderlich, da Sex-Shops Waren aus verschiedenen – auch zentrenrelevanten – Sortimentsgruppen anbieten, z.B. Tonträger/ Bücher, Cremes/ Hygieneartikel, Kleidung, Schuhe usw. Die Definition eines besonderen Betriebstyps ist in der Praxis zur Durchführung des B-Plans leichter zu handhaben. Nicht von der



Festsetzung erfasst sind einzelne Artikel, die im *Randsortiment* anderer Läden angeboten werden, z.B. Kondome oder einzelne erotische Zeitschriften.

Ebenfalls unzulässig sind *Vergnügungsstätten*, die die angestrebten hochwertigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Störpotenzials und/oder aufgrund ihrer hohen Flächenrendite gefährden könnten. Der städtebauliche Begriff der „Vergnügungsstätten“ ist weder im Baugesetzbuch noch in der BauNVO 2013 definiert, sodass Rechtsprechung und Kommentierung für ihre Definition herangezogen werden müssen. Danach bedeutet „Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinn: Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht und bei denen in unterschiedlicher Ausprägung der Sexual-, Spiel- und/oder der Geselligkeitstrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder auch ausgenutzt wird.“<sup>7</sup>

Da die verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten eine große Bandbreite aufweisen und bei einigen Einrichtungen mit dem Charakter von Vergnügungsstätten Überschneidungen mit anderen Nutzungskategorien nicht zu übersehen sind (z.B. Kultur, Sport), gibt es hinsichtlich der Einordnung einzelner (Unter-) Arten von Einrichtungen unter den Begriff der Vergnügungsstätten in der juristischen Literatur und in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen, während andere Arten von Einrichtungen wiederum von allen Seiten unbestritten als Vergnügungsstätten eingeordnet werden. Aufgrund ihres Störpotenzials und aufgrund ihres Einzugsbereiches sind viele (Ausprägungen von) Vergnügungsstätten darüber hinaus kerngebietstypisch, z.B. Nachtbars und Nachtclubs, Großraum-Diskotheiken oder Multiplex-Kinos; sie wären in einem Mischgebiet ohnehin nicht zulässig.

Die Stadt beabsichtigt, im Geltungsbereich dieses B-Plans – in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und des Hauptbahnhofs – keinerlei Vergnügungsstätten zuzulassen, auch keine *nicht kerngebietstypischen* Vergnügungsstätten (z.B. eine kleinere Spielhalle), um Störungen auszuschließen und da an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Gelegenheit besteht. Daher werden *sämtliche Vergnügungsstätten* in diesem Teil-Baugebiet ausgeschlossen. Dazu zählen u.a.: Tanzlokale, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Betriebe mit Sexdarbietungen (einschließlich Sex-Kinos, Videokabinen und dergl.), Swinger-Clubs, aber auch Varietés.

*Bordelle und bordellartige Betriebe* weisen ein hohes Störpotenzial auf, insbesondere für Wohnnutzungen. Sie sind außerdem geeignet, den Ruf bzw. die „gute Adresse“ eines Viertels zu gefährden und können bereits durch ihre hohen Umsätze andere Nutzungen wirtschaftlich gefährden. Ihre Einordnung in eine Nutzungs(-unter-)kategorie der Baunutzungsverordnung ist umstritten. Daher werden sie mit dieser Festsetzung klarstellend ausgeschlossen. Für die Genehmigungspraxis ist eine Entscheidung zur Einordnung als Vergnügungsstätte damit unerheblich.

*Tankstellen* sollen aufgrund ihres Störpotenzials (insbesondere Verkehr zu allen Zeiten) ausgeschlossen werden. *Gartenbaubetriebe* sollen in diesem Mischgebiet grundsätzlich nicht zulässig sein, da sie zu Störungen durch berufstypische Fahrzeuge und durch den Einsatz von Maschinen führen können und da ihr Erscheinungsbild nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietsgepräge entspricht. Daher werden sie ebenfalls in diesem Teil-Baugebiet ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden *Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind*, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.

<sup>7</sup> Janning, Heinz (Hrsg.) (2010): Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“, verfügbar unter [http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/taedtenetzwerk/Veranstaltungen/EA\\_Spielhallen\\_Hamm/92756\\_Planungsrechtliche\\_Steuerung\\_von\\_staedtebaulich\\_problematisc hen\\_Vergnuegungsstaet ten.pdf](http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/taedtenetzwerk/Veranstaltungen/EA_Spielhallen_Hamm/92756_Planungsrechtliche_Steuerung_von_staedtebaulich_problematisc hen_Vergnuegungsstaet ten.pdf), S. 1, Zugriff am 26.6.2013; vgl. auch Ziegler in Brügelmann, a. a. O., BauNVO § 4a, Rn. 55f., Lfg. 67 (August 2008).

Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen sind z.B. in Einhaltung der Baulinien aufgebaute Tafeln oder Türme, die nicht (unselbständiger) Teil größerer baulicher Anlagen sind (z.B. eines Gebäudes). Die von derartigen Werbeanlagen ausgehende städtebauliche Prägung des Straßenraums ist für diesen zentral gelegenen Bereich nicht erwünscht, da sie der Sanierung des innenstadtnah gelegenen Quartiers entgegensteht und nicht zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.

*Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind*, umfassen sämtliche Werbeanlagen, die für Produkte oder Dienstleistungen werben, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden, z.B. Werbung für Erfrischungsgetränke an einer gut einsehbaren Stelle der Fassade, ohne dass genau dort dieses Getränk gekauft werden kann. Solche Werbung wird meist besonders auffällig gestaltet, um einen gut frequentierten Ort zur Werbung zu nutzen – und ist daher städtebaulich prägend. Diese Prägung ist jedoch hier unerwünscht, da sie der Sanierung des innenstadtnah gelegenen Quartiers entgegensteht und nicht zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.

Da derartige Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, können sie nicht durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen (mit der Rechtsgrundlage des § 89 SächsBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden, sondern nur als Regelung zur Art der Nutzung (mit der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).<sup>8</sup>

### 12.1.2 Teil-Baugebiet MI 2.1

#### Textliche Festsetzung:

*1.2 Für das Teil-Baugebiet MI 2.1 gilt:*

#### *1.2.1*

*Allgemein zulässig sind:*

- a) Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses,*
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,*
- c) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ anbieten,*
- d) Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“,*
- e) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- f) sonstige Gewerbebetriebe,*
- g) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

#### *1.2.2*

*Unzulässig sind:*

- a) Wohnungen im Erdgeschoss,*
- b) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ und einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup>,*
- c) Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops,*
- d) Vergnügungsstätten,*
- e) Bordelle und bordellartige Betriebe,*

<sup>8</sup> Vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 16. April 2008 – 3 S 3005/06.

- f) Tankstellen, Gartenbaubetriebe,  
g) Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 7, 8, 9 BauNVO]

#### Begründung:

Die Festsetzung 1.2 bestimmt für das Teil-Baugebiet MI 2.1 die Art der Nutzung. Dieses Teil-Baugebiet – an der Planstraße gelegen und nur aus einem Baukörper bestehend – bildet einen Übergang zwischen dem stärker gewerblich geprägten Teil-Baugebiet MI 1 an der Brandenburger Straße und dem stärker durch die Wohnnutzung geprägten Teil-Baugebiet MI 2.2 an der Hofmeisterstraße. Denkbar und planerisch vertretbar ist an dieser Stelle sowohl eine stärker gewerbliche Nutzung als auch eine eher durch das Wohnen geprägte Nutzung. Dieser beabsichtigten Flexibilität folgen die Festsetzungen zur Art der Nutzung:

#### Begründung zu 1.2.1:

Sämtliche im Teil-Baugebiet MI 1 zulässigen und unter 1.1.1 a) bis f) aufgezählten Nutzungen sollen ebenfalls im Teil-Baugebiet MI 2.1 zulässig sein. Zur näheren Begründung siehe die Begründung zu 1.1.1.

Im Unterschied zum MI 1 sollen jedoch *Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses* zulässig sein. Das MI 2.1 ist bereits etwas entfernt von der stark belasteten Brandenburger Straße gelegen und liegt außerdem direkt nördlich der geplanten Grünfläche. Wohnungen sollen daher oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein (siehe auch Begründung zu 1.2.2).

#### Begründung zu 1.2.2:

Wie bei der Regelung der zulässigen Nutzungen sollen – bis auf Wohnungen – auch sämtliche im Teil-Baugebiet MI 1 unzulässigen und unter 1.1.2 b) bis g) aufgezählten Nutzungen auch im Teil-Baugebiet MI 2.1 unzulässig sein, da die beschriebenen Gründe – Schutz der hochwertigen Nutzungen (insbesondere der Wohnnutzung) im Mischgebiet auch für das Teil-Baugebiet MI 2.1 gelten.

*Wohnungen im Erdgeschoss* sind unzulässig, da aufgrund des Bebauungskonzeptes im Erdgeschoss mit schwierigen Belichtungsverhältnissen zu rechnen ist; außerdem ist dieses Teil-Baugebiet direkt an der Durchfahrt für Versorgungsfahrzeuge gelegen.

Zur näheren Begründung siehe die Begründung zu 1.1.2.

### **12.1.3 Teil-Baugebiet MI 2.2**

#### Textliche Festsetzung:

1.3 Für das Teil-Baugebiet MI 2.2 gilt:

1.3.1

*Allgemein zulässig sind Wohnungen.*

1.3.2

*Ausschließlich im Erdgeschoss sind (neben Wohnungen) die folgenden baulichen oder sonstigen Anlagen oder Nutzungen zulässig:*

- a) *Büros,*
- b) *sonstige Gewerbebetriebe,*
- c) *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Ausschließlich im Erdgeschoss und bis zu einer Tiefe von 14,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zur Hofmeisterstraße / Planstraße, sind Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“ zulässig; zugehörige Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Tiefe zulässig.*

### 1.3.3

*Unzulässig sind:*

- a) *Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach 1.3.2 zulässig sind,*
- b) *Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops,*
- c) *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- d) *Vergnügungsstätten,*
- e) *Bordelle und bordellartige Betriebe,*
- f) *Tankstellen, Gartenbaubetriebe,*
- g) *Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 7, 8, 9 BauNVO]*

### Begründung:

Die Festsetzung 1.3 bestimmt für das Teil-Baugebiet MI 2.2 die Art der Nutzung. Dieses Teil-Baugebiet ist zum größten Teil an der Hofmeisterstraße und mit einem kleineren Teil an der Planstraße gelegen – somit an denjenigen Straßen im Plangebiet, die am geringsten von Verkehr belastet sind. Außerdem sind die Baukörper um die geplante Fläche für Anpflanzungen herum angeordnet, und die bauliche Dichte ist im Vergleich zu den anderen Teil-Baugebieten geringer. Daher eignet sich dieses Teil-Baugebiet am besten für Wohnnutzung.

### Begründung zu 1.3.1:

Daher sind in sämtlichen Geschossen im Teil-Baugebiet MI 2.2 *Wohnungen* zulässig.

### Begründung zu 1.3.2:

Andere als Wohnnutzungen sollen nur in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Um ihren Umfang zu begrenzen, sollen diese anderen Nutzungen nur im Erdgeschoss zulässig sein, denn die Bedingungen für das Wohnen sind in höheren Geschossen tendenziell besser (Belichtung; Störeinflüsse wie Straßen- oder Personenverkehr).<sup>9</sup> Denkbar und planerisch vertretbar sind in diesem Teil-Baugebiet sowohl *Büros, sonstige Gewerbebetriebe* (die das Wohnen nicht stören), *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*. Über die Zulässigkeit dieser Nutzungen im konkreten Einzelfall ist unter Berücksichtigung ihrer Verträglichkeit mit der Wohnnutzung zu entscheiden.

Diese Nutzungen werden daher planungsrechtlich nur im Erdgeschoss zugelassen. Zur näheren Begründung siehe die Begründung zu 1.1.1.

<sup>9</sup> Anmerkung: Das Wohnen wird jedoch im Erdgeschoss nicht ausgeschlossen, denn bei entsprechender architektonischer Planung können Wohnungen im Erdgeschoss für Menschen mit Gehbehinderung oder für Menschen, die Wert auf einen Mietergarten o.ä. legen, gut eingerichtet werden.

„Leipziger Läden“, also kleine Läden, die das unmittelbar benachbarte Wohnen nicht stören, können zur Belebung des Straßenraums beitragen. Sie sollen daher im Erdgeschoss und in dem direkt an der Straße gelegenen Bereich zulässig sein. Dazu wird ihre Zulässigkeit in der Festsetzung auf eine Bautiefe von 14,0 m – gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie zur Hofmeisterstraße bzw. Planstraße – beschränkt, also auf den unmittelbar an der Straße angeordneten Baukörper. Im hinteren Bereich sollen sie nicht zulässig sein, da dort eher Wohnen oder anderen Nutzungen verwirklicht werden sollen.

Da für Läden gemäß Sächsischer Bauordnung i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung Stellplätze nachzuweisen sind, ergibt sich – unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 – das Erfordernis, bis zu 2 bis 3 Stellplätze (bei einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>) nachzuweisen. Da gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 Stellplätze jedoch nur in Tiefgaragen zulässig sind, wird eine Sonderregelung aufgenommen: Während der Laden selbst nur im vorderen Baukörper (innerhalb der festgesetzten Bautiefe von 14 m) zulässig ist, dürfen zugehörige notwendige Stellplätze auch an anderer Stelle (also „außerhalb der festgesetzten Tiefe“) gebaut werden. Damit werden mehrere Grundstücke übergreifende Stellplatzlösungen möglich. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung zu Stellplätzen in ihrer jeweiligen Fassung.

#### Begründung zu 1.3.3:

Einige Nutzungen sollen im MI 2.2. nicht zulässig sein, da sie entweder zum Schutz des Wohnens nicht in diesem Teil-Baugebiet verwirklicht werden sollen oder da sie den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Stadt Leipzig für das Plangebiet widersprechen:

*Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach 1.3.2 zulässig sind*, sollen unzulässig sein. Eine erste Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist in der Festsetzung Nr. 1.3.2 bereits enthalten – nämlich die räumliche Eingrenzung und die Beschränkung auf den Betriebstypus „Leipziger Laden“ und damit auf eine maximale Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung Nr. 1.3.3 schließt ergänzend andere Ladentypen aus, insbesondere Läden mit mehr als 150 m<sup>2</sup>; sie schließt auch Läden im straßenabgewandten Bereich des MI 2.2 aus. Dies begründet sich damit, dass größere Läden in diesem Teil-Baugebiet nach dem STEP Zentren nicht zugelassen werden sollen, dass sie keine Flächenkonkurrenz zu anderen zulässigen Nutzungen im MI 2.2 entfalten sollen und dass Läden im Falle ihrer Zulässigkeit zur Belebung der Straßenfront beitragen sollen.

Auch *Sex-Shops* sind mit der angestrebten Wohnnutzung in diesem Teil-Baugebiet nicht verträglich, da sie mit der angestrebten Aufwertung des Stadtquartiers und mit der Etablierung als guter innenstädtischer Wohnlage nicht verträglich sind; sie werden daher ausgeschlossen. Im Übrigen siehe die Begründung zu 1.1.2.

Ebenfalls ausgeschlossen werden sollen *Schank- und Speisewirtschaften* (Bars und Restaurants) sowie *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* (Hotels, Hostels, Pensionen), da das Teil-Baugebiet MI 2.2 in erster Linie dem Wohnen dienen soll. Von den genannten Nutzungen gehen zum einen in erhöhtem Maße Störungen aus (An- und Abfahrtverkehr, Personenverkehr in erhöhtem Maße auch zu späten Stunden, rauchende Gäste mit Unterhaltung, Lieferverkehr, Lüftungsanlagen oder Abfallbehälter in der Nähe zu Wohnungen u.ä.), vor allem aber sind diese Nutzungen aufgrund ihrer hohen Flächenumsätze geeignet, die Wohnnutzung durch wirtschaftliche Konkurrenz zu bedrohen. Als weiterer Grund ist anzuführen, dass der zugehörige Freiraum (Fläche für Anpflanzungen im MI 2.2 / MI 3) möglichst wenig durch Freiflächennutzungen von Restaurants (z.B. Biergarten im Innenhof) beeinträchtigt oder eine Flächenkonkurrenz (z.B. Frühstücksterrasse eines Hotels statt

Freiraum für die Anwohner) entstehen soll; die Freifläche soll vorrangig den Bewohnern vorbehalten bleiben.

Weiterhin werden auch *Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe* sowie *Tankstellen und Gartenbaubetriebe* ausgeschlossen, da sie in ganz besonderem Maße geeignet sind, die angestrebte Wohnnutzung stören. Im Übrigen siehe die Begründung zu 1.1.2.

Ebenso wie in den bereits beschriebenen Teil-Baugebieten MI 1 und MI 2.1 sollen auch im MI 2.2 *Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind*, ausgeschlossen werden. Die städtebaulichen Gründe sind dieselben, zur näheren Begründung siehe daher die Begründung zu 1.1.2.

### **12.1.4 Teil-Baugebiet MI 3**

#### Zeichnerische Darstellung:

*Mit den Buchstaben A, B, C und D werden 4 Punkte in der Planzeichnung gekennzeichnet, die eine Fläche für Einzelhandel für die Nahversorgung bestimmen.*

#### Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung 1.4.3 wird innerhalb einer begrenzten Fläche des Teil-Baugebietes MI 3 mit einer Größe von ca. 750 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Einzelhandel für die Nahversorgung auf mehr als 150 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Kennzeichnung des räumlichen Bereiches mittels der Buchstaben A, B, C und D (als Fläche ABCDA) dient der räumlichen Bestimmtheit dieser textlichen Festsetzung. Im Übrigen siehe die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.4.3.

#### Textliche Festsetzung:

*1.4 Für das Teil-Baugebiet MI 3 gilt:*

*1.4.1*

*Allgemein zulässig sind:*

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,*
- b) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie keine zentrenrelevanten Hauptsortimente gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ anbieten,*
- c) Einzelhandelsbetriebe als „Leipziger Laden“,*
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- e) sonstige Gewerbebetriebe,*
- f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*1.4.2*

*Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.*

*1.4.3*

*Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ sind (ergänzend zu 1.4.1) zulässig, wenn sie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ABCDA errichtet werden und mindestens 90 %*

*ihrer Verkaufsfläche für das Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Liste zentrenrelevanter Sortimente 2014“ verwenden.*

#### 1.4.4

*Unzulässig sind:*

- a) Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops,*
- b) Vergnügungsstätten,*
- c) Bordelle und bordellartige Betriebe,*
- d) Tankstellen, Gartenbaubetriebe,*
- e) Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 7, 8, 9 BauNVO]*

#### Begründung:

Die Festsetzung 1.4 bestimmt für das Teil-Baugebiet MI 3 die Art der Nutzung. Dieses Teil-Baugebiet nimmt den südlichen Teil des Geltungsbereiches ein, gelegen an den Straßen Hahnekamm, Wintergartenstraße und Rosa-Luxemburg-Straße.

Dieses Teil-Baugebiet ist damit zwar nicht im selben Maße von Verkehr belastet wie das an der Brandenburger Straße gelegene MI 1, jedoch stärker als die Hofmeisterstraße. Außerdem verläuft über die Wintergartenstraße und die Rosa-Luxemburg-Straße eine Hauptachse des Straßenbahnnetzes. Stadträumlich zeichnet sich dieses Teil-Baugebiet dadurch aus, dass es an Freiflächen wie dem Wintergartenplatz sowie dem kleinen Platz an der Kreuzung von Hofmeisterstraße in die Rosa-Luxemburg-Straße liegt. Damit eignet sich das MI 3 in besonderem Maße für recht verschiedene mischgebietstypische Nutzungen. Diese sollen zu einer Belebung des öffentlichen Raumes beitragen. Entsprechend soll – verglichen mit den anderen Teil-Baugebieten – im MI 3 die größte Nutzungsvielfalt zugelassen werden.

#### Begründung zu 1.4.1:

Daher werden die folgenden Nutzungen als allgemein zulässig bestimmt: *Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften (Restaurants, Bars) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (d.h. Hotels, Hostels, Pensionen u. dergl.), sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.* Dies sind – mit Ausnahme des Einzelhandels – sämtliche auch im MI 1 zulässigen Mischgebietsnutzungen. Zur näheren Begründung siehe die Begründung zu 1.1.1.

Bezüglich der Zulässigkeit von *Einzelhandel* erfolgt eine Steuerung wie im Teil-Baugebiet MI 1 an der Brandenburger Straße: Es sollen sowohl „Leipziger Läden“ zulässig sein, da sie die angestrebte Mischnutzung unterstützen, das Viertel beleben und üblicherweise keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben, als auch größere Läden unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, soweit sie kein zentrenrelevantes Hauptsortiment gemäß der unter II. festgesetzten Leipziger Sortimentsliste anbieten, da dies die angestrebte Nutzungsvielfalt an dieser Stelle des Mischgebiets unterstützen kann und städtebauliche Ausschlussgründe seitens der Stadt nicht gesehen werden. Im Übrigen siehe die nähere Begründung zu 1.1.1.

#### Begründung zu 1.4.2:

*Wohnungen* sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig, da die Erdgeschosszone zum einen den gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein soll – aus wirtschaftspraktischen Gründen und zur Belebung des öffentlichen Raumes – und da die Erdgeschosszone in höherem Maße Störungen ausgesetzt ist wie Kundenverkehr, Lärm und anderen Immissionen und dergleichen. Es ist zusätzlich zu beachten, dass im MI 3 in der Erdgeschosszone Durchfahrten / Durchgänge festgesetzt sind, von denen Störungen ausgehen können. Zum anderen ist aufgrund des Bebauungskonzeptes im Erdgeschoss mit schwierigen Belichtungsverhältnissen zu rechnen; dies betrifft insbesondere den Baukörper im nördlichen Teil des MI 3.

#### Begründung zu 1.4.3:

Durch die Festsetzung als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ist großflächiger *Einzelhandel* grundsätzlich ausgeschlossen. Durch die Formulierung der textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.4 ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf einer Verkaufsflächen von mehr als 150 m<sup>2</sup> in allen Teil-Baugebieten grundsätzlich ausgeschlossen, um die Umsetzung des STEP Zentren sicherzustellen.

Dennoch sollen im MI 3 in beschränktem Maße Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit – zusätzlich zur Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß der Festsetzung Nr. 1.4.1 – dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Daher werden in die Festsetzung 1.4.3 die Bedingungen aufgenommen, dass

- mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche für das Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste zu verwenden sind, z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke oder Sanitätsartikel und
- die Läden auf der (in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ABCDA) errichtet werden.

Die bedingte Zulässigkeit von Läden mit mehr Verkaufsfläche als der Leipziger Laden stellt eine Ausnahme vom STEP Zentren dar (siehe Kap. 6.2.3). Ziel des STEP ist es, *eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten zu fördern*. Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Daher wird im Geltungsbereich dieses B-Plans Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment i.d.R. nur als „Leipziger Laden“ zugelassen. Für das MI 3 soll jedoch zugunsten der Nahversorgung der Bevölkerung eine geringe Abweichung vom STEP Zentren erfolgen, aus den folgenden Gründen:

- Das Plangebiet liegt zwischen den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen „City (inkl. Hauptbahnhof, Wilhelm-Leuschner-Platz)“ (A-Zentrum) und „Eisenbahnstraße-Mitte“ (D-Zentrum, d.h. Nahversorgungszentrum), wobei Innenstadt bzw. Hauptbahnhof näher liegen. Diese sind aber durch den Straßenring städtebaulich vom Plangebiet getrennt, so dass der Zugang insbesondere für Kinder oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht in der Weise niedrigschwellig, d.h. schnell, bequem, ungefährlich bzw. fußgängerfreundlich ist, wie es ein Laden in der Nachbarschaft wäre. Im Plangebiet soll aber die Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad gefördert werden. Daher ist eine Ausnahme zugunsten der wohnortnahen Versorgung vorzusehen.
- Das Plangebiet ist ebenso wie angrenzende Bereiche als zentrumsnahes Mischgebiet bereits Arbeitsplatz für viele Menschen, die sich während der Mittagspause oder vor/nach ihrer Arbeitszeit (unabhängig von den Angeboten der Gastronomie) versorgen möchten. Weiterhin soll das Plangebiet selbst als vollwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Ein gutes



Nahversorgungsangebot trägt dazu bei, dass dieses städtebauliche Entwicklungsziel erreicht werden kann.

Durch die Beschränkung des Einzelhandels auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente – also unter Ausschluss sonstiger zentrenrelevanter Hauptsortimente – werden Umsätze der nächstgelegenen Versorgungsbereiche im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Warengruppen nicht gefährdet. Durch die räumliche Beschränkung auf die Fläche ABCDA (mit einer Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup>) ist davon auszugehen, dass nur ein Laden mit einer Verkaufsfläche oberhalb des „Leipziger Ladens“ entstehen wird. Das Leipziger Zentrengefüge insgesamt ist mit der Regelung gemäß 1.4.3 vereinbar. Sonstige negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten, da das Plangebiet städtebaulich gut integriert ist.

#### Begründung zu 1.4.4:

Unzulässig sollen all diejenigen Nutzungen sein, die die angestrebte Nutzungsmischung gefährden oder geeignet sind, dass Wohnen in besonderem Maße zu stören. Daher werden wie in den übrigen Teil-Baugebieten *Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.* ausgeschlossen. Hierzu siehe im Übrigen die Begründung zu 1.1.2.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksfläche; Stellplätze**

### **12.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen; überbaubare Grundstücksfläche; Staffelung**

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Dabei werden entlang der Grenzen der Baugebiete zur Straßenverkehrsfläche Baulinien festgesetzt, während im Inneren der Baugebiete Baugrenzen festgesetzt werden, mit folgenden Ausnahmen:*

- a) Im MI 1 werden zwei je 12 m lange Baulinien mit Ausrichtung zu einem Innenhof und einem Winkel von 62° zueinander festgesetzt.*
- b) Im MI 3 werden zwei je 11 m lange Baulinien mit Ausrichtung zu einem Innenhof und einem Winkel von 67° zueinander festgesetzt.*

[§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

#### Begründung:

Gemäß dem Bebauungs- und Nutzungskonzept (siehe Kap. 9.2) werden entlang der Straßenbegrenzungslinien sowie im zentralen Bereich des Baugebietes mittels Baulinien und Baugrenzen *Baukörper* festgesetzt. Dabei entstehen (durch die Festsetzung vorrangig von Baugrenzen) Höfe, die der Belichtung und Belüftung, der Erschließung, der freiraumbezogenen Erholung und der Begrünung dienen.

Die festgesetzten Baukörper schließen an das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Brandenburger Straße 2 an. Durch dieses Anschließen sowie durch die Festsetzung von

Baulinien entlang der Grenzen der Baugebiete zur Straßenverkehrsfläche wird die Bebauung im Plangebiet entlang der Straßenräume geschlossen; der öffentliche Raum wird klar erkennbar begrenzt und strukturiert.

Die vorhandene Remise auf dem Grundstück Brandenburger Straße 2 wird als Baukörper in die Planzeichnung aufgenommen, da ihre Erhaltung städtebaulich vertretbar ist.

Die Baulinie entlang der *Straßenbegrenzungslinie zur Wintergartenstraße* weist in ihrem Verlauf zwei Versprünge von je 0,5 m auf (siehe Planzeichnung, Nebenzeichnung 2). Diese Versprünge sind ein Detail, das im Rahmen der Städtebauwerkstatt erarbeitet wurde und der Akzentuierung der dem Wintergartenplatz zugewandten Fassade dienen soll.

An zwei Stellen im Mischgebiet werden Baulinien festgesetzt (Ausnahmen a) und b) der zeichnerischen Festsetzung), die in den Innenhöfen *Eckwinkel von 62° bzw. von 67°* (im MI 1 bzw. im MI 3) bilden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Ausbildung der Gebäudekubaturen entsprechend dem Baukonzept zu ermöglichen.

- Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO müssen Außenwände mindestens in einem Winkel von 75° zueinander errichtet werden; kleinere Winkel sind nicht zulässig. Der in der Städtebauwerkstatt erarbeitete Entwurf ergibt jedoch an zwei Stellen – nämlich im MI 1 sowie im MI 3 – Winkel zwischen Außenwänden zu Innenhöfen, die 62° bzw. 67° betragen. Damit sind diese Winkel kleiner als der in § 6 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO genannte Winkel von 75 Grad mit der Rechtsfolge, dass die Errichtung der Außenwände mit diesem Winkel (ohne die im folgenden dargestellte Lösung) nicht möglich ist. Die SächsBO bietet keine Rechtsgrundlage, auf der – z.B. auf dem Wege der Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in einen Bebauungsplan – geringere Winkel als 75° für die Errichtung zweier Außenwände, deren Abstandsflächen sich überdecken, zugelassen werden können.<sup>10</sup>
- Setzte die Stadt an diesen zwei Stellen Baugrenzen fest, so könnte der vorgeschriebene Mindestwinkel von 75° zwischen den Außenwänden zu den Innenhöfen auch dadurch eingehalten werden, dass die Außenwände unter Zurückweichen von der Baugrenze errichtet würden. Dabei ergäbe sich aber eine Gebäudeform, die vom Baukonzept der Städtebauwerkstatt abweicht. Außerdem könnte die durch die Baukörperfestsetzung eröffnete Grundfläche nicht ausgenutzt werden. Dies ist nicht Ziel dieser Bauleitplanung.

Eine Umsetzung des Baukonzeptes ist nur möglich, wenn an diesen zwei Stellen *Baulinien* festgesetzt werden und die Bauaufsichtsbehörde eine *Abweichung* von den Vorschriften der SächsBO zu Abstandsflächen erteilt:

- Die Baulinien werden mit der notwendigen Länge (nach genauer Rechnung 10,93 bzw. 11,87 m, aufgerundet auf ein städtebaulich handhabbares Maß von 11 bzw. 12 m) festgesetzt, entsprechend dem Ziel des B-Plans, an diesen zwei Stellen Gebäudefassaden zu erlauben. Die notwendige Länge der Baulinien ergibt sich wie folgt:  
Städtebauliches Ziel ist die Einhaltung der Baulinie durch Gebäudefassaden bis zu einer Höhe von 18 m; oberhalb dieser Höhe sollte gestaffelt werden. Eine Höhe von 18,0 m erfordert gemäß § 6 Abs. 4, 5 SächsBO eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 7,20 m (18,0 m x 0,4 = 7,20 m). Vom Scheitelpunkt der Baulinien bis zu einer Länge der Baulinien von 10,93 m (bei 67°) bzw. 11,87 m (bei 62°) überlappen sich die Abstandsflächen (und

<sup>10</sup> Die in § 89 SächsBO gebotene Möglichkeit, zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in einer Satzung zu regeln, erstreckt sich nicht auf das Überdeckungsverbot der Abstandsflächen des § 6 Abs. 3 SächsBO.

ergeben dabei Winkel kleiner als 75°).

Ab einer Entfernung vom Scheitelpunkt von 11 m bzw. 12 m (nach Rundung der errechneten 10,93 m bzw. 11,87 m auf handliche Werte) überlappen sich die Abstandsflächen der Fassaden nicht mehr, da sie ausreichend weit voneinander entfernt sind (mehr als 2 x 7,20 m), obgleich der Winkel zwischen den Fassaden unverändert ist. Daher sind hier wieder Baugrenzen festgesetzt.

- Bei der Bauantragstellung erlaubt die zuständige Bauaufsichtsbehörde für die Außenwände der Gebäude entlang der Baulinien zu Innenhöfen (bis zu einer Höhe von 18,0 m über der Bezugshöhe – siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 2.1.3) das Unterschreiten des Mindestwinkels von 75°. Dazu genehmigt die Behörde eine Abweichung gemäß § 67 SächsBO, damit der Bauherr die im B-Plan festgesetzte Baulinie einhalten kann und die städtebauliche Figur gemäß Bebauungskonzept verwirklicht werden kann.
- In ihre Genehmigung darf die Bauaufsichtsbehörde Maßgaben in ihre Genehmigung aufnehmen, mit der „der Zweck der jeweiligen Anforderung“ (hier das im Grundsatz nicht gewünschte Unterschreiten des Winkels von 75° gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO) sichergestellt wird, z.B. hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung oder hinsichtlich des Brandschutzes.

Es ist städtebaulich vertretbar, die Gebäude mit diesen zwei Winkeln zu bauen, da die Ziele der Bauordnung (Brandschutz, Belichtung, Belüftung) hier auch auf andere Weise als durch das Festhalten am Mindestwinkel von 75° gesichert werden können (z.B. Größe der Fenster, Anordnung der Räume, Wahl geeigneter Baustoffe).

Das Problem der fehlenden Rechtsgrundlage für eine Abweichung lässt sich nicht im B-Plan lösen; eine entsprechende Ausnahme kann nicht festgesetzt werden. Daher muss an dieser Stelle „in eine Befreiungslage hinein geplant werden“. Die Befreiung ist möglich, denn § 67 Abs. 1 SächsBO sieht vor:

*Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 vereinbar sind.*

Dazu soll die Bauaufsichtsbehörde schon während der Planaufstellung in Aussicht stellen, dass sie später im Rahmen der Baugenehmigung an den zwei Engstellen von den Vorschriften des § 6 Abs. 3 SächsBO („Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken...“ ...) befreit wird.

Hinweis: Die Genehmigung einer Abweichung gemäß § 67 SächsBO entbindet nicht von der Verpflichtung, die Anforderungen des Brandschutzes und an ausreichende Belichtung zu wahren. Hierzu trifft § 30 SächsBO die nötigen Regelungen. U.U. kann sich im Baugenehmigungsverfahren aus den Forderungen der zuständigen Behörde als Auflage ergeben, dass besondere brandabweisende Materialien zum Einsatz kommen müssen, die innere Raumplanung anzupassen ist oder Fenster im betreffenden Bereich nicht zulässig sind. Da dies Regelungsgegenstand der Bauordnung ist, sind Festsetzungen dazu im Bebauungsplan nicht erforderlich. Gleiches gilt für eine ausreichende Belichtung. Es wurde geprüft, ob die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden können. Im Ergebnis ergaben sich keine Probleme.

Die Notwendigkeit der Abweichung betrifft im Plangebiet nur die o.a. beiden Stellen mit Winkeln von 62° und 67°. Im Übrigen sind die Regelungen des § 6 SächsBO im gesamten Plangebiet bei der Ausführungsplanung einzuhalten.

### Textliche Festsetzung:

#### *2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen; Staffelung*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO, § 31 BauGB]*

##### *2.1.1*

*Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht derjenigen Fläche, die sich innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen befindet.*

##### *2.1.2*

*Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

*Weitere Überschreitungen der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen können ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, wenn rechtlich gesichert ist (z.B. durch Baulast), dass diese Überschreitungen durch entsprechende Unterschreitungen an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.*

##### *2.1.3*

*Abweichend von den festgesetzten Baulinien mit Ausrichtung zu Innenhöfen ist dort für Geschosse oberhalb von 18,0 m über der Bezugshöhe eine Staffelung zulässig.*

### Begründung zu 2.1.1:

Der Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung steuern. Gemäß § 16 Abs. 3 ist dazu stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen, und § 16 Abs. 2 BauNVO bietet dafür mehrere Werkzeuge an, u.a. auch die Festsetzung der Größe der Grundflächen im Bebauungsplan als absolutes Maß. Dies kann sowohl durch die Festsetzung *absoluter Flächengrößen* (Zahlen in m<sup>2</sup>) erfolgen als auch durch zeichnerische Festsetzungen, die sich zur zweifelsfreien Bestimmung absoluter Flächengrößen eignen.

In diesem Bebauungsplan werden zur Umsetzung des Baukonzeptes ohnehin die beabsichtigten Baukörper in der Planzeichnung festgesetzt. Enge Baukörperfestsetzungen wie in diesem Fall geben im Gegensatz zu weiter gefassten Baufeldern nicht nur die überbaubare Fläche an, sondern entsprechen sehr genau der Größe der Grundflächen.

Daher bietet es sich an, die bereits erfolgte zeichnerische Festsetzung der Baukörper zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung zu verwenden. Die dafür notwendige Bestimmung erfolgt mithilfe der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.1.

Die zeichnerisch festgesetzten Baukörper ergeben folgende Grundflächen je Teil-Baugebiet:

Teil-Baugebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Grundfläche der Baukörper in m <sup>2</sup>	resultierende GRZ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO
MI 1	6.295	3.914	0,62
MI 2.1	986	986	1,00
MI 2.2	6.856	3.023	0,44
MI 3	5.899	3.570	0,61
<b>Summe</b>	<b>20.036</b>	<b>11.493</b>	<b>0,57</b>

Infolge der Festsetzungen ergeben sich die in der Tabelle dargestellten Maßzahlen. Dabei halten die jeweils pro Teil-Baugebiet resultierenden Grundflächenzahlen – bis auf das MI 2.1 – die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete ein, ebenso in der Summe für das gesamte Mischgebiet. Das Ergebnis 1,0 als resultierende GRZ kommt im MI 2.1 daher, dass hier ein Baukörper(-abschnitt) ohne eigene anteilige Grundstücksfreifläche als eigenes Teil-Baugebiet abgegrenzt wurde. (Hier soll die Art der Nutzung besonders gesteuert werden.) Die Überschreitung ist unproblematisch, denn die ermittelten GRZ-Zahlen haben keinen Festsetzungscharakter, und insgesamt bleibt durch die Festsetzungen zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung eine der Obergrenze des § 17 BauNVO entsprechende Grundflächenzahl gewahrt.

#### Begründung zu 2.1.2:

Zur Benutzung der Gebäude im Baugebiet sind neben den Gebäuden selbst auch andere bauliche (Neben-)Anlagen notwendig oder zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke (z.B. Wohnen oder Bürogebäude) dienen oder mit ihm vereinbar sind, z.B. Wege. Diese baulichen Anlagen sind in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnet:

1. *Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,*  
→ betrifft in diesem B-Plan voraussichtlich nur in geringem Maße oberirdische Stellplätze, z.B. für Behinderten-Pkw, soweit diese außerhalb von Gebäuden errichtet werden
2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14,*  
→ verweist auf § 14 BauNVO, so dass auch die dort genannten Anlagen von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfasst werden:  
  
§ 14 BauNVO nennt „Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise auch „die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen“ (nicht abschließende Wiedergabe)  
→ betrifft in diesem B-Plan voraussichtlich Wege, Terrassen, möglicherweise kleine Gartenhäuschen oder Fahrrad-Abstellanlagen
3. *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*  
→ betrifft in diesem B-Plan voraussichtlich Kellergeschosse z.B. für Tiefgaragen, die gemäß Festsetzung Nr. 2.3 auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden dürfen)

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt – und in der Festsetzung 2.1.2 klarstellend aufgeführten – Anlagen umfassen sämtliche bauliche Anlagen, die keine Hauptanlagen (Gebäude) sind. Die Überschreitung der bereits durch Gebäude überdeckten Grundstücksfläche durch weitere dieser baulichen Nebenanlagen wird durch § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. durch Klarstellung in der Festsetzung

Nr. 2.1.2 flächenmäßig begrenzt, nämlich auf höchstens 80% der Grundstücksfläche, entsprechend einer GRZ II von 0,8<sup>11</sup>.

Aus Gründen des Bodenschutzes bleibt die Stadt Leipzig bei der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgenommenen Begrenzung auf 0,8 und verzichtet auf die Möglichkeit des Abs. 4 Satz 3, abweichende Regelungen im Bebauungsplan zu treffen. Festsetzungen zu Sonderregelungen für die Anrechnung einzelner Nebenanlagen sind weder beabsichtigt noch im Gesetz vorgesehen.<sup>12</sup>

Da jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt zwar eine städtebauliche Planung, aber noch keine konkrete Bauausführungsplanung oder konkrete Projektplanung vorliegen und insbesondere bei der Planung von Tiefgaragen noch Änderungen möglich sein sollen, soll Bauherren Flexibilität bei der Planung der Nebenanlagen eingeräumt werden und Verlagerungen von Grundflächen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO zwischen Grundstücken und Teil-Baugebieten möglich sein.

Gemäß Festsetzung 2.1.2 Satz 3 darf ein Bauherr über die für sein Baugrundstück zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen hinaus mehr überbauen (bzw. zu unterbauen), auch in Überschreitung der GRZ II von 0,8, wenn bezogen auf das gesamte Mischgebiet das städtebauliche Ziel der Stadt – nämlich die Begrenzung der Inanspruchnahme von Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen auf 80 % – eingehalten wird. Dazu muss dieser Bauherr einen anderen Grundstückseigentümer im Plangebiet finden, der bereit ist, entsprechend weniger Fläche mit Nebenanlagen zu über- oder unterbauen.

Die Überschreitung ist nur als Ausnahme möglich; eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ist insofern erforderlich. Bei der Aufnahme von Ausnahmen muss auch das zugelassene Maß der Abweichung bestimmt werden: in der Festsetzung wird daher bestimmt, dass eine Überschreitung bis zu einer GRZ II von 1,0 zulässig ist. Dies ist erforderlich, falls das Baugebiet MI 2.1 als eigenes Baugrundstück abgeteilt und entsprechend dem B-Plan bebaut werden soll.

Die Festsetzung beinhaltet die Bedingung einer ausreichenden rechtlichen Sicherung dieser Übertragung (z.B. mittels Baulast), mit der erreicht wird,

- dass ein Nebenfläche abgebender Grundstückseigentümer diese abgegebene Nebenfläche (um deren Größe er unterhalb einer GRZ II von 0,8 bleiben muss) nicht zu einem späteren Zeitpunkt doch überbaut,
- dass dies einen möglichen nachfolgenden Grundstückseigentümer ebenso bindet.

Die Festsetzung 2.1.2 ist angemessen und städtebaulich vertretbar, da sie einerseits den Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität bietet zur kostengünstigen oder nutzerfreundlichen Realisierung von Nebenanlagen (Tiefgaragen) und andererseits die umweltbezogenen, städtebaulichen Ziele der Stadt sichert.

---

<sup>11</sup> Diese zweite Obergrenze für den Quotienten aus der Summe der Flächen aller baulichen Haupt- und Nebenanlagen im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks wird in Analogie zur GRZ häufig GRZ II genannt.

<sup>12</sup> Dazu führt das OVG Saarland in seinem Urteil Folgendes aus: „Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 enthaltene, bodenschutzrechtlich motivierte verbindliche Anrechnungsvorgabe für die dort genannten, neben den Hauptanlagen zusätzlich den Boden versiegelnden Baumaßnahmen insbesondere durch die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO 1990) und Garagen ist auf die Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 2. Alt. BauNVO 1990 ebenfalls anzuwenden. Für einen pauschalen generellen Ausschluss der Anrechnungsbestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 gibt es keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage.“ (OVG Saarland, Urteil 2 C 312/08 vom 12.03.2009)

### Begründung zu 2.1.3:

Zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes (damit an zwei Stellen mit Winkeln zwischen Fassaden zu Innenhöfen von 62° und 67° dort die Gebäudefassaden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf errichtet werden) werden an zwei Stellen im Mischgebiet Baulinien zu Innenhöfen festgesetzt (siehe die Begründung zur zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien, **S. 50 ff.**).

Zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes – für die architektonische Wirkung – ist jedoch die Einhaltung der Baulinien an diesen Stellen nur bis zu einer Höhe der Gebäude von 18,00 m (bei üblichen Raumhöhen vom EG bis einschließlich 4. OG) erforderlich. Oberhalb dieser Bauhöhe ist ein Rücksprung der Bebauung (Staffelung) erwünscht und soll daher zulässig sein. Auf diese Weise kann die Bebauung hinsichtlich der Geschosse architektonisch akzentuiert werden, und die Belichtung kann verbessert werden.

## **12.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

### Zeichnerische Festsetzung:

*Die maximal zulässigen Traufhöhen, Firsthöhen und Oberkanten der Gebäude werden in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung als Höhen über der Bezugshöhe festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO]*

### Textliche Festsetzung:

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.2.1

*Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Soweit ein Baugrundstück mehr als ein Teil-Baugebiet umfasst, ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Teil-Baugebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Teil-Baugebietes.*

*Die festgesetzten Höhen gelten einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünung.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO]*

### Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Begrenzung der Bauhöhen, um das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen und um städtebaulich Einpassung der Bebauung in die Umgebung zu steuern. Die Festsetzung im B-Plan soll auch deshalb vorgenommen werden, da sich nicht in jedem Fall (an jeder Stelle des Baugebietes) eine zulässige Bauhöhe aus der Anwendung des § 34 BauGB ergibt, denn die Umgebung weist derzeit noch Brachen auf.

Eine Steuerung der Bauhöhen und einiger Höhen der Dächer – nämlich von Firsthöhen und Traufhöhen im westlichen Bereich des Plangebiets – soll deshalb vorgenommen werden, da auf dem Grundstück Brandenburger Straße 2 ein denkmalgeschütztes Gebäude mit einem Mansarddach steht und auf dem Grundstück Hahnekamm 3 – direkt gegenüber dem Plangebiet – ebenfalls ein Gebäude mit einem Walmdach. Eine städtebauliche Einbindung – auch zur Gestaltung des Ortsbildes – ist

seitens der Stadt erwünscht, sowohl bezüglich der Bauflucht (daher Festsetzung von Baulinien) und bezüglich der Dachentwicklung.

Die *Bezugshöhe* ist aus den Höhen der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nach Vorschrift der Festsetzung durch Bildung eines Mittelwertes zu ermitteln. Die Festsetzung der Art der Ermittlung ist notwendig, da die für die Aufstellung des B-Plans verwendete amtliche Kartengrundlage keine Höhenangaben enthält. Nach Angaben des vom Vorhabenträger beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs liegen die Höhen der angrenzenden öffentlichen Flächen zwischen 109,6 und 111,4 m über NHN, steigen somit von Südwesten nach Nordosten um ca. 1,5 m an.

Satz 2 der Festsetzung Nr. 2.2.1 regelt die Ermittlung der Bezugshöhe im Fall, dass die Baugrundstücke größer sind als ein Teil-Baugebiet oder anderweitig größere Einheiten umfassen. In diesem Fall ist nicht etwa für ein großes Baugrundstück, das bspw. MI 1 und MI 3 umfasst, nur eine durchschnittliche Höhe zu ermitteln, sondern es ist für jedes Teil-Baugebiet eine eigene durchschnittliche Höhe nach der Vorschrift zu ermitteln. Zweck der Vorschrift ist es, dass die Bebauung dem langsam nach Nordosten ansteigenden Gelände in ihrer Höhenlage folgt.

Die festgesetzten Bauhöhen ermöglichen die Realisierung folgender Geschosshöhen:

Oberkante 18 m / 18,50 m	5 Geschosse
Oberkante 21 m / 22 m	6 Geschosse
Oberkante 23,50 m / 24 m	7 Geschosse

In einigen Bereichen werden zwei Höhen festgesetzt, nämlich eine Oberkante des Gebäudes und eine (niedrigere) Traufhöhe, und zwar nordöstlich und südlich an das denkmalgeschützte Gebäude Brandenburger Straße 2 anschließend. In der Folge sind die oberen Geschosse als Dachgeschosse zu realisieren, wenn der Bauherr das maximal mögliche Maß ausschöpfen will. Damit erreichen die geplanten Baukörper harmonische Bauhöhen, die auch mit der Umgebung städtebaulich korrespondieren.

Um Diskussionen im Rahmen der Bauantragstellung von vornherein zu vermeiden und ein effizientes Verwaltungshandeln zu ermöglichen, wird in der Festsetzung klargestellt, dass die festgesetzten Höhen einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrü- nung gelten – für diese Bauteile sind also keine zusätzlichen Überschreitungen der Höhen zulässig. Bei der konkreten Bauausführungsplanung, insbesondere der Festlegung der Bauhöhen, sind somit die in § 6 SächsBO geforderten Abstandsflächen zu beachten.

#### Prüfung der Geschossflächenzahlen und der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Da die Festsetzung der Grundflächen (als Baukörperfestsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen) i. V. m. Bauhöhen für die beabsichtigte städtebauliche Steuerung ausreichend ist, werden für das Baugebiet weder eine Geschossflächenzahl (GFZ) noch eine Grundflächenzahl (GRZ) *festgesetzt*. Bei Ausnutzung der im B-Plan eröffneten Grundflächen und Bauhöhen ergeben sich jedoch folgende *rechnerische* Werte für die Geschossflächenzahlen:



Teil-Baugebiet	Baugebietsgröße (m <sup>2</sup> )	Grundfläche der zulässigen Baukörper (m <sup>2</sup> )	mögliche Geschosszahl	mögliche Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	resultierende GFZ
MI 1	3.487	2.084	7	14.588	4,2
MI 2.1	986	986	6	5.916	6,0
MI 2.2	6.856	3.023	5	15.115	2,2
MI 3	5.899	2.977	5	14.885	3,1
MI 3, Teil		593	6	3.558	
<b>Summen</b>	<b>17.228</b>	<b>9.663</b>		<b>54.062</b>	<b>3,1</b>

(Die Berechnung beschränkt sich hierbei auf die noch nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Wert von 6,0 stellt einen nicht aussagekräftigen Spitzenwert da, der dadurch entsteht, dass dieses Teil-Baugebiet zur besseren Steuerung der zulässigen Nutzungen nur einen Baukörper umfasst.<sup>13</sup>)

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung sieht § 17 Abs. 2 BauNVO 2013 für Mischgebiete als GRZ 0,6 und als GFZ 1,2 vor. In folgenden Bereichen erlauben die Festsetzungen des B-Plans somit rein rechnerisch folgende Überschreitungen dieser Obergrenzen:

- Im nördlichen / westlichen Bereich an der Brandenburger Straße bzw. Planstraße (Teil-Baugebiet MI 1) ergibt sich mit einer (rechnerischen) GRZ für Grundflächen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,62 eine nur geringfügige, tolerierbare Überschreitung der Obergrenze 0,6. Im Teil-Baugebiet MI 2.1 ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 1,0. Auf der Ebene des gesamten Baugebiets, ebenso für die Summe der neu zu bebauenden Grundstücke des Vorhabenträgers, wird jedoch die Obergrenze von 0,6 eingehalten.
- Für sämtliche Teil-Baugebiete ergeben sich bei Ausnutzung der im B-Plan eröffneten Grundflächen und Bauhöhen (rechnerische) GFZ zwischen 2,1 und 4,2, im Mittel von ca. 3,1 (siehe Tabelle). Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 durch die ermöglichte Baudichte deutlich überschritten.

#### Begründung der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Überschreitungen sind im Falle des Bebauungsplans Nr. 426 aus folgenden städtebaulichen Gründen beabsichtigt und gerechtfertigt:

- Die Planung dient der Umsetzung eines städtebaulichen Wettbewerbs (Architekturwerkstatt), in dem bewusst Lösungen für eine qualitätvolle Bebauung bei stärkerer Verdichtung gesucht wurden.
- Wesentlicher Bestandteil der Quartiersentwicklungsplanung ist die Unterteilung des Baugebiets in stärker verdichtete und in weniger stark verdichtete Teilflächen. Das Teil-Bauge-

<sup>13</sup> Für eine Bebauung bzw. Bauantragsstellung würde das Teil-Baugebiet MI 2.1 entweder Teil eines größeren Baugrundstücks sein, oder müsste „als ein eigenes Baugrundstück“ unter Ausnutzung der Festsetzung Nr. 2.1.2 gewissermaßen „unbebaut zu haltende Grundstücksfläche“ auf anderen Grundstücken sichern.

biet MI 1 zählt zu diesen stärker verdichteten Bereichen. Ebenso zählt das Teil-Baugebiet 2.1 dazu; dieses Teil-Bau-gebiet wurde – aus Gründen der planungsrechtlichen Feinsteuerung – so konzipiert, dass es nur einen Baukörper umfasst. Damit ergibt sich hier eine GRZ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 1,0, die keine Aussagekraft über die tatsächliche Baudichte auf dem Gesamtareal entfaltet, sondern nur in der Gesamtbetrachtung des B-Plans verstanden werden kann.

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung Leipzigs. Es ist Ziel der Stadt Leipzig, das seit mehr als 20 Jahren brachliegende große Gelände wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und entsprechende Initiativen zur Bebauung zu fördern. Eine Verdichtung der Nutzungen in Zentrumsnähe entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt, denn es sollen für verschiedene Nutzungen Angebote in der Innenstadt geschaffen werden, um entsprechend Entwicklungsdruck von weniger gut integrierten stadträumlichen Lagen zu nehmen. Mit den vorgesehenen Nutzungsmaßen fügt sich das Gebiet in gewachsene innenstadtnahe Wohnlagen Leipzigs ein: Abgesehen von der stark aufgelockerten Nachkriegsbebauung liegen die Werte der Grundflächenzahlen (i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO) zentrumsnaher Grundstücke zum großen Teil zwischen 0,6 und 0,9, bei meist 5 Geschossen oder mehr.
- Die Stadt hat ein Interesse daran, dass vorhandene teure Infrastruktur gut ausgelastet wird, dies betrifft sämtliche technischen Medien sowie die Straßen und den öffentlichen Verkehr. Der nahe gelegene Hauptbahnhof und die Straßenbahnlinien entlang der Ringstraßen sind als Schwerpunkte des ÖPNV zu werten, was eine stärkere Verdichtung der Baugebiete im Einzugsbereich rechtfertigt.

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zählen insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, die Möglichkeit, im Wohnumfeld nutzbare Grünflächen vorzufinden und die ausreichende Abschirmung vor gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen.

Die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Bedingungen sind erfüllt. Die Überschreitung wird durch folgende Festsetzungen und Umstände ausgeglichen:

- Durch die Festsetzungen insb. zur Steuerung der Wohnnutzung ist sichergestellt, dass in sämtlichen dem Wohnen zugeordneten Teil-Baugebieten bzw. Geschossen die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung erfüllt werden können. Im stärker verdichteten MI 1 soll keine Wohnnutzung erfolgen, im MI 2.1 soll Wohnen zur Sicherstellung ausreichender Belichtung nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein.
- Die Obergrenze für die Überschreitung der (rechnerischen) GRZ durch Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO für das gesamte Mischgebiet ist 0,8. Damit sollen der Schutz des Bodens gewährleistet und die Auswirkungen der erhöhten Verdichtung begrenzt werden. Die nicht versiegelten Flächen sind gemäß den Festsetzungen zur Begrünung und gemäß Sächsischer Bauordnung zu bepflanzen; außerdem sind die flachen bzw. flachgeneigten Dachflächen bis 15° extensiv zu begrünen. Die Pflanzen auf diesen Flächen dienen somit der Aufrechterhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und sorgen für Kühlung durch Verdunstung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Pflanzfläche im B-Plan demjenigen Teilbereich zugeordnet ist, der schwerpunktmäßig für das Wohnen vorgesehen ist. Die Dachbegrünung sorgt außerdem – ähnlich Oberboden – für Retention des Niederschlagswassers.  
Die im B-Plan festgelegte Obergrenze für Versiegelung (als Überbauung durch Haupt- und Nebenanlagen) entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. der Überschrei-

tungsmöglichkeit gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO. Bezogen auf das gesamte Mischgebiet bleibt also die Versiegelung im Sinne der BauNVO gedeckelt.

- Die Schallimmissionen für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet können durch geeignete und zumutbare Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bewältigt werden: Hierfür wurden textliche Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenfassaden und Fenster in den Plan aufgenommen. Die Bauweise – geschlossen und somit Blöcke mit Innenhöfen bildend und in dieser Weise auch durch die DIN 18005 (Abschnitt 5.5) empfohlen – trägt ganz erheblich zu Schallschutz und Wohnruhe bei. Bezüglich des Lärmschutzes lassen sich somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten: Obwohl wegen der Vorbelastung hauptsächlich durch Straßenlärm die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 am Rande der Baugebiete nicht eingehalten werden, können die angestrebten niedrigen Innenraumpegel eingehalten werden.
- Für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, die jetzt noch nicht absehbar sind, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung eine Prüfung gemäß den Vorgaben der TA Lärm. Bei Erfordernis können Maßgaben zum Schallschutz in die Baugenehmigung aufgenommen werden.
- Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, obwohl es im Verfahren nach § 13a BauGB keine naturschutzfachliche Ausgleichspflicht gibt. Dies umfasst Festsetzungen zur Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen in der Pflanzfläche („Arboretum“) und im öffentlichen Straßenraum. Selbstverständlich werden Maßnahmen zum besonderen Artenschutz in das Gesamtprojekt integriert.
- Die Freiflächen können, planerisch abgesichert durch die festgesetzte Verringerung und Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen, insbesondere im MI 2.2. (Pflanzfläche bzw. „Arboretum“ mit einer Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>) neben ihrer Funktion als Standort für Bäume und Sträucher auch für den Aufenthalt der Bewohner und sonstigen Nutzer im Freien dienen.
- Damit die vorgesehene bauliche Dichte nicht in einem starken Ansteigen des privaten motorisierten Ziel- oder Quellverkehrs mündet, sind oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen und wird die Zahl der zulässigen Stellplätze begrenzt. Im öffentlichen Raum werden keine anrechenbaren Parkmöglichkeiten (als Ersatz für Stellplätze) geschaffen. Damit wird die Errichtung vorrangig autoaffiner Bauvorhaben erschwert. Im Gegenzug sollen Fahrradstellplätze bereitgestellt werden und Angebote für das Carsharing gemacht werden. Die Verkehrserschließung des Gebietes durch den ÖPNV ist ausgezeichnet. Da das Plangebiet zentrumsnah liegt, ist unter diesen Voraussetzungen auch die Bedingung des § 17 Abs. 2 BauNVO – dass nämlich „die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden“ – erfüllt.

Unter Berücksichtigung des Dargelegten ist die (rechnerische) Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO daher rechtskonform.

Textliche Festsetzung:

### 2.2.2

*Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte oder technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn*

- *die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,*
- *die bauliche Höhe der Aufbauten 4,00 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet und*
- *die Aufbauten gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen an allen straßenseitigen Außenseiten der Gebäude so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante der Aufbauten der Haustechnik einen Winkel von 60 Grad nicht überschreitet.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 6 BauNVO]

#### Begründung:

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Fahrstühle. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für das Hauptgebäude (sowie die in 2.2.1 Satz 3 genannten Gebäudeteile) selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe für die technisch notwendigerweise höheren Gebäudeteile zu eröffnen.

Diese Ausnahmen sollen aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in mehr als geringfügigem Maße überschritten wird. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Bebauungsplan durch die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen i.V.m. den zeichnerischen Festsetzungen zu Oberkante und Traufhöhe der Gebäude im Plan abschließend bestimmt. Soweit Aufbauten technisch erforderlich sind, soll dies nur in sehr begrenztem Maß zum Überschreiten des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung führen.

Auch für das Stadtbild sind derartige Aufbauten nicht ganz unkritisch. Häufig ergeben sich bei zu großen, zu nah an die Straßenfront herangerückten oder in sich zu hohen Aufbauten Nachteile für das Stadtbild: Eine vom durchschnittlichen Betrachter akzeptierte Abfolge verschiedener Dächer, die aber doch architektonisch als Einheit wahrnehmbar sind, wird durch überdimensionierte oder zu auffällig gestaltete Aufbauten störend überladen, die architektonische Planung wird dann durch technische Aufbauten konterkariert. Die soll vermieden werden, da ein Mindestmaß an Gestaltqualität die Realisierung hochwertiger Nutzungen im Gebiet, die Identifikation der Bewohner mit dem Viertel und die städtebauliche Sanierung des noch von Kriegszerstörungen bzw. Nachkriegsabrissen gezeichneten Gebietes unterstützt.

Daher wird das Ausmaß der Überschreitung der in 2.2.1 festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch gerechtfertigte höhere Gebäudeteile begrenzt und an Bedingungen geknüpft, nämlich

- die Begrenzung der Grundfläche dieser Aufbauten relativ zur realisierten Grundfläche (je Baugrundstück),
- die Begrenzung der Höhe der Aufbauten selbst (Überschreitungshöhe) und
- das Zurücktreten der Aufbauten, damit die optische Prägung für Benutzer des öffentlichen Straßenraums zumindest begrenzt wird; dazu wird ein geneigter Winkel definiert, hinter den die Aufbauten zurücktreten müssen.

Ziel der Regelung ist es, die Belangen der *Baukultur* und der *Gestaltung des Ortsbildes*<sup>14</sup> bei der städtebaulichen Planung angemessen zu berücksichtigen und die Einpassung der Bebauung in die Umgebung zu steuern. Dafür stellen die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Regelungen Mindestbedingungen dar. Zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine *Ausnahme* beantragt werden, die von der zuständigen Behörde auf Begründetheit und Angemessenheit geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können und an sich schon geduldete Überschreitungen der festgesetzten Höhen darstellen.

Insgesamt wird mit der für Bauherren großzügigen Regelung ein hohes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

### 12.2.3 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

#### Textliche Festsetzung:

#### 2.3 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

*Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellergeschosse) dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.*

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2, 3 BauNVO]

#### Begründung:

Grundsätzlich gelten Baugrenzen auch für die Errichtung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, soweit diese keine Nebenanlagen sind. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll aus folgenden Gründen die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen und Kellergeschosse zulässig sein:

- Mit der zugelassenen (resultierenden, nicht festgesetzten) Geschossfläche wird die Obergrenze für das Maß der Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten (siehe hierzu die Begründung zu 2.2 in Kap. 12.2.2). Dies führt zu entsprechend erhöhtem Flächenbedarf für Stellplätze, da gemäß Sächsischer Bauordnung Stellplätze für die Nutzungen nachzuweisen sind und gemäß Festsetzung 2.4 diese nur in Tiefgaragen zulässig sind.
- Ein erhöhter Flächenbedarf ergibt sich auch für Kellerräume, die in der Wohnungswirtschaft üblich und gemäß Sächsischer Bauordnung als ergänzende Nutzflächen für Wohnungen vorgeschrieben sind. Es ist üblich und soll dem Bauherren ermöglicht werden, diese auch in Kellergeschossen zu verwirklichen.
- Dadurch wird eine Überschreitung der Baugrenzen notwendig, wenn nicht mehrgeschossige Kellergeschosse notwendig werden sollen. Angesichts des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet soll dies nicht zugemutet werden und stattdessen die Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht werden.
- Eine weitere Begründung ergibt sich dadurch, dass in der Planzeichnung im mittleren Bereich (im MI 2.2) ein Baukörper festgesetzt wird. Eine Durchfahrt von Tiefgaragen unter den Baukörpern direkt an den Straßen zu einer Tiefgarage unter dem im mittleren Bereich gelegenen Baukörper soll (unterirdisch) möglich sein. Dies spricht für eine Überschreitung

<sup>14</sup> § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB; § 89 Abs. 1 SächsBO.

der Baugrenzen, denn ohne diese wäre eine Zufahrt nur vom schmalen Ende des Baukörpers aus – baulich schwierig – möglich.

Eine Begrenzung der Überschreitung ergibt sich dadurch, dass gemäß Festsetzung Nr. 2.1.2 (entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO) die festgesetzte Grundfläche nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Es bleiben also 20 % des Grundstückes unbebaut.

#### **12.2.4 Stellplätze**

##### Textliche Festsetzung:

##### *2.4 Stellplätze*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4, § 31 Abs. 1 BauGB]*

*Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sind nur in Geschossen unterhalb der Erdoberfläche zulässig (Tiefgaragen). Ausnahmsweise können auf dem Grundstück Brandenburger Straße 2 (Flurstück 1864) auch oberirdische Stellplätze oder Garagen, die keine Behindertenstellplätze sind, bis zu einer Gesamtfläche dieser Stellplätze und Garagen von 600 m<sup>2</sup> zugelassen werden.*

##### Begründung:

Die Nutzung oberirdischer Geschosse für Kfz-Stellplätze, die Errichtung oberirdischer Garagen (in Form von Nebenanlagen) sowie oberirdischer Stellplätze auf Freiflächen sind unzulässig, da sie aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten und Störungen der Nutzer nicht mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept – Ergebnis der 2014 durchgeführten Städtebauwerkstatt – vereinbar sind und im Baugebiet andere erwünschte Nutzungen (auch freizeitbezogene Nutzungen der Bewohner) stören können. Die Errichtung von Stellplätzen ist in Tiefgaragengeschossen möglich. Die tendenziell höheren Baukosten von Tiefgaragen sind angesichts üblicher Baukosten und angesichts der Verwertbarkeit der äußerst zentral gelegen Flächen zumutbar, auch wenn der hier höhere Grundwasserstand nur ein Geschoss ohne besondere technische Vorkehrungen zulässt.

Oberirdische Stellplätze für die Fahrzeuge körperlich Behinderter (Behindertenstellplätze), die nach SächsBO vorgeschrieben werden können, sind von diesem Verbot ausdrücklich ausgenommen.

Parkplätze im öffentlichen Raum sind von der Regelung nicht betroffen, da sie keine „Stellplätze“ im bauordnungsrechtlichen Sinne sind.

Für die im Bestand vorhandene Nutzung von Freiflächen für Stellplätze auf dem Grundstück Brandenburger Straße 2 (derzeit als Hostel genutzt) wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit zugunsten oberirdischer Stellplätze in den Plan aufgenommen. Auch hier wünscht sich die Stadt für zukünftige bauliche Entwicklung einen Ausschluss oberirdischer Stellplätze; Forderungen auf der Grundlage des Planungsschadensrechtes (z.B. aus Mehrkosten für eine Tiefgarage) sollen jedoch vermieden werden. Bei der Formulierung von Ausnahmen muss das zugelassene Maß der Ausnahme mit festgesetzt werden. Daher wird die derzeit vorhandene, nicht begrünte oder durch sonstige Nebenanlagen belegte, für Stellplätze nutzbare Freifläche als Höchstmaß für die Ausnahme festgesetzt, nämlich 600 m<sup>2</sup>.

## 12.3 Geh- und Fahrrechte

### Zeichnerische Festsetzung:

*Für eine Blockdurchfahrt vom Hahnekamm zur Planstraße werden Flächen außerhalb der Baugrenzen zeichnerisch als mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen festgesetzt. In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung werden diese Flächen mit den Buchstaben „GF“ gekennzeichnet.*

*Für einen zusätzlichen Durchgang, ausgehend von den Flächen für die Durchfahrt im MI 3 bis zur Wintergartenstraße, wird eine Fläche außerhalb der Baugrenzen zeichnerisch als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt. In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung wird die Fläche mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichnet.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21 BauGB]

### Textliche Festsetzung:

#### 3.1 Geh- und Fahrrechte

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

##### 3.1.1

*Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit den Buchstaben „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Entsorgung zu belasten.*

##### 3.1.2

*Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

##### 3.1.3

*Die Belastung mit einem Gehrecht sowie ggf. mit einem Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt Leipzig, dort Wege in einer Breite von bis zu 5,5 m zugunsten der Allgemeinheit sowie ggf. zugunsten der Träger der öffentlichen Entsorgung anzulegen und zu unterhalten.*

### Begründung zur ZF und zur textlichen Festsetzung:

Eine *Durchfahrt der Entsorgungsfahrzeuge* durch den Blockinnenbereich soll aus folgendem Grund möglich sein: Die vorgesehene dichte Bebauung (unter Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO für die GFZ in Mischgebieten) erfordert eine leistungsfähigere öffentliche Entsorgung, da ein höheres Maß baulicher Nutzung zu höherem Anfall von Reststoffen (Müll) führt, das Halten von Entsorgungsfahrzeugen auf den umgebenden öffentlichen Straßen jedoch minimiert werden soll. Ebenso soll das Bereitstellen von Mülltonnen zur Abholung auf öffentlichen Gehwegen minimiert/ ausgeschlossen werden, da dies der Aufenthaltsqualität nicht förderlich ist und geeignet ist, den Fußgängerverkehr behindern, insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen. Neben der Möglichkeit, geeignete Tiefgaragen zu nutzen, ist eine gesicherte Durchfahrt für Entsorger am besten geeignet, diese Anforderungen zu erfüllen.

*Als fußläufige Durchquerungsmöglichkeit* sollen weiterhin – gemäß dem städtebaulichen Konzept – diejenigen Bereiche des Mischgebiets, die nicht ganz überwiegend dem Wohnen vorbehalten sind

(nämlich die westlichen/ nördlichen Bereiche) der Allgemeinheit offenstehen. Die Durchquerungsmöglichkeit soll von der Wintergartenstraße als wichtiger Achse des öffentlichen Nahverkehrs aus zugänglich sein. Damit werden auch die Ziele des STEP Verkehr und öffentlicher Raum umgesetzt.

Für die Sicherstellung der Durchfahrten bzw. Durchgänge durch die Baugebiete sind erforderlich:

- Durchgänge/ Durchfahrten durch Gebäude und
- Wege in den Hofbereichen außerhalb der Gebäude

Die Darstellung in Anhang IV zu dieser Begründung verdeutlicht das Konzept der Durchwegung des Baugebietes. Eine Sicherung dieser Durchgänge/Durchfahrten sowohl durch Gebäude als auch außerhalb der Gebäude soll jedoch nur z.T. in diesem Bebauungsplan erfolgen.

Möglich wäre die vollständige zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan, wenn eine räumlich schon zum jetzigen Zeitpunkt genau bestimmbare und abwägungsgerecht festsetzbare Durchfahrt gesichert werden soll. Den Bauherren soll aber in diesem Plan ein höheres Maß an Flexibilität eingeräumt werden, was die genaue Lage der Durchfahrten bzw. Durchgänge betrifft, um die Entwicklung des Areals nicht zu erschweren. Eine Festsetzung ohne genaue Kenntnis zukünftiger Gebäudezuschnitte bzw. zukünftiger Grundstückszuschnitte ist fehleranfällig – insbesondere im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzung und im Hinblick auf den späteren Vollzug seitens der Bauaufsichtsbehörde.

Das Instrument der Baulast ist besser geeignet, die notwendigen *Durchfahrten / Durchgänge durch Gebäude* zu sichern. Dazu sollen auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch Baulasten begründet werden, in denen der räumliche Bereich, die Mindestbreite sowie die lichte Mindesthöhe der Gebäudedurchfahrten (bzw. Gebäudedurchgänge) usw. festgehalten werden. Bei der Teilung von Grundstücken bleiben die Baulasten erhalten. Bei einer Baugenehmigung für die belasteten Grundstücke prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die Verpflichtungen aus der Baulast eingehalten werden.

Im Bebauungsplan erfolgt die Sicherung der Wege *außerhalb von Gebäuden*. Dazu werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV geeignete Bereiche (Korridore) als Flächen für die Eintragung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit sowie eines Fahrrechtes zugunsten der Träger der öffentlichen Entsorgung (gekennzeichnet durch die Buchstaben GF) – bzw. nur eines Gehrechtes (Buchstabe G) – festgesetzt.

Dies umfasst den größten Teil der Hofflächen im MI 1 und MI 3, jedoch ohne das Grundstück Brandenburger Straße 2. Für die Wege tatsächlich benötigt und als Belastung der Eigentümer angemessen sind nur Grundstückstreifen, die schmäler als diese Korridore sind, denn für die städtebaulichen Ziele der Stadt werden die Höfe nicht in ihrer vollen Ausdehnung benötigt, sondern nur soweit wie ein Fahrzeug bzw. Fußgängergruppen dies benötigen. Die Korridore werden in der Planzeichnung jedoch breiter festgesetzt, um Flexibilität für Eigentümer und Stadt zu gewährleisten. Sowohl für den Bauherrn als auch für die Stadt ist diese Flexibilität von Vorteil, denn zum einen ist die genaue Lage der Gebäudedurchfahrten/-gänge noch nicht bekannt, zum anderen werden die Flächen der betroffenen Innenhöfe möglicherweise auch für andere Flächennutzungen außerhalb der Durchwegung benötigt. In der Bauausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die beabsichtigten Durchgänge/ Durchfahrten unter Berücksichtigung der übrigen Freiflächen-Nutzungen errichtet werden. Dies geschieht i.d.R. einvernehmlich. Mit aller Wahrscheinlichkeit stimmen sich Bauherr und Stadt hierzu ab.



Die Festsetzung von Flächen für die Eintragung eines Geh- oder Fahrrechtes in einem Bebauungsplan bewirkt noch nicht automatisch die Eintragung der Rechte in das Grundbuch und das Entstehen des Geh- oder Fahrrechtes. Im Regelfall wird der Eigentümer des Grundstückes das im B-Plan vorbereitete Recht freiwillig einräumen. Nur im Streitfall – z.B. bei der Errichtung baulicher Anlagen, die dem beabsichtigten Durchgang entgegenstehen, sind die Eintragung und notfalls streitige Durchsetzung des Geh- bzw. Fahrrechtes erforderlich.

Auf der Grundlage der Festsetzungen dieses B-Plans ließen sich innerhalb der festgesetzten Flächen insofern der Bau und die Unterhaltung von 5,5 m breiten Durchgängen bzw. -fahrten durchsetzen, wie es in Satz 3 der Festsetzung Nr. 3.1 festgesetzt ist.

(Üblicherweise ist die streitige Durchsetzung nicht nötig, da die Erfahrung zeigt, dass Bauherren es vorziehen, Wegerechte für die Öffentlichkeit gemäß den Wünschen der Stadt, aber in eigener Regie zu realisieren. Auch in diesem Planverfahren hat der Vorhabenträger erklärt, die gewünschten Wegerechte einzuräumen und die erforderlichen Wege zu bauen. Ein streitiger Vollzug der Festsetzung und die Verwendung städtischer Haushaltsmittel ist daher aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erforderlich.)

Rettungs-, Feuerwehrfahrzeuge und andere öffentlich-rechtliche Einsatzfahrzeuge dürfen auf diesen – und anderen befahrbaren – Flächen im Mischgebiet ebenfalls fahren. Für das Zufahrtsrecht der Rettungsdienste ist jedoch keine planungsrechtliche Festsetzung nötig, da die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer bereits im Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz verankert ist.

Die Abgabe der Erklärung des derzeitigen Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt, dass Baulasten eingetragen werden sollen, kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden; sie kann jedoch im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbart werden. Für die in der Planzeichnung als Flächen für die Eintragung von Fahrrechten zugunsten der Entsorger festgesetzten Flächen muss ferner als Bestandteil der Baulasten eingetragen werden, dass die Geschosdecken von Tiefgaragen, die möglicherweise in den Hofbereichen (außerhalb der Baugrenzen) errichtet werden, die typischen Lasten durch Entsorgungsfahrzeuge tragen können.

Mit Rücksicht auf den Grundstückseigentümer kann im städtebaulichen Vertrag auch vereinbart werden, dass die Stadt die Eintragung der Baulast und die Begründung der Geh- und Fahrrechte erst nach Planung und Fertigstellung der Durchgänge/Durchfahrten vornimmt und dabei auf diejenigen Grundstücksteile beschränkt, die für die Durchgänge/Durchfahrten tatsächlich in Anspruch genommen werden.

## **12.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die maßgebliche Schallimmissionsquelle auf schutzwürdige Nutzungen in den Baugebieten – unabhängig von zukünftig realisierten gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet selbst – ist der Pkw-Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen. Hinzu kommen Immissionen u.a. durch den schienengebundenen Verkehr.

Ausweislich der Verkehrslärmkartierung der Stadt Leipzig sind die das Plangebiet umgebenden Straßen derzeit hoch belastet: So liegt z.B. die nächtliche Lärmbelastung ( $L_{DEN}$ ) zwischen 60 und 70 dB(A).<sup>15</sup> Zur Klärung der zukünftigen Belastung des Plangebietes innerhalb und außerhalb der

<sup>15</sup> *Lärmkartierung der Stadt Leipzig 2012*, Lärmarten: Kfz-Verkehr, Straßenbahnverkehr, Eisenbahnverkehr, Flugverkehr, Industrie

straßenbegleitenden Bebauung wurde eine schalltechnische Prognose<sup>16</sup> angefertigt. Auf der Basis der für 2025 erwarteten Verkehrsmengen enthält diese entsprechende Angaben.

Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärm<sup>17</sup> wie bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt voraussichtlich auch im Jahr 2025 tagsüber an den meisten und nachts an sämtlichen das Baugebiet umgebenden, den *öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudefassaden* durch die Lärmbelastung des Straßenverkehrs überschritten:

- Die Beurteilungspegel der Immissionen überschreiten tags an der Brandenburger Straße 70 dB(A) und an der Hofmeisterstraße 55 dB(A), z.T. auch 60 dB(A).
- Nachts überschreiten die Beurteilungspegel der Immissionen an der Brandenburger Straße immer noch 65 dB(A) und an der Hofmeisterstraße sowie am Rosa-Luxemburg-Platz 50 dB(A).
- An den *hofseitigen Fassaden* liegen tagsüber Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) an. Nachts ist für die hofseitigen Fassaden mit Beurteilungspegeln unter 40 dB(A), in den meisten Bereichen sogar mit Beurteilungspegeln unter 35 dB(A) zu rechnen. Ein dem entgegenwirkender „Überschlag“ von Straßenlärm in den Innenhof ist durch die Abschirmwirkung der Baukörper nicht zu erwarten, sobald die Höfe geschlossen sind.

Für eine abwägungsgerechte Bauleitplanung sind somit nach derzeitiger höchstrichterlicher Rechtsprechung<sup>18</sup> Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Nutzungen erforderlich.

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 werden in der Planzeichnung festgesetzt.*

#### Textliche Festsetzung:

### 3.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

##### 3.2.1

*An allen in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend ausgeführt werden. Für erforderliche resultierende Luftschalldämm-*

---

und Gewerbe, Zeitraum: Nacht, Stadt Leipzig, Juni 2014.

<sup>16</sup> *Schalltechnische Beurteilung der Lärmbelastungen durch Kfz- und Anlieferverkehr*. Quartiere Krystallpalast und R.-Luxemburg-Straße, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Dresden, Stand: 9.9.2015, S. 7f. Die Berechnung erfolgte überschlägig nach üblichen Rechenverfahren, d.h. mit einer Ungenauigkeit von +/- 3 dB. In den Lärmkarten angegeben wurde jeweils das lauteste Stockwerk (worst-case-Betrachtung).

<sup>17</sup> Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei der Planung von Neubaugebieten zu beachten. In der Tabelle der DIN 18005 sind für Mischgebiete folgende Werte für maximale Beurteilungspegel angegeben: tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A). Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm, der niedrigere Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

<sup>18</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden (Urteil vom 22. März 2007, 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238), dass die Werte der DIN 18005-1 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung im Rahmen einer gerechten Abwägung nur als Orientierungshilfe herangezogen werden können. Je weiter diese Werte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein, umso mehr hat die Gemeinde aber auch die zur Verfügung stehenden baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um gesundheitsschädliche Auswirkungen zu verhindern. Die städtebaulichen Gründe, die für die Bebauung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 426 sprechen, sind in Kap. 4 dieser Begründung aufgeführt.

*maße der Außenbauteile nach DIN 4109\* sind an den festgesetzten Baulinien Lärmpegelbereiche entsprechend dem Eintrag in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung maßgebend.*

*\* Fundstelle siehe Vorbemerkung*

### Begründung:

Im Mischgebiet ist die Realisierung von Aufenthaltsräumen für Menschen in jedem Geschoss der zulässigen Gebäude im Plangebiet zu erwarten. Die Baugebiete sind dabei von Straßen mit einer derzeit und voraussichtlich auch 2025 hohen Verkehrsbelastung umgeben (s.o.). Da die menschliche Gesundheit ein abwägungserheblicher Belang in der Bauleitplanung ist, werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, nämlich die luftschalldämmende bauliche Ausführung der in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden. Dies wird durch die Festsetzung Nr. 3.2.1 angeordnet: Danach müssen beim Bau der Fassaden entlang der Baulinien mit Ausrichtung zum öffentlichen Straßenraum Außenbauteile (Wände, Fenster, der Straße zugewandte Dachflächen usw.) so gebaut werden, dass nach Fertigstellung die in der DIN 4109 bestimmten Luftschalldämmmaße erreicht werden.

In der Festsetzung wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen. Die DIN 4109 wurde von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Teil der technischen Baubestimmungen eingeführt und ist damit Bestandteil des öffentlichen Baurechts. Kap. 5 der DIN 4109 regelt den Schutz vor Außenlärm und die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Da die Fassadenabschnitte der Baugebiete entlang der öffentlichen Straßen in unterschiedlichem Ausmaß von Straßenverkehrslärm betroffen sind, werden die Lärmpegelbereiche in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung eingetragen und damit den Fassadenabschnitten zugeordnet. Der Begriff „Lärmpegelbereich“ ist in der DIN 4109 (dort in Tab. 8) eindeutig bestimmt und bezieht sich auf den maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für den Zeitraum 6 bis 22 Uhr (tags).

Beim Vollzug der Festsetzung Nr. 3.2.1 ist zur Bestimmung des notwendigen Luftschalldämmmaßes auf den in der Planzeichnung zugeordneten Lärmpegelbereich und die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung abzustellen und das entsprechende erforderliche resultierende Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile in dB der Tab. 8 der DIN 4109 zu entnehmen. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind z.B.: Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume, Büros, Unterrichts- und Seminarräume.

Die textliche Festsetzung i.V. mit der zeichnerischen Angabe des Lärmpegelbereiches in der Nebenzeichnung 1 und mit Verweis auf die DIN 4109 erfüllt das Kriterium der Bestimmtheit, denn die am Bau Beteiligten können das Maß des baulichen Schallschutzes eindeutig aus Bebauungsplan und DIN 4109 bestimmen.

Für ein Wohnzimmer mit Ausrichtung zum Rosa-Luxemburg-Platz ergeben sich in einer Beispielrechnung folgende Werte:

Lärmpegelbereich gemäß Planzeichnung:	III
Raumart (Tab. 8 der DIN 4109)	Aufenthaltsraum
Erforderl. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (Tab. 8 der DIN 4109)	35 dB
Beurteilungspegel (Außenfassade) tags	55 – 60 dB(A)
Zuschlag Straßenverkehr <sup>19</sup>	5 dB
Innenraum-Pegel tags	25 – 30 dB

<sup>19</sup> Übliche Faustregel bei der Abschätzung der Wirkungsweise der Schalldämmung.

In der Beispielrechnung ist bei Vollzug der Festsetzung damit zu rechnen, dass sich ein ungefährer Innenraum-Pegel (tags) von 25-30 dB einstellt. Damit kann der Raum als „ruhiges Zimmer“ bezeichnet werden.<sup>20</sup>

Für die hofseitigen Fassaden ist aufgrund der geschlossenen Bauweise zu erwarten, dass die Nacht-Werte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Hier sind somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### Textliche Festsetzung:

#### 3.2.2

*Für Wohnungen gilt: Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109\*, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719\* mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn das resultierende Luftschalldämmmaß gemäß 3.2.1 nicht wesentlich verringert wird.*

*\* Fundstelle siehe Vorbemerkung*

### Begründung:

Der Schutz des nächtlichen Schlafes gehört bei Wohnnutzungen zu den städtebaulichen Zielen. Zu einem ungestörten und erholsamen Schlaf gehört eine ausreichende Belüftung der *schutzbedürftigen* Räume, die für das Schlafen geeignet und dazu genutzt werden. „Schutzbedürftig im Sinne der DIN 4109“ bedeutet dabei, dass für die Bestimmung der schutzbedürftigen Räume auf die Definition der DIN 4109 zurückgegriffen wird. Bei Wohnungen sind dies danach: Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer und Arbeitsräume, nicht aber Bäder/ WCs, Abstellräume und Küchen.

- Sofern ein für das Wohnen genutzter Raum nur Fenster zu einer Fassade mit einer hohen nächtlichen Schalleinwirkung besitzt, sind für einen ausreichenden Schutz vor gesundheitsschädlichen Schalleinwirkungen nicht nur die Dämmwirkung der Fassade gemäß Festsetzung 3.2.1 erforderlich, sondern gleichzeitig auch besondere Vorkehrungen zur Sicherung der notwendigen nächtlichen Belüftung (Luftwechsel). Das Öffnen eines (üblichen) Fensters zu lärmbelasteten Straßen zum Zwecke der Belüftung ist der Gesundheit abträglich, denn „bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“<sup>21</sup> Daher sind andere (technische) Möglichkeiten zur Belüftung vorzusehen, so dass Fenster zur Straße nicht (auf herkömmliche Art weit) geöffnet zu werden brauchen.

Für diese Wohnungen werden daher durch die Festsetzung 3.2.2 die notwendigen Luftwechsel sichergestellt. Gemäß der Festsetzung wird der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsvorrichtungen notwendig, wenn die nächtliche Schallbelastung der Fassade 50 dB(A) überschreitet (Beurteilungspegel). Dies betrifft derzeit und (gemäß Prognose auch 2025 sämtliche das Mischgebiet umgebende Gebäudefronten an öffentlichen Straßen. Grundsätzlich ist aber die Möglichkeit gegeben, dass die Verkehrsbelastung und mit ihr die Geräuschbelastung in der Zukunft sinken.

*Fensterunabhängig* im Sinne der Vorschrift bedeutet, dass die Lüftung unabhängig von der Öffnung des Fensters funktioniert; eine baulich-räumliche Zuordnung ist aber möglich. Die Lüftungseinrich-

<sup>20</sup> Darstellung des Schalldruckpegels verschiedener Geräusche (Tab. 8), in: *Lärm – Hören, messen und bewerten*, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013 [Hg.], S. 7.

<sup>21</sup> DIN 18005-1, Beiblatt 1 – Berechnungsverfahren, hg. vom DIN-Institut (1985), S. 2.

tungen müssen den Richtlinien der VDI 2719 entsprechen: In dieser Richtlinie wird in Kap. 5.1 die Schalldämmung von Lüftungseinrichtungen und -elementen geregelt. Die geforderten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen können entweder als einzelne Anlagen in jedem Raum oder bspw. als Teil einer zentralen Anlage realisiert werden.

- Bei schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen, die über ein Fenster zu einem Innenhof verfügen, greift die Vorschrift nicht, da die Bewohner das Fenster zur nächtlichen Lüftung öffnen können. Möglicherweise ist – im Sinne einer besseren Vermietbarkeit – hier ein freiwilliger Schutz durch den Bauherrn ratsam; eine städtebauliche Notwendigkeit für Festsetzungen besteht bei diesen Wohnungen aber nicht, da die Innenhöfe gemäß Schallimmissionsprognose ruhig sind und gewerbliche Nutzungen im Rahmen ihrer Baugenehmigung zu Maßgaben zum Schutz der Wohnnutzungen verpflichtet werden können.

Auch bei Festsetzung eines hohen Maßes an baulichem Schallschutz soll die Festsetzung Nr. 3.2.2 zur Belüftung dem Bauherren ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Erfüllung des Festsetzungsziels gewähren, da die notwendigen baulichen / technischen Vorkehrungen einen erhöhten technischen Aufwand erfordern. Es ist zu erwarten, dass es weitere Fortschritte in der Bautechnik gibt. Daher bestimmt Satz 2 der Festsetzung, dass auch andere technische Lösungen zulässig sind, soweit der Schallschutz dabei gewährleistet ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 12.5 Beschränkung der Stellplätze

### Textliche Festsetzung:

#### 3.3 Beschränkung der Stellplätze

[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.2.1

*Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird wie folgt beschränkt:*

*Die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der um die Hälfte (50%) reduzierten Mindestzahl der notwendigen Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung\* ohne Reduktion der Mindestzahl durch die zuständige Behörde ermittelt wurde.*

*\* Fundstelle siehe Vorbemerkung*

### Begründung:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in einem Baugebiet oder in bestimmten Teilen des Baugebiets Stellplätze insgesamt ausgeschlossen werden oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Landesrechtliche Regelungen dürfen dem nicht entgegenstehen. § 49 Abs. 1 SächsBO beinhaltet zwar eine Stellplatzpflicht, es gibt aber die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auch in zumutbarer Nähe herzustellen oder nach § 49 Abs. 2 SächsBO abzulösen. Damit gibt es landesrechtliche Ausnahmen zur Stellplatzpflicht auf dem eigenen Grundstück, so dass die Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. dem Bebauungsplan grundsätzlich rechtskonform ist und den Ausschluss oder eine Beschränkung durch Festsetzung ermöglicht.

Diese Reduzierung der Zahl notwendiger Stellplätze soll im Bereich dieses B-Plans aus stadt- und umweltplanerischen Gründen in höherem Maße – nämlich um insgesamt fünfzig Prozent (50%) – erfolgen. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Stadt Leipzig flankiert die Entwicklung zentraler und zentrumsnaher Lagen mit dem Bestreben, diese schrittweise vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr zu entlasten und damit die Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Gäste und Bewohner spürbar zu verbessern. Als Baugebiet in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt soll im Plangebiet ebenfalls ein autoarmes Quartier entstehen (siehe STEP Verkehr und Öffentlicher Raum, 1. Fortschreibung 2015).
- Des Weiteren gehören die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich zu den Zielen der Bauleitplanung. Die Stadt Leipzig unternimmt vielfache Anstrengungen, um den Umwelt- und insbesondere den Klimaschutz lokal zu verbessern (siehe Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig 2014-2020).
- Der Beitrag der Bauleitplanung für den Umwelt- und Naturschutz erfolgt auch für die Ziele des lokalen Lärm- und Klimaschutzes sowie der Luftreinhaltung (siehe Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig 2009).
- In der stark vorbelasteten zentralen Stadtlage werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen, die sich vermindern auf Quell- und Zielverkehr von Kraftfahrzeugen auswirken. Die Reduzierung von Parkierungsmöglichkeiten soll die vorhandenen Alternativen wie öffentlicher Verkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr entsprechend attraktiver werden lassen. Die in diesem Plan formulierte Stellplatzbeschränkung soll aus Gründen des Umweltschutzes die (erweiterte) Innenstadt von Verkehr entlasten.

Der Vorhabenträger hat in einem Mobilitätskonzept Möglichkeiten erarbeitet, um dazu beizutragen, den zukünftigen Verkehr durch die Nutzer (Bewohner, Kunden, Angestellte) in höherem Maße durch die Verkehrsträger des Umweltverbundes zu bewältigen und weniger durch das private Kfz.

Insgesamt erlauben Lagegunst und Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes eine Reduzierung der Stellplätze, da die Stadt Leipzig davon ausgeht, dass der zu erwartende Verkehr in geordnetem Maße bewältigt werden kann.

### Vollzug der Festsetzung

Die im Einzelfall erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze wird (grundsätzlich) von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt, und zwar „unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs“ (so § 49 Abs. 1 Satz 3 SächsBO).

Bereits in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung vom 31.8.2012 ist eine Reduktionsmöglichkeit der Anzahl notwendiger Stellplätze vorgesehen. Dort werden in Nr. 49.1.5 die Kriterien genannt, bei deren Erfüllung Reduktionen durch die Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden können, z.B. eine Nähe von max. 500 m zu einer Haltestelle des ÖPNV um 30%, Nähe zu einer Straßenbahnlinie oder Großkunden-Abonnements der Nutzer. Die in der Verwaltungsvorschrift eröffneten Reduktionsmöglichkeiten sind bei der Konzipierung der Festsetzung Nr. 3.3 bereits berücksichtigt und in dem festgesetzten 50 %-Abzug enthalten. Zur Klarstellung, dass beim Vollzug der Festsetzung bspw. die Reduktionsmöglichkeit um 30 % wegen des ÖPNV nicht in Anspruch zu nehmen ist, wurde die Formulierung „ohne Reduktion der Mindestzahl“ in die Festsetzung aufgenommen.

Zum Vollzug der Festsetzung sind von der Bauaufsichtsbehörde in einem ersten Schritt die Tabellenwerte für die notwendigen Stellplätze entsprechend der Nutzung zu ermitteln. Dabei soll die

Behörde, soweit in der anzuwendenden Verwaltungsvorschrift Spannen angegeben werden, jeweils von demjenigen Wert ausgehen, der in der Berechnung zu weniger Stellplätzen führt.

Im zweiten Schritt sind die ermittelten Werte um 50 % zu vermindern und ergeben dann die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze.

Im Folgenden wird zur Erläuterung ein Beispiel gegeben:

<b>Nutzung</b>	<b>Büro</b>
Größe:	8 Büros / Annahme: 320 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Richtwert der Tabelle:	1 Stellplatz je 40 bis 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche
→ Anwendung des kleineren Schlüssels	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Zwischenergebnis:	4 notwendige Stellplätze
→ gemäß textlicher Festsetzung Reduzierung um 50 %	abzüglich 2 notwendige Stellplätze
<b>Ergebnis</b>	<b>2 notwendige Stellplätze</b>

Über diese Mindestanforderung hinaus vom Bauherrn freiwillig zusätzlich errichtete Stellplätze sind keine „notwendigen“ Stellplätze i.S.d. Bauordnung. Diese „überschießenden“ Stellplätze sind durch die Festsetzung untersagt.

Mit der Festsetzung wird die zulässige Anzahl der Stellplätze, die (vorhabenbezogen) auf den Grundstücken im Baugebiet errichtet werden dürfen, wie oben beschrieben auf diejenige Anzahl von Stellplätzen begrenzt, die nach Bauordnungsrecht als notwendig festgelegt wird. Die Errichtung überschießender Stellplätze ist somit nicht zulässig; die Beschränkung besteht in der Unzulässigkeit freiwillig errichteter „nicht notwendiger“ Stellplätze.

Die Festsetzung ist angemessen, denn es werden sowohl die städtebaulichen Ziele der Stadt umgesetzt als auch die Interessen der Grundstückseigentümer gewahrt. Sämtliche Grundstücke des Mischgebiets bleiben erschlossen – auch für den Kfz-Verkehr. Notwendige Stellplätze und alle Behindertenstellplätze sind im Rahmen der übrigen Festsetzungen weiterhin zulässig.

## **13. Verkehrsflächen**

### **13.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Die für die Erschließung notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zeichnerisch festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

#### Begründung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die umgebenden Straßen. Diese werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die uneingeschränkte öffentliche Nutzung zu gewährleisten. Damit dient die Festsetzung der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Baugebiets.

Im Rahmen der Städtebauwerkstatt und der daran anschließenden städtebaulichen Qualifizierung wurde für das Plangebiet ein Konzept zum Straßenausbau angefertigt<sup>22</sup>, welches durch das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig bestätigt wurde. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden die Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung in den folgenden Breiten (Fahrbahn und Seitenräume) festgesetzt:

- Der Hahnekamm wird im Bereich an der Wintergartenstraße auf 13,00 m aufgeweitet, im Einmündungsbereich an der Brandenburger Straße bleibt die Straße unverändert.
- In der Wintergartenstraße sowie der Rosa-Luxemburg-Straße erfolgen kleinere Verschiebungen der Straßenbegrenzung von unter 1 m.
- Die Hofmeisterstraße wird mit einer Breite von 15,40 m bis 15,48 m festgesetzt; somit erfolgt eine Verbreiterung um ca. 2,75 m.
- Die Planstraße wird mit einer Breite von 17,50 m festgesetzt. Die Straße wird völlig neu gebaut.

Mit der Umsetzung dieses Konzeptes im B-Plan sind in den neuen und z.T. verbreiterten Straßen Hofmeisterstraße und Planstraße der Bau von zwei Richtungsfahrbahnen zu je 2,75 m sowie beidseitiger Seitenbereiche mit Parkplätzen (längs) und Baumpflanzungen möglich.

Bei der Dimensionierung der öffentlichen Flächen werden in begrenztem Maße öffentlich nutzbare Parkplätze vorgesehen. Eine Anrechnung auf (nach der SächsBO) notwendige Stellplätze ist ausgeschlossen; notwendige Stellplätze müssen – entsprechend dem Grundgedanken der Sächsischen Bauordnung – vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird außerdem davon ausgegangen, dass innerhalb dieser Flächen keine Ladebereiche für die Anlieferung gebaut werden; Lade- und Entladevorgänge müssen somit auf den privaten Grundstücken erfolgen. Ladeplätze für Elektro-Autos sollen möglich sein.

Den Belangen der öffentlichen Dienste (Rettungsdienst, Brandschutz, Versorgungsträger, Abfallentsorgung usw.) ist Rechnung getragen, da die Straßenquerschnitte ausreichen und die Entsorgung durch planerische Festsetzungen innerhalb der Baugebiete selbst (ohne notwendiges Halten auf der öffentlichen Fahrbahn) möglich ist.

Die Übereignung bislang privater, zukünftig benötigter Flächen (z.B. in der Hofmeisterstraße) durch den Eigentümer an die Stadt wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Dies betrifft auch die neu zu errichtende Planstraße, mit der eine rechtwinklige Einmündung des Verkehrsflusses in die Brandenburger Straße erreicht wird. Bislang mündet die Hofmeisterstraße weiter östlich direkt in spitzem Winkel in die Brandenburger Straße, so dass die notwendigen Schleppekurven von Müllfahrzeugen der Entsorger nicht gewährleistet sind.

Zur genaueren Unterteilung der Straßenverkehrsfläche sollen keine Festsetzungen getroffen werden, da hierfür kein Planerfordernis besteht und da bei jeder späteren Änderung der Unterteilung eine Befreiung oder eine B-Planänderung erforderlich würde.

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Für den Anschluss des Mischgebietes zur Brandenburger Straße sowie in den Kreuzungsbereichen der Planstraße, der Hofmeisterstraße, der Rosa-Luxemburg-Straße, der Wintergartenstraße sowie*

---

<sup>22</sup> *Quartiersentwicklungsplan*, Büro Grunwald & Grunwald, Leipzig, Stand 31.8.2015.



*des Hahnekamm mit den angrenzenden Straßen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

Für diese Bereiche schließt der B-Plan die Ein- und Ausfahrt per Kfz in das Mischgebiet aus, da dies aus Gründen der Verkehrssicherheit<sup>23</sup> (Übersichtlichkeit, Klarheit der Vorfahrt, Aussparen der üblicherweise von Fußgängern bevorzugten Bereiche) sinnvoll ist.

Dies betrifft Gebäudefronten in einem Abstand von jeweils 20 m beiderseits einer Fassadenecke, die Brandenburger Straße (überwiegend) sowie die Rosa-Luxemburg-Straße. Nicht einbezogen in die Festsetzung sind die bestehenden Ein-/Ausfahrten des Grundstücks Brandenburger Straße 2. Insgesamt verbleiben genügend Bereiche, die für Ein- oder Ausfahrten (von Ver- oder Entsorgungsfahrzeugen, Pkw oder in eine Tiefgarage) genutzt werden können, sowohl in der Planstraße als auch in der Hofmeisterstraße, der Wintergartenstraße sowie im Hahnekamm.

### **13.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird eine ca. 15x28 m große Fläche im Einmündungsbereich der Hofmeisterstraße in die Rosa-Luxemburg-Straße festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

#### Begründung:

Die öffentliche Platzfläche ist Teil der Gesamtplanung für die Wiederbebauung des Gesamtareals und wurde bereits in der Architekturwerkstatt von 2014 zur städtebaulichen Gliederung des Straßenraums vorgesehen. Die Fläche ist durch ihre Lage südlich von Bebauung gut belichtet und soll zum Aufenthalt der Allgemeinheit, Ausruhen, Kommunikation u. dergl. im öffentlichen Raum dienen.

Mit der Festsetzung trägt die Planung zur Umsetzung der Ziele des STEP Verkehr und öffentlicher Raum – nämlich Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Straßenräume für Fußgänger – bei.

### **14. Grünordnerische Festsetzungen**

#### Zeichnerische Festsetzung:

*In der Planstraße und der Hofmeisterstraße wird auf der westlichen Straßenseite, parallel ausgerichtet zur Grenze des Mischgebietes, zwischen der südöstlichen Grenze des Teil-Baugebietes MI 2.1 bis ca. 15 m südlich der südlichen Grenze des Teil-Baugebietes MI 2.2 eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 10 Stück zeichnerisch festgesetzt.*

*In der Wintergartenstraße und der Rosa-Luxemburg-Straße wird auf der nördlichen Straßenseite, parallel ausgerichtet zur Grenze des Mischgebietes, zwischen der Straße Hahnekamm und der Hof-*

---

<sup>23</sup> Information seitens des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig.

*meisterstraße eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 7 Stück zeichnerisch festgesetzt.*

*In der Straße Hahnekamm wird auf der westlichen Straßenseite, parallel ausgerichtet zur Straßengrenzungslinie, zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 1869 und der Brandenburger Straße eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 2 Stück zeichnerisch festgesetzt.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

#### Begründung:

Stadtgestalterisches Ziel ist die Wiederherstellung begrünter Straßenräume. Die zeichnerischen Festsetzungen dienen somit der Ergänzung der in Teilen noch vorhandenen erhaltenswerten Straßenbäume, aber auch der Neugestaltung des Straßenraumes. Die Festsetzungen dienen aber auch der Verbesserung der stadökologischen Bedingungen im Plangebiet.

Es ist geplant, für 17 der insgesamt 19 im Geltungsbereich zur Pflanzung festgesetzten Straßenbäume die Übernahme der Koste im städtebaulichen Vertrag zu diesem B-Plan zu regeln (siehe unten – Begründung zum Hinweis). Der Straßenraum der Hofmeisterstraße wird zuungunsten des Grundstückseigentümers verbreitert. Durch diese Verbesserung des Straßenquerschnitts wird aber Gehölzaufwuchs am bisherigen Rand des Baugrundstückes beseitigt. Daher ist es gerechtfertigt, die Pflanzung der im Vertrag behandelten Straßenbäume auf den bei Ausschöpfung der eröffneten Baurechte notwendigen Ausgleich nach Leipziger Baumschutzsatzung anzurechnen.

Mit der zeichnerischen Festsetzung werden die Anzahl sowie die Zuordnung zu Straßenabschnitten festgelegt: Die Linie markiert die beabsichtigte Anordnung der Bäume an der Straße – hier also in allen Fällen fassaden- bzw. straßenraumbegleitend –, nicht jedoch deren genaue Pflanzposition. Diese wird im Rahmen der Straßenausbauplanung und mit Rücksicht auf Platzangebot, Leitungen, Zufahrten, Parkplätze usw. vom zuständigen Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig festgelegt.

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Der innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich vorhandene Großbaum ist zu erhalten.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

#### Begründung:

Stadtgestalterisches Ziel ist die Wiederherstellung attraktiver, begrünter Straßenräume. Vorhandene Großbäume, deren Position und Erhaltungszustand diesem Ziel dienen, sollen erhalten werden.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (Platzfläche) ist eine großkronige Platane vorhanden. Ihre Erhaltung dient dem Ziel der Schaffung lebenswerter, begrünter Stadträume und dem Ziel, das Kleinklima zu verbessern (durch Verdunstung und Schattenwurf im Sommer). Daher wird eine Festsetzung zur Erhaltung des Baums in den Plan aufgenommen.

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Im östlichen Teil des Mischgebietes wird in den Teil-Baugebieten MI 2.2 und MI 3 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 150 m Länge und einer Breite von ca. 33 m zeichnerisch festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]*

#### Begründung:

Mit der zeichnerischen Festsetzung wird gemäß dem städtebaulichen Konzept im östlichen Teil des Plangebietes eine großzügige Grünfläche definiert, die diesem stärker für Wohnnutzungen bestimmten Bereich eine besondere, durchgrünte Freiflächenqualität verschafft.

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.2 die Baugrundstücke nur bis zu einer GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 über- oder unterbaut werden dürfen, bleiben 20 % der Flächen in den Baugebieten unversiegelt und sind zu begrünen. Diese Flächen werden zu einem großen Teil innerhalb der zeichnerisch festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* realisiert. Diese Anpflanzfläche eignet sich grundsätzlich auch zur Versickerung von Regenwässern.

Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt nicht als private Grünfläche, da die Fläche dann nicht Teil des Baugebietes (Mischgebietes) wäre und nicht als Bemessungsgrundlage i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Beurteilung von Bauanträgen zu rechnen wäre – die beabsichtigte bauliche Ausnutzung des Plangebietes wäre dann nicht möglich.

Siehe weiter die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3.4.

#### Textliche Festsetzung:

##### *3.4. Grünordnerische Festsetzungen*

*[§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 20, 25 BauGB]*

##### *3.4.1*

*Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 50 standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Für mindestens die Hälfte der Pflanzungen nach Satz 1 müssen heimische Arten verwendet werden; höchstens 10 % der nach Satz 1 zu pflanzenden Bäume dürfen Nadelbäume sein.*

*Vorhandene Bäume mit mindestens dem in Satz 1 genannten Stammumfang werden angerechnet. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Fußwege zulässig.*

##### *3.4.2*

*Soweit Teile der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch Tiefgaragen oder Kellergeschosse unterbaut werden sollen, sind diese unterirdischen baulichen Anlagen mit einer mindestens 100 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Ausnahmsweise können auf bis zu 20 % der unterbauten Flächen geringere Überdeckungen zugelassen werden.*

##### *3.4.3*

*Alle Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern.*

##### *3.4.4*

*Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.*

#### 3.4.5

*Für neu angelegte ebenerdige Stellplätze ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.*

#### 3.4.6

*Die Befestigung oberirdischer Stellplätze und ihrer Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.*

### Begründung:

Die hohe Baudichte im Plangebiet führt bei üblichen Bauweisen – wie auch im übrigen Innenstadtbereich – zur mikroklimatischen Erwärmung, das Plangebiet ist jedoch bislang als innenstadtnahes Kaltluftentstehungsgebiet zu charakterisieren (Näheres siehe Umweltbelange, Kap. 7). Die Luftqualität kann durch Staubaufwirbelung und Aufheizung beeinträchtigt werden. Durch die Bebauung werden überdies potenzielle Standorte für Vegetation und damit einerseits Biotope für Pflanzen und Tiere, andererseits Abkühlung durch Verdunstungsleistung und die Versickerung von Regenwasser in ihrem Umfang verringert, da die Wiederbebauung des Plangebietes mit dem Verlust eines großen Teils des vorhandenen Baumaufwuchses und mit Bebauung verbunden ist. Dieses nach dem B-Plan mögliche, hohe Maß von Bebauung und Versiegelung (sowohl der privaten Flächen als auch der öffentlichen Räume) wirkt sich somit auf das örtliche Kleinklima und die lokale Umweltsituation grundsätzlich nachteilig aus.

Daher werden die bei diesem Städtebauprojekt möglichen Maßnahmen – nämlich die Pflanzung von Bäumen in der dafür festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die extensive Begrünung flacher bzw. flach geneigter Dächer – durch diese Festsetzungen angeordnet. Sie dienen somit zum einen der Gestaltung, zum anderen aber auch der Verbesserung der ökologischen Bedingungen.

Zu 3.4.1: Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist ein großzügiger begrünter Innenhof in dem durch Wohnnutzungen geprägten Teil des Mischgebiets. Die Begrünung der Fläche wird mit der textlichen Festsetzung gesichert, denn es wird eine Mindestzahl von 50 Bäumen sowie eine Mindestqualität – nämlich 20-25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Stammhöhe) festgesetzt. Der grüne Innenhof dient dem Aufenthalt und der Freizeitnutzung der Bewohner der umliegenden Baukörper. In der Festsetzung wird daher klargestellt, dass innerhalb der Fläche auch Fußwege erlaubt sind. Die Bäume müssen standortgerecht sein – d.h. hinsichtlich ihrer arttypischen Ansprüche an Boden, Wasserangebot, Belichtung u. dergl. für die Anpflanzung an diesem Ort geeignet sein – da standortgerechte Pflanzungen die Pflanzengesundheit fördern und die Dauerhaftigkeit der Pflan-

zung gewährleisten. An dieser Dauerhaftigkeit hat die Stadt Leipzig ein städtebaulich begründetes Interesse.

Die Festsetzung enthält die Möglichkeit, vorhandene Bäume anzurechnen. Dies ist aus folgendem Grund sinnvoll: Falls sich im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zeigt, dass bereits gut geeignete Bäume vorhanden sind, wäre eine Fällung und anschließende Neupflanzung unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Festsetzung kontraproduktiv. Zwar ist bei einer Erstbebauung des Geländes gemäß dem derzeit vorliegenden städtebaulichen Entwurf (Masterplan) nicht damit zu rechnen, dass die Festsetzung zur Anwendung kommt. Der B-Plan wird jedoch als offener Bebauungsplan aufgestellt, eine von der derzeit vorliegenden Masterplanung abweichende Bauausführungsplanung ist nach Inkrafttreten des B-Plans nicht ausgeschlossen. Daher soll diese Regelung Teil der Festsetzungen werden, denn soweit vorhandene Bäume erhalten bleiben, wäre ein Festhalten an der Zahl neu (zusätzlich) zu pflanzender Bäume unverhältnismäßig.

Die Festsetzung formuliert auch Vorschriften zur Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume. Ein Mindestanteil von 50 Prozent der Bäume muss aus einheimischen Arten bestehen. Dies ist damit zu begründen, dass einheimische Arten bei der Herausbildung von Ökosystemen (dazu zählt auch die Anlage einer Grünfläche) größere Vorteile bieten, z.B. als Nahrungs- oder Bruthabitate. Daher werden bei vielen Bauleitplanverfahren auch höhere Quoten für einheimische Arten angestrebt. Bei diesem B-Plan darf aus folgendem Grund ein vom üblichen Maße abweichender, höherer Anteil fremdländischer Arten gepflanzt werden: Teil des zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmten Masterplanes ist die Gestaltung der Fläche für Anpflanzungen als sog. „Arboretum“<sup>24</sup>, was einen höheren Anteil „exotischer“ Baumarten, d.h. mit besonderem Habitus, andersartigen Blättern oder Fruchtständen oder besonderer Herbstfärbung, meist aus Asien oder Nordamerika, bedingt. Der Anteil der Nadelbäume wiederum soll 10 % nicht übersteigen, um in den Wintermonaten eine bessere Belichtung der um diesen Hof liegenden Räume zu ermöglichen, denn bis auf die Lärche sind die meisten Nadelbäume immergrün.

Im Anhang zum Bebauungsplan sind geeignete Baumarten für die Pflanzungen gemäß 3.4.1. aufgeführt.

Zu 3.4.2: Aufgrund der Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung zur Stellplatzpflicht werden Stellplätze notwendig (trotz Verringerung ihrer Anzahl durch Festsetzung in diesem B-Plan). Teil des städtebaulichen Konzeptes ist es, diese Nutzungen ausschließlich in Kellergeschossen zu realisieren, um die Freiflächen nicht damit zu blockieren. Überdies werden voraussichtlich Kellergeschosse für Haustechnik oder Kellerräume (Lagerräume) der Mieter notwendig.

Angesichts der städtebaulichen Dichte und des anstehenden hohen Grundwasserstandes oder auch, um eine Gesamtentwicklung des unbebauten Areals (mit größeren Bauabschnitten einer Tiefgarage) zu ermöglichen, wird es voraussichtlich notwendig werden, Teile der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu unterbauen.

Da diese Fläche jedoch vorrangig für Zwecke der Begrünung bestimmt ist, soll die Unterbauung nicht dazu führen, dass nicht oder nur unzureichend begrünt werden kann. Daher wird eine Mindeststärke der Erdüberdeckung festgesetzt, so dass hier mindestens größere Sträucher bzw. kleinbleibende Baumformen wurzeln können; und diese „intensive Begrünung“ ist auch entsprechend der Festsetzung vorzunehmen. Die Überdeckung mit 1 m Erde führt aber zu entsprechend tiefer liegenden Unterbauungen (Rampen/Zufahrten/Kellergeschosse). Um die Ausführungsplanung nicht zu sehr einzuschränken, soll daher in Randbereichen ausnahmsweise – d.h. bei Vorlage eines kon-

<sup>24</sup> Ein Arboretum ist Sammlung unterschiedlicher, insbesondere fremdländischer Baumarten.

kreten Bauantrags und mit Begründung der Notwendigkeit – eine geringere Überdeckung möglich sein. Diese Ausnahme soll jedoch auf 20 % der unterbauten Fläche begrenzt werden, damit das eigentliche Ziel – intensive Begrünung – erreicht wird.

Eine völlige oder sehr weitgehende Unterbauung ist nicht zu befürchten, da durch die Flächen der „überschießenden Unterbauung“ (d.h. außerhalb der Gebäude bzw. Flächen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO) die in Festsetzung Nr. 2.1.2 gezogene Obergrenze von 0,8 einzuhalten ist.

Zu 3.4.3: Die flachen bzw. flach geneigten Dächer sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept extensiv begrünt werden. Da die überbaute Grundfläche sich in der Aufsicht aus Dachflächen und (zulässigen) Terrassenflächen zusammensetzt, kann allein aufgrund der Größe der summierten Flächen ein bedeutender Beitrag zum Naturhaushalt geleistet werden. „Extensive Begrünung“ bedeutet die Verwendung von Gräsern und Stauden, die nur eine geringe Substratstärke von 5-10 cm Stärke benötigen. Diese Begrünungsform bietet ein Mindestmaß an Regenwasserrückhalt, im Übrigen stellt sie vor allem einen Standort für Blütenstauden und Insekten dar. Dies dient den Zielen der Stadtökologie und leistet einen Beitrag zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Verpflichtung zur Begrünung soll nur für Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° gelten, da eine Begrünung stärker geneigter Dächer einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Sicherung des Begrünungssubstrates gegen Abrutschen oder Abwehung erfordern würde. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind ebenfalls Flächen, die sich aus technischen Gründen nicht zur Begrünung eignen bzw. davon freizuhalten sind, z.B. Wege auf dem Dach und technische Anlagen (zulässige Aufbauten), die sich nicht in die Gebäudehülle integrieren lassen.

Zu 3.4.4: Wie bereits bei der Begründung der zeichnerischen Festsetzung der Linien für Baumpflanzungen verdeutlicht, dient die Festsetzung von Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßenräumen des Plangebietes zum einen der Stadtgestaltung, zum anderen aber auch der Verbesserung der ökologischen Bedingungen. Die Wiederbebauung des Plangebietes ist mit dem Verlust eines großen Teils des vorhandenen Baumaufwuchses verbunden (Näheres siehe Umweltbericht, Kap. 7). Von Bäumen gehen in der Stadt vielfältige positive Wirkungen aus: Beschattung und Verdunstung, somit Minderung von sommerlicher Überhitzung, Filterung belasteter Luft, bei Auswahl geeigneter Baumarten sind Straßenbäume auch wichtige Lebensräume heimischer Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Daher wird mit der Festsetzung Nr. 3.4.4 angeordnet, dass entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen die jeweils angegebene Anzahl von Straßenbäumen zu pflanzen ist. In der Festsetzung ist eine Mindest-Pflanzqualität angegeben, damit das städtebauliche Ziel erreicht werden kann. Die Bäume sollen hochstämmig (gegliedert in Stamm und Krone) sein, wobei der Stamm 2,50 m Höhe aufweisen soll, da die Bäume nicht die verkehrliche Nutzung der Straßenräume behindern sollen. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, denn ihrem Standort angepasste Bäume sind robuster und neigen unter den Bedingungen der Großstadt weniger zu Mangelerscheinungen oder Ausfällen, Laubbäume sind aus stadtgestalterischen Gründen (Erscheinungsbild) und unter Umweltsichtspunkten (z.B. Blattfläche, Sauerstoffproduktion) zu bevorzugen. Um das Anwachsen und den Bestand der Straßenbäume zu sichern, werden offene Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> festgesetzt, da dies die Versorgung der Wurzeln mit Sauerstoff fördert und der Versickerung dient. Damit die Baumscheibe nicht der Verdichtung durch fehlerhaftes Befahren oder Falschparken von Kfz ausgesetzt werden kann, ist die Baumscheibe durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Geländer oder Bügel) zu schützen. Dies ist insbesondere angesichts der Beschränkung der Stellplätze im Baugebiet von besonderer Wichtigkeit.

Zu 3.4.5: Die Festsetzung ergänzt die ausnahmsweise Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze (siehe Festsetzung 2.4), die zur Bestandswahrung der vorhandenen ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück Brandenburger Straße 2 in den Plan aufgenommen wurde.

Aus Sicht der Stadt ist die Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragengeschossen die bessere Lösung für innenstadtnahen Lagen, da Freiflächen auf den Grundstücken dort knapper sind als in Stadtrandlagen. Für den Fall, dass (bei weitreichenden Umbaumaßnahmen) erneut ebenerdige Stellplätze neu gebaut werden, sollen die in Leipzig üblichen Festsetzungen zur Begrünung und versickerungsfördernden Ausführung von Stellplätzen zur Anwendung kommen: Danach ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen; da dies der Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung, Beschattung und der Stadtökologie dient. Die Regelungen zu Pflanzqualität und Baumschutz gleichen den Regelungen in Nr. 3.4.4 (nähere Begründung siehe dort).

Zu 3.4.6: Diese Festsetzung ergänzt Nr. 3.4.5: Neu angelegten ebenerdige Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind in versickerungsfördernder Weise zu bauen. Dabei ist die Auswahl der Pflasterung, Unterbaumaterialien, Fugenbreite usw. so vorzunehmen, dass eine weitgehende Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers erreicht wird. Das kann bei geeignetem Untergrund z.B. eine Kombination von Großpflastersteinen in Splitt leisten. Ziel ist die Förderung eines naturnahen Wasserhaushaltes sowie die Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation insbesondere bei Spitzenereignissen (Starkregen).

Hinweis:

Im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan soll die Pflanzung oder die Kostenübernahme der Pflanzung von 17 Straßenbäumen im öffentlichen Raum durch den Vorhabenträger vereinbart werden. In diesem Vertrag soll auch eine geeignete Artenliste für diese Pflanzungen vereinbart werden.

Zum einen ist die Festsetzung nicht erforderlich, da die öffentlichen Flächen der Stadt Leipzig gehören. Zum anderen wird die Durchführung bzw. Finanzierung der Pflanzung von 17 der insgesamt 19 zu pflanzenden Straßenbäume im städtebaulichen Vertrag, der zu diesem B-Plan abgeschlossen werden soll, geregelt. Die Pflanzung der verbleibenden zwei Straßenbäume (dies betrifft die Straße Hahnekamm) können durch die Stadt Leipzig finanziert werden.

## **15. Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen**

Textliche Festsetzung:

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO]

### **4.1**

*Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Maßstab, Material und Farbigkeit in die äußere Gestalt des jeweiligen Gebäudes und Fassadenabschnittes einfügen. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.*

### **4.2**

*Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Das Anbringen von Hausnamen oberhalb des ersten Obergeschosses kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies nicht verunstaltend wirkt.*

### **4.3**

*Im Teil-Baugebiet MI 1 kann in den Bereichen, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, die Errichtung von Dachwerbeanlagen (Werbung auf den Gebäuden) aus Einzelbuchstaben und Signets unter Überschreitung der festgesetzten Oberkante der Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die festgesetzte Oberkante des Gebäudes durch die Dachwerbeanlage um nicht mehr als 1,5 m überschritten wird und dies nicht verunstaltend wirkt.*

#### 4.4

*Werbeanlagen über 8,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind unzulässig. Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben errechnet sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umgrenzenden Rechtecke.*

#### 4.5

*Werbeanlagen, die vor die Fassade oder die Schaufensterebene vortreten, sind nur in Form selbst leuchtender Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Anstrahlungen sind unzulässig.*

#### 4.6

*Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Digitalbildanlagen, Bild- oder Filmprojektionen sind unzulässig.*

### Begründung:

Sämtliche Festsetzungen zur Gestalt der Werbeanlagen sollen eine störende Wirkung von Werbung verhindern. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung Leipzig-Innenstadt. Diese Satzung dient der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Eigenart des Gebietes sowie zur baulichen Fortentwicklung der bereits vorhandenen und für die Zukunft angestrebten hohen baulichen Qualität.

Werbeanlagen, die sich nicht in die äußere Gestalt der Gebäude einfügen – ihn also gegenüber einem mittelmäßig empfindlichen Betrachter optisch dominieren, verfremden oder unkenntlich werden lassen, sollen nicht zulässig sein, da sie zum baulichen Zusammenhang der innenstadtnahen Gebiete und zu deren Gestaltqualität im Widerspruch stehen. Ob eine Werbeanlage sich noch einfügt oder den zulässigen Rahmen verlässt, ist unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalles zu beurteilen, wobei auch die Funktion des jeweils betroffenen Baugebiets zu berücksichtigen ist. Dabei ist auf das ästhetische Empfinden eines normal (durchschnittlich) empfindsamen Betrachters<sup>25</sup> abzustellen.<sup>26</sup> Die Anwendung des Begriffes „Einfügen“ ist in der Rechtsprechung hinreichend geklärt.

Aus diesen Gründen sind im Plangebiet auch übergroße Werbeanlagen (über 8 m<sup>2</sup>) oder zu hoch angebrachte Werbeanlagen (über dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses bzw. bei Dachwerbung mehr als 1,5 m über der Gebäude-Oberkante) unzulässig.

Für Hausnamen (z.B. für Hotels oder den Sitz einer großen Firma) können Ausnahmen von der Beschränkung auf die beiden unteren Geschosse zugelassen werden, wenn dies nicht *verunstaltend* wirkt. Eine solche Ausnahme ist anhand des konkreten Einzelfalles zu beurteilen: Entsprechend den

<sup>25</sup> Gemeint ist also weder das Empfinden eines besonders unempfindlichen (auch: ungebildeten) Betrachters, der keine Ansprüche an das Stadtbild stellt, noch das Empfinden eines äußerst empfindlichen Betrachters (auch: eines besonders gebildeten Betrachters, ggf. durch ein Studium der Kunstgeschichte, Architektur oder dergl.), der erhöhte Kriterien an das Erscheinungsbild einer Fassade legen könnte. Abzustellen ist auf den sog. „gebildeten Durchschnittsmenschen“.

<sup>26</sup> Vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 28.10.1992 – Az. 3 S 2490/91.



Erfahrungen aus der Praxis wird durch Kommunikation zwischen Bauherr und der zuständigen Verwaltung einer Verunstaltung des Stadtbildes am besten vorgebeugt.

Auch der Begriff der *Verunstaltung* beinhaltet naturgemäß eine gewisse Unschärfe, ist in der Rechtsprechung zum Baurecht aber ebenfalls ein eingeführter Begriff:

*Eine bauliche Anlage stört das Gesamtbild der Umgebung, wenn der Gegensatz zwischen ihr und der Umgebung von dem Betrachter als belastend oder unlusterregend empfunden wird. Bei der Beurteilung ist auf das Empfinden des so genannten gebildeten Durchschnittsmenschen abzustellen.*<sup>27</sup>

*Maßgeblich ist, ob der Anblick bei einem nicht unbeträchtlichen, in durchschnittlichem Maße für ästhetische Eindrücke aufgeschlossenen Teil der Betrachter nachhaltigen Protest auslöst.*<sup>28</sup>

*Die Konkretisierung des Begriffs des „Verunstaltens“ in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung genügt den rechtsstaatlichen Geboten der Berechenbarkeit des Rechts, der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit; sie genügt der Aufgabe der Rechtsprechung, Grundsätze zu entwickeln, welche die Entscheidung des Einzelfalls normativ zu leiten im Stande sind. Die Tatsache, dass hinsichtlich der Rechtsanwendung im einzelnen Fall ein Rest von Unsicherheit verbleibt, folgt aus der Funktion von Rechtsbegriffen der vorliegenden Art als Einschätzungsermächtigung.*<sup>29</sup>

Die Bandbreite der auf Lichttechnik gestützten Werbung ist geeignet, in hohem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild zu dominieren. Damit dies nicht zu Verunstaltungen führt, wird mit den Festsetzungen 4.4 und 4.5 die Anwendung sämtlicher in hohem Maße störender Techniken ausgeschlossen: Werbeanlagen, die durch zu hohe Leuchtkraft blenden, ebenso Werbeanlagen mit laufendem, wechselndem (Farbe, Intensität o.ä.) oder blinkendem Licht, Digitalbildanlagen (LED-Schirme oder ähnliche Techniken), Filmsequenzen, Bild- oder Filmprojektionen auf Fassaden, Bürgersteige oder andere Hintergründe.

Als Folge der Festsetzungen in Nr. 4 ist weiterhin Werbung am Ort der Leistung möglich, die zwar maßvoll auffallen darf, sich jedoch in den Rahmen der Architektur einfügt. Mit den Festsetzungen wird damit auch einem Wettlauf der verschiedenen Werbeformen (zum Schaden des öffentlichen Raumes) um möglichst hohe Aufmerksamkeit der Passanten vorgebeugt.

## 16. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude

### Zeichnerische Festsetzung:

*Auf Blatt 2 der Planurkunde werden Gestaltungsvorbilder für die straßenseitigen Fassaden für vier gekennzeichnete Abschnitte der Bebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie dargestellt.*

*[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]*

<sup>27</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Juni 1965 – I C 146.53 -, BVerwGE 2, S. 172.

<sup>28</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. April 1995 – 4 B 70,95, BRS 57 Nr. 109 NJW 1995, 2648 ff.; vgl. auch Voßkuhle, *Bauordnungsrechtliches Verunstaltungsverbot und Bau-Kunst*, BayVBl. 1995, S. 613 ff.

<sup>29</sup> Vgl. BVerfG, Beschluss vom 26. Juni 1985 – 1 BvR 588/84, NVwZ 1985, S. 819.

### Begründung:

Im Nachgang zur Städtebauwerkstatt wurden die architektonischen Entwürfe durch die vier beteiligten Architekturbüros weiter bearbeitet, d.h. hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit und Fassadenstrukturierung qualifiziert. Dabei fand eine Abstimmung mit der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Gutachtergremium statt. Das Ergebnis dieser architektonischen Qualifizierung – die vorliegenden Entwürfe der vier Architekturbüros – soll in seinen Grundzügen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Gemäß § 89 Abs. 3 SächsBO können örtliche Bauvorschriften „auch in Form zeichnerischer Darstellungen“ erlassen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage werden die straßenseitigen Fassaden der architektonischen Entwürfe auf Blatt 2 der Planurkunde dargestellt und werden (mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.2) Teil der örtlichen Bauvorschrift.

### Textliche Festsetzung:

#### 5. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

##### 5.1 Grundsatz

###### 5.1.1

*Die textlichen Vorschriften unter Nr. 5 gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Darstellungen zur Fassadengestaltung auf Blatt 2 der Planurkunde. Alle Vorschriften unter Nr. 5 gelten nur für die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Gebäudeseiten.*

###### 5.1.2

*Die zeichnerischen Darstellungen auf Blatt 2 der Planurkunde sind grundsätzlich als Gestaltungsvorbild verbindlich. Sie dienen auch der räumlichen Zuordnung unterschiedlicher Vorschriften für die Fassadengestaltung in den vier Abschnitten der zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Fassaden.*

### Begründung:

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1.1 und 5.1.2 werden die Darstellungen auf Blatt 2 der Planurkunde Teil der örtlichen Bauvorschrift. Auf der Rechtsgrundlage der SächsBO können örtliche Bauvorschriften nur über die „äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ mit dem Ziel der „Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“ erlassen werden. Da das ortsgestalterische Ziel der Neubebauung darin besteht, für die durch die äußeren Fassaden geprägten Straßenräume durch Gestaltung ein Mindestmaß an baulicher Qualität und Belebung zu sichern, wird in 5.1.1 klargestellt, dass die örtlichen Bauvorschriften nur für zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Gebäudeseiten gelten, nicht jedoch für die hofseitigen Fassaden. Die vier Fassadendarstellungen werden räumlich eindeutig vier grafisch bezeichneten Abschnitten zugeordnet.

Die Darstellungen dienen als verbindliches Vorbild: Bauherren müssen die geplanten Fassaden grundsätzlich am zugeordneten Vorbild orientieren; (ohne Begründung) grob abweichende Entwürfe sind nicht zulässig. Die Vorschrift erlaubt aber Abweichungen in untergeordnetem Maße, sei es aus bautechnischen Gründen oder aus gestalterischen Gründen. (Außerdem sind Abweichungen nach 5.6 möglich).

Die Festsetzung ist angemessen, da zum einen nur Gestaltungsvorbilder festgesetzt werden (geringfügige oder begründete Abweichungen sind möglich) und da zum anderen der Vorhabenträger die Fassadengestaltung durch Architekturbüros unter der Beteiligung der Stadt (kooperativ) entwickeln ließ; die Festsetzungen enthalten also keine Bindungen mit unbekanntem (möglicherweise schwierig umzusetzenden) Inhalt. Sollten Grundstücksteile verkauft werden, so sind den Erwerbern die umzusetzenden (und auch umsetzbaren) Festsetzungen des B-Plans bekannt.

Die Festsetzungstechnik – nämlich Festsetzung eines grafischen Gestaltungsvorbildes, das aufgrund des Maßstabs, des Fehlens von Bemaßung, Farbwerten und Materialangaben naturgemäß eine Bandbreite (einen Auslegungskorridor) eröffnet – ist eine „ermessensleitende“ Vorschrift: Die Verwaltung hat sich bei der Bearbeitung eines Bauantrags nach pflichtgemäßem Ermessen am Ziel der Festsetzungen zu orientieren. Dies gilt ebenso für alle folgenden Festsetzungen unter Nr. 5, die nicht mit genauen (Maß-) Zahlen arbeiten.

### Textliche Festsetzung:

#### 5.2 Erdgeschosszone

##### 5.2.1

*Die optisch wahrnehmbare Höhe des Erdgeschosses muss ab Oberkante Gehweg mindestens 4,0 m betragen.*

##### 5.2.2

*Die Abstände der Eingänge untereinander – auch zum nächstgelegenen Eingang im benachbarten Abschnitt – dürfen (gemessen von Mittelachse zu Mittelachse entlang der Straßenbegrenzungslinie) folgende Höchstmaße nicht überschreiten:*

*a) für Eingänge im Abschnitt 1: 75 m*

*b) für Eingänge in den Abschnitten 2 und 4: 15 m.*

*Innerhalb jedes Abschnittes sind mindestens 3 Eingänge zu realisieren.*

##### 5.2.3

*Die Breite der Tiefgaragenzufahrten bzw. -ausfahrten darf das nach Bauordnungsrecht erforderliche Mindestmaß nicht überschreiten.*

### Begründung:

Sämtliche Absätze der Festsetzung dienen der Gestaltung der Fassaden mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum; ihre Umsetzung dient dem Belang der Baukultur in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Ziel der Festsetzung ist die Realisierung großzügiger Erdgeschosszonen, da die Erdgeschosszone für die soziale Interaktion von Bewohnern und Passanten eine erhöhte Bedeutung haben, lagebedingt aber die geringste Belichtung erhalten. Um beengte Raumverhältnisse zu vermeiden, sollen daher die Raumhöhen vorgegeben werden.

Erwünscht ist die Belebung der öffentlichen Räume. Regelungsbedarf wird aus städtischer Sicht in diesem Zusammenhang vorrangig für den Abschnitt 1 an der Brandenburger Straße/ Planstraße und für die Abschnitte 2 und 4 an der Wintergartenstraße/ Rosa-Luxemburg-Straße gesehen.

Daher sollen Ein- und Ausgänge<sup>30</sup> zu Wohnungen, Hotels, Läden und Büros – neben Fenstern die „Hauptadern sozialer Interaktion“ mit einer Mindestzahl und -dichte vorgeschrieben werden. Für das Ziel der Belebung wäre es kontraproduktiv und würde eher zu einer Verödung beitragen, wenn Fassaden errichtet würden, die nur wenige Austauschgelegenheiten für Menschen zum öffentlichen Raum besäßen, beispielsweise im Norden nur einen Haupteingang auf 100 m Fassadenfront oder eine Center-ähnliche Erschließung im Süden des Plangebietes.

Mit der Festsetzung soll vielmehr eine architektonische Gebäudeorganisation gefördert werden, die möglichst viele – auch verschiedene – Nutzungen in den Gebäuden *direkt* mit dem öffentlichen Raum verbindet. Dazu werden mindestens drei Eingänge (bzw. Ausgänge für jeden zu regelnden Abschnitt vorgeschrieben und Höchstmaße für die Abstände der Eingänge untereinander bzw. zum nächsten Abschnitt im benachbarten benannten Abschnitt festgesetzt.

Dabei wird auf die räumliche Lage der Fassaden Rücksicht genommen: In *Abschnitt 1*, größtenteils an der verkehrsreichen Brandenburger Straße gelegen, ist eine geringere Passantenfrequenz wahrscheinlich, die Stadt rechnet eher mit monofunktionalen Nutzungen und toleriert bis zu einem gewissen Grad eine geringere Anzahl von Eingängen. Daher sind hier größere Abstände der Türen untereinander angemessen (75 m).

In den *Abschnitten 2 und 4*, die die deutlich geringer belasteten, mit der Tram erschlossenen, besser besonnten, vorrangig vielfältigen Mischgebietsnutzungen dienenden Straßen umfassen, soll die Bebauung eine kleinteilige soziale Interaktion (Läden, Büros, Eingänge für Bewohner/ Hotelgäste) ermöglichen, hier werden daher 15 m als Höchstabstand festgesetzt.

Sämtliche festgesetzten Mindestzahlen der Eingänge pro Abschnitt sowie die festgesetzten Höchstabstände untereinander finden sich in den bereits vorliegenden architektonischen Entwürfen wieder. Für den Abschnitt 3 an der Hofmeisterstraße wird – entsprechend der vorgesehenen Nutzung Wohnen, ergänzt durch einige kleine Läden – kein Regelungsbedarf gesehen, da eine städtebaulich akzeptable Bebauung auch ohne Regelung zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Tiefgaragen soll sichergestellt werden, dass nicht unnötig breite Tiefgaragenzufahrten/-ausfahrten realisiert werden, die störende Barrierewirkungen in den Seitenbereichen (Bürgersteigen) oder Straßenräume erzeugen und Passanten hindern. Ein konkretes Maß soll nicht festgesetzt werden, da eine genaue Tiefgaragenplanung noch nicht vorliegt. Daher erfolgt eine Beschränkung auf das nach baulichen Vorschriften (z.B. Garagenverordnung) erforderliche Mindestmaß. Die Gestaltung der Seitenbereiche kann zur Benutzbarkeit (Vorrang für Fußgänger) beitragen; Festsetzungen hierzu sind jedoch nicht erforderlich.

### Textliche Festsetzung:

#### 5.3 Fassaden

##### 5.3.1

*Fensterlose Fassaden sind unzulässig.*

##### 5.3.2

*Balkone sind unzulässig.*

##### 5.3.3

*Erker und andere Vorsprünge dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die festgesetzten straßenseitigen Bau-  
linien vorspringen.*

<sup>30</sup> In der Festsetzung wird zur Vereinfachung von Eingängen gesprochen, gemeint sind damit sowohl Ein- als auch Ausgänge.

#### 5.3.4

*Fassaden dürfen nicht durch auskragende gebäudetechnische Einrichtungen (insbesondere Rohre, Leitungen) verunstaltet werden.*

#### 5.3.5

*Fenster sind in der Form des stehenden rechteckigen Einzelfensters auszubilden. Die Fenster müssen als senkrechte Achsen angeordnet werden.*

#### 5.3.6

*Fassaden dürfen weder verspiegelt noch mit grellen oder fluoreszierenden Farben versehen werden.*

#### Begründung:

Sämtliche Absätze der Festsetzung dienen der Gestaltung der Fassaden mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum; ihre Umsetzung dient dem Belang der Baukultur in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Sämtliche Fassaden zu den öffentlichen Räumen sollen – entsprechend den vorliegenden, zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten architektonischen Entwürfen – Fenster haben, jedoch keine Balkons. Diese stellen im innenstädtischen Kontext Fremdkörper dar, die nur schwer in qualitätvolle Fassaden integriert werden können. Daher sollen Balkone nicht an den Außenfassaden, wohl aber an den Fassaden in den ruhigeren Blockinnenhöfen zulässig sein. Ebenso sollen Erker und andere Vorsprünge auf 1,0 m Auskragung vor die jeweilige straßenseitige Baulinie beschränkt werden, um Auswüchse zu verhindern und zu erreichen, dass eine anspruchsvolle Fassadengestaltung nicht durch übertriebene Auskragungen bzw. Ausstülpungen an Gebäuden ersetzt wird.

Auch die übrigen Festsetzungen dienen der Verhinderung verunstaltender Details: Gebäudetechnik wie Klimageräte, Abflussrohre und dergl. darf nicht als optisch störend wahrnehmbar vor die Fassaden treten und sie so verunstalten.

Für Fenster wird die Form des stehenden rechteckigen Einzelfensters vorgeschrieben. Der Gestaltcharakter „stehend“ (bzw. „hochkant“) ergibt sich etwa ab einem Verhältnis der Fensterhöhe zur Fensterbreite von mindestens 1,4:1,0. Mit der Festsetzung sind auch Fensterbänder, dreieckige oder runde Fenster und ähnliche Sonderformen ausgeschlossen. Die Fenster müssten darüber hinaus als senkrechte Achsen (also nicht versetzt, sondern in Achsen über-/untereinander) angeordnet werden. Damit trägt die Festsetzung insgesamt dazu bei, dieses Gebiet mit ruhiger bzw. klassisch wirkender Architektur in das in der Umgebung vorgefundene Ortsbild einzupassen; avantgardistisch wirkende Entwürfe sind hier eher nicht zu realisieren.

Fassaden dürfen auch nicht durch ihre Materialität oder Farbgebung das Ortsbild verunstalten. Damit sie sich in das im angrenzenden Bereich vorgefundene Ortsbild einfügen, sind grelle oder fluoreszierende/phosphoreszierende Farben und Verspiegelungen unzulässig, also z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende Farben, glänzende Farben und Materialien. *Fluoreszierende* oder phosphoreszierende Farben sind Spezialfarben, die (z.B. unter Zumischung geeigneter Zusätze) die Eigenschaft der Lumineszenz (Leuchten nach Anregung durch Licht) aufweisen. *Grelle Farben* i.S.d. Festsetzung sind bspw. folgende im Handel erhältlichen Farben folgender RAL-Nummern:

- 1016 (Schwefelgelb),
- 1018 (Zinkgelb),
- 1026 (Leuchtgelb),
- 1028 (Melonengelb),

- 2000 (Gelborange),
- 2001 (Rotorange),
- 2005 (Leuchtorange),
- 2007 (Leuchthellorange),
- 3024 (Leuchtrot),
- 3026 (Leuchthellrot),
- 4003 (Erikaviolett),
- 4005 (Blaulila),
- 4008 (Signalviolett),
- 4010 (Telemagenta)

### Textliche Festsetzung:

#### *5.4 Markisen, Jalousien, Rollläden und Einbruchsicherungen*

##### *5.4.1*

*Sonnenschutzeinrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Verspiegelte Fensterflächen sind unzulässig.*

##### *5.4.2*

*Markisen müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.*

##### *5.4.3*

*Zulässig sind einfarbige, nicht glänzende Materialien. Grelle und glänzende Farben und Materialien für Markisen sind nicht zulässig.*

##### *5.4.4*

*Jalousien und Rollläden dürfen in den Obergeschossen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten. Die dazugehörigen Kästen dürfen nicht auskragen.*

##### *5.4.5*

*Einbruchsicherungen im Erdgeschoss müssen so gestaltet werden, dass dahinterliegende Fenster- und Türöffnungen sichtbar sind. Geschlossene Roll- und Fensterläden sind nicht zulässig. Sämtliche Sicherheitskonstruktionen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.*

### Begründung:

Sämtliche Absätze der Festsetzung dienen der Gestaltung der Fassaden mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum; ihre Umsetzung dient dem Belang der Baukultur in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Mit der Vorschrift wird sichergestellt, dass Sonnenschutzeinrichtungen die Fassade nicht überdecken, dominieren oder stören sollen, sondern sich vielmehr in die Fassade einfügen.

Die Festsetzung ist außerdem notwendig, um ein Mindestmaß an Gestaltqualität für Markisen zu sichern und Markisen in ihrem Einsatz auf das erforderliche Maß zu beschränken: So sind Markisen nur dort zulässig, wo im Erdgeschoss Läden und Schaufenster vorhanden sind (nicht aber z.B. im ersten Obergeschoss).

Verspiegelte Fensterflächen verstärken durch die Reflexion der gegenüberliegenden Fassade die Abschottung einer Fassade vor Betrachtern; sie sind außerdem für das in der unmittelbaren Umgebung vorgefundene Ortsbild nicht typisch und stören die für die innenstadtnahen Mischgebiete typischen Fassaden in erheblichem Maße. Sie sollen daher nicht zulässig sein.

Ähnlich wie für Sonnenschutzeinrichtungen in den Obergeschossen wird für Markisen festgesetzt, dass sie das lichte Maß der Fenster- oder Türöffnungen im Erdgeschoss nicht überschreiten dürfen. Zwar ist der Sonnenschutz bei Überdimensionierung der Markisen größer; die entsprechende städtebauliche Wirkung (Abdeckung / Abschirmung) wäre aber unerwünscht. Außerdem ist die Festsetzung notwendig, um den öffentlichen Fußweg vor den Ladenzonen für Menschen jeder Körpergröße begehbar zu halten. Aus gestalterischen Gründen (optisches Gewicht der Überdeckung des Gehwegs) soll ein Mindestabstand von 0,7 m von der Bordsteinkante eingehalten werden. Der letzte Satz von 5.4.2 bestimmt, dass verkehrsrechtliche Vorschriften diesen Regelungen vorgehen, denn die gestalterischen Ziele der Stadt sollen nicht zu Lasten der Verkehrssicherheit gehen.

Für Markisen, Jalousien und Rollläden sind nur einfarbige, nicht aber grelle oder glänzende Materialien zulässig. Wie schon mit der Festsetzung zu den Fassaden selbst (5.3.6) soll die Vorschrift 5.4.3 dazu beitragen, dass die Fassade insgesamt sich in das im angrenzenden Bereich vorgefundene Ortsbild einfügt, daher sind grelle Farben und Verspiegelungen unzulässig, also z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende oder phosphoreszierende Farben, glänzende Farben und Materialien.

Mit der Festsetzung Nr. 5.4.4 wird festgesetzt, dass Jalousien und Rollläden das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten dürfen. Damit soll erreicht werden, dass sie sich hinsichtlich ihrer optischen Wirkung den eigentlichen fassadenstrukturierenden Elementen unterordnen. Demselben Zweck dient auch die Bestimmung, dass die dazugehörigen Kästen an ihrem Anbringungsort verdeckt (also nicht „optisch aufragend“) anzubringen sind.

Die Festsetzung Nr. 5.4.5 ist notwendig, um die Ladenzone in den Erdgeschossen einsehbar zu halten. Die Attraktivität der Erdgeschosszonen ist für vielfältige, belebte öffentliche Räume in innenstadtnahen Baugebieten besonders wichtig: Ein Laden im Erdgeschoss, der mit einer durchsichtigen Einbruchsicherung versehen ist, bleibt für Fußgänger attraktiver als geschlossene Rollläden, an denen der Blick der Passanten gestoppt wird und der nichts Interessantes zeigt. Dementsprechend sollen auch Einbruchsicherungen in die Fassade integriert werden, so dass deren strukturierende Elemente also nicht überdecken, dominieren oder stören.

#### Textliche Festsetzung:

#### *5.5 Staffelgeschosse und Dächer*

##### *5.5.1*

*Dächer, mit denen an das Dach des denkmalgeschützten Hauses Brandenburger Straße 2 in geschlossener Bauweise nach Nordosten oder Süden (in dem Bereich, für den in Teil A: Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung Traufhöhen festgesetzt sind) angeschlossen wird, müssen als Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 70° ausgebildet werden.*

##### *5.5.2*

*Soweit kein Schrägdach gemäß Nr. 5.5.1 zu errichten ist, ist nur ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss zulässig, außer im Abschnitt 1, wo bis zu zwei Staffelgeschosse als oberste Geschosse zulässig sind. Der Rücksprung des bzw. der Staffelgeschosse zur Baulinie darf nicht mehr als insgesamt 1,0 m betragen.*

##### *5.5.3*

*Die Fläche vor einem Staffelgeschoss darf nicht eingehaust oder überdacht werden.*

##### *5.5.4*

*Dacheinschnitte bei geneigten Dächern sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.*

#### 5.5.5

*Dachaufbauten dürfen insgesamt durch ihre Größe, Anzahl und Form die Dachlandschaft nicht verunstalten.*

#### 5.5.6

*Antennen/ Satellitenempfangsanlagen sind unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Plätzen abgewandten Dachfläche anzubringen.*

#### 5.5.7

*Staffelgeschosse und Dächer dürfen weder verspiegelt noch mit grellen oder fluoreszierenden Farben versehen werden.*

### Begründung:

Die neue Bebauung soll sich in das vorgefundene Ortsbild (wenn auch größere bauliche Lücken vorhanden sind) einfügen. Dazu sollen sich die unmittelbar an das Baudenkmal Ehemaliges Bahnhofsamt (Brandenburger Straße 2) anschließenden Gebäude in ihrer baulichen Höhe (durch planungsrechtliche Festsetzung gesichert) und in ihrer Dachform anpassen; dort sollen Schrägdächer errichtet werden.

Um zu erreichen, dass ein Schrägdach nicht nur für einen kleinen Abschnitt errichtet wird, sondern in einem ausreichend großen – stadtgestalterisch wirksamen – Abschnitt, soll dies in demjenigen Bereich gelten, für den in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung Traufhöhen festgesetzt sind, also in der Straße Hahnekamm und nordöstlich des Baudenkmals auf einer Länge von etwa 30 m.

Eine genaue Dachneigung kann nicht festgesetzt werden, da dies eine unangemessene Einschränkung der Bauherren wäre. Daher wird für die Dachneigung ein Winkel von 30° und 70° vorgeschrieben, der auch Mansarddächer erlaubt.

Die Vorschrift in 5.5.2 orientiert sich an den abgestimmten architektonischen Entwürfen, deren Umsetzung die Stadt absichern möchte. Danach soll nur an der Ecke Brandenburger Straße/ Planstraße eine zweifache Staffelung zulässig sein (gelegen in Abschnitt 1), in den übrigen Abschnitten der straßenseitigen Fassaden ist jeweils nur eine Staffelung zulässig, da dies dem angestrebten dezenten Erscheinungsbild dient. Auch die Regelung der Staffelungstiefe als maximal 1,0 m, unabhängig davon, ob eine Staffelung errichtet wird oder zweimal gestaffelt wird wie in Abschnitt 1, ist damit zu begründen, dass die Umsetzung der abgestimmten architektonischen Entwürfe abgesichert werden soll.

Mit der Vorschrift 5.5.3 soll vermieden werden, dass ausgebildete und erwünschte Staffelungen (sei es durch spätere Umbaumaßnahmen) durch gestalterische „Tricks“ abgeändert werden und das Erscheinungsbild der oberen Geschosse verunstaltet wird.

Die Festsetzung 5.5.4 dient insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Dächer mit Ausrichtung zum öffentlichen Raum. Angestrebt wird eine ruhige „Dachlandschaft“. Dacheinschnitte (z.B. für Dachterrassen von Wohnungen im Dachgeschoss) verändern die optische Wirkung eines üblicherweise relativ gleichförmigen und als oberer Abschluss des Gebäudes wirkenden Schrägdaches stark; dies ist nicht erwünscht. Sollte sich in einem Einzelfall ergeben, dass der Einschnitt vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar wäre, kann befreit werden.



Dem städtebaulichen Ziel, optisch nachteilige Wirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden und dem Belang der Baukultur in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu entsprechen, dienen auch die nachfolgenden Vorschriften 5.5.5 bis 5.5.7. Seit einigen Jahren ist als bauliche Entwicklung zu beobachten, dass eine Vielzahl gebäudetechnischer Anlagen auf dem Dach angeordnet wird, ohne diese architektonisch geeignet in das Erscheinungsbild einzubinden. Dachaufbauten sind meist sichtbar können das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und damit den öffentlichen Raum prägen. Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die überkommene Dachlandschaft teils zu erhalten, teils mit moderner Formensprache fortzuschreiben, dabei aber gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Dachgestalt neuer Bauvorhaben in das vorhandene Erscheinungsbild der stadtgestalterisch einzufügen. So wie übertrieben große Fassadenvorsprünge (siehe 5.3.3) können auch verunstaltend große Dachaufbauten das Erscheinungsbild der Bebauung stören. Mit diesen Aufbauten wird oft eine maximale Verwertung des Gebäudes angestrebt (neben Staffelungen, Dachaufbauten zählt auch die Auslagerung von Dachtechnik aus dem Dachstuhl u.ä. dazu) Auch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zählen zu den Dachaufbauten, die erst in den letzten beiden Jahrzehnten verstärkt in die Bautechnik Eingang gefunden haben und geeignet sind, das Bild der Dachlandschaft zu stören.

Die störende Anbringung von Antennen bzw. Satellitenempfangsanlagen auf Dächern mit Ausrichtung zum öffentlichen Raum ist nicht erforderlich, da die Anlagen unter hoher Empfangsqualität auch unter dem Dach oder im Innenhof betrieben werden können und da i.d.R. kabelgebundene Empfangsanlagen zu zumutbaren Bedingungen verfügbar sind. Daher wird festgesetzt, dass Antennenanlagen unter dem Dach oder von den öffentlichen Flächen abgewandt anzubringen sind.

So wie auch bei Fassaden kann die Verwendung verspiegelter Materialien oder greller oder fluoreszierender Farben für Staffelgeschosse oder Dächer das Ortsbild verunstalten. Damit sie sich in das im angrenzenden Bereich vorgefundene Ortsbild einfügen, sind grelle oder fluoreszierende Farben und Verspiegelungen unzulässig, also z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende (fluoreszierende/phosphoreszierende Farben), glänzende Farben und Materialien (siehe im Übrigen die Begründung zu Nr. 5.3.6).

#### Textliche Festsetzung:

##### *5.6 Zulässigkeit von Abweichungen*

*Abweichungen vom Gestaltungsvorbild nach Nr. 5.1 und von den Festsetzungen Nr. 5.2 bis Nr. 5.5 können zugelassen werden, wenn das Gestaltungsforum der Stadt Leipzig ihnen zustimmt oder wenn die Architekturleistungen durch das Ergebnis eines ordentlichen Wettbewerbs gemäß „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“ zustande gekommen sind.*

#### Begründung:

Über die bereits in 5.1 erwähnten kleinen Abweichungen hinaus sollen weitere – auch vom Umfang her weitergehende – Abweichungen möglich sein, wenn auf anderem Wege als dem Vollzug der örtlichen Bauvorschriften in den Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.5 eine hohe Gestaltqualität der Gebäude sichergestellt werden kann. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn entweder

- das Gestaltungsforum der Stadt Leipzig – das vom Stadtrat beauftragte Gremium, das für die Gestaltung des öffentlichen Raumes zuständig ist – den Abweichungen zustimmt; oder
- bei der Durchführung eines ordentlichen Wettbewerbes gemäß den „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die bauliche Weiterentwicklung der Innenstadt nicht allein durch diese Gestaltungsvorschriften gesteuert wird, sondern ebenso durch

Prozesse, die eine fachlich und demokratisch legitimierte Meinungsbildung sicherstellen. Dies kann entweder dadurch erfolgen, dass ein ordentlicher Wettbewerb gemäß den *Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013*“ durchgeführt wird, oder dadurch, dass das *Gestaltungsforum* der Stadt Leipzig einer veränderten architektonischen Planung zustimmt. Dem Gestaltungsforum gehören sowohl Mitglieder der Ratsversammlung Leipzig an als auch externe Personen, die einen beruflichen Hintergrund als Architekt, Planer, Denkmalpfleger usw. haben können, aber nicht müssen.

Das Ergebnis eines Wettbewerbs oder das Votum des Gestaltungsforums werden von der Bauaufsichtsbehörde als gewichtiges Argument zu berücksichtigen sein. Eine endgültige Bindung der Verwaltung an ein externes Gremium – z.B. durch Formulierung einer „Muss-Vorschrift“ in der Festsetzung Nr. 5.6 – wäre nicht legitim: Die Bauaufsichtsbehörde ist gemäß Bauordnung die zuständige, allein entscheidungsbefugte Verwaltungsbehörde und darf diese Befugnis nicht abgeben.

## D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Die folgende Tabelle stellt für den Geltungsbereich des B-Plans die Flächengrößen dar.

Art der Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in ha	Anteil in %
Mischgebiet	20.037	2,0	72,9%
Straßenverkehrsflächen	7.164	0,7	26,1%
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz)	283	0,0	1,0%
<b>SUMME</b>	<b>27.484</b>	<b>2,7</b>	<b>100,0%</b>

Flächenbilanz der zulässigen Grundflächen je Teil-Baugebiet:

Teil-Baugebiet	Flächengröße des Baugebietes in m <sup>2</sup>	Grundfläche der zulässigen Baukörper	resultierende GRZ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO
Mischgebiet MI 1	6.295	3.914	0,62
Mischgebiet MI 2.1	986	986	1,00
Mischgebiet MI 2.2	6.856	3.023	0,44
Mischgebiet MI 3	5.899	3.570	0,61
<b>SUMME</b>	<b>20.037</b>	<b>11.493</b>	<b>0,57</b>

Berechnung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, aufgliedert auf die bereits bebauten Grundstücke sowie die neu bebaubaren Grundstücke:

Teil-Baugebiet	Flächengröße des Baugebietes in m <sup>2</sup>	Grundfläche der zulässigen Baukörper	resultierende GRZ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO	zusätzlich nutzbare Fläche für Nebenanlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 (Festsetzung 2.1.2)
MI 1 (bereits bebaut)	2.808	1.830	0,65	417
MI 1 (neu zu bebauen)	3.487	2.084	0,60	706
MI 2.1 (neu zu bebauen)	986	986	1,00	0
MI 2.2 (neu zu bebauen)	6.856	3.023	0,44	2.462
MI 3 (neu zu bebauen)	5.899	3.570	0,61	1.149
<b>SUMME</b>	<b>20.037</b>	<b>11.493</b>	<b>0,57</b>	<b>4.733</b>
Summen für neu zu bebauende Grundstücke	17.228	9.663	0,56	4.317

Flächenbilanz der zulässigen Geschossflächen je Teil-Baugebiet (überschlägige Rechnung ohne Berücksichtigung des Grundstückes Brandenburger Str. 2 mit Bestandsbebauung):

Teil-Baugebiet	Baugebietsgröße (m <sup>2</sup> )	Grundfläche der zulässigen Baukörper (m <sup>2</sup> )	mögliche Geschosszahl	mögliche Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	resultierende GFZ
MI 1	3.487	2.084	7	14.588	4,2
MI 2.1	986	986	6	5.916	6,0
MI 2.2	6.856	3.023	5	15.115	2,2
MI 3	5.899	2.977	5	14.885	3,1
MI 3, Teil		593	6	3.558	
<b>SUMME</b>	<b>17.228</b>	<b>9.663</b>		<b>54.062</b>	<b>3,1</b>

Im Rahmen einer Vorplanung wurden durch vom Vorhabenträger beauftragte Architekten mit der Ausarbeitung von Entwürfen beauftragt. Bei Zugrundelegen der von den Architekten ermittelten oberirdischen BGF (a) ergeben sich für das Baugebiet dieselben Zahlen für resultierende GFZ.

Leipzig, den

Jochem Lunebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

II: Hinweise

III: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

IV: Geh- und Fahrrechte, Durchgänge und Durchfahrten

## **Anhang I: Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**

### Prüfung der Grundvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 426 „Neubebauung Brandenburger Straße/ Hofmeisterstraße/ Hahnekamm“ (sog. Krystallpalastareal) soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Das Plangebiet ist im Innenbereich Leipzigs gelegen. Mit der Planung sollen bislang brachliegende, ehemals bebaute Flächen einer Wiedernutzung zugeführt werden. Dabei soll einerseits Wohnraum geschaffen werden, zum anderen sollen auch gewerbliche Nutzungen realisiert werden, wodurch zur Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen beigetragen wird.

Als Art der Nutzung soll ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO mit mehreren Teilbaugebieten festgesetzt werden. Im B-Plan sollen nach derzeitiger Planung (Vorentwurf) ca. 11.200 m<sup>2</sup> Grundflächen in den Baugebieten festgesetzt werden. Diese Zahl liegt unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die einen B-Plan der Innenentwicklung ohne weitere Vorprüfung ermöglicht.

Nordöstlich des vorgesehenen Geltungsbereiches befindet sich an der Brandenburger Straße eine dreieckige Fläche, die zwar ebenfalls Gegenstand der Städtebauwerkstatt zum Krystallpalastareal war, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden soll. Sie wird daher nicht in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 426 einbezogen. Bei Annahme einer Überbauung von 100% ergäbe sich für diese Fläche eine Grundfläche von 1.485 m<sup>2</sup>. Somit wäre selbst bei Annahme eines räumlichen bzw. zeitlichen Zusammenhangs i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB und einer gesamten Grundfläche von ca. 12.700 m<sup>2</sup> die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht und das beschleunigte Verfahren zulässig.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

In Mischgebieten sind Hotels gemäß § 6 BauNVO ohne Größenbegrenzung allgemein zulässig. Hotels zählen zu den in der Anlage 1 zum UVPG aufgezählten UVP-pflichtigen Vorhaben, bei denen gemäß Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.1.1 im Innenbereich bei Überschreitung von 100 Betten eine Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit notwendig wird. Nach Abschätzung der Grundfläche könnten im westlichen Teil des Mischgebiets Hotels mit einigen Hundert Hotelbetten errichtet werden; die Prüfschwelle der Anlage 1 zum UVPG wäre somit erreicht.

Ob für einen B-Plan eine UVP durchzuführen ist, hängt jedoch nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG davon ab, ob durch ihn die „Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinn der Anlage 1 begründet werden soll“. Ob diese Voraussetzung hier gegeben ist muss bezweifelt werden.

Die Voraussetzung der „Begründung der Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens ist unstrittig gegeben, wenn ein B-Plan durch anlagen- bzw. projektbezogene Festsetzungen (z. B. nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO oder durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets) ein in der Anl. 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben nach Größe, Art und Standort genau bestimmt (so Gierke in Kohl-

hammer-Kommentar zum BauGB, bearb. von Brügelmann u.a., § 13 Rn. 71 (65. Lfg. Februar 2008)). Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben. Zu der weiteren Frage, ob auch ein – wie hier – in seinen Festsetzungen allgemein gehaltener Angebotsbebauungsplan eine UVP-Pflichtigkeit auslösen kann, führt Gierke a.a.O. folgendes aus:

*Überwiegend verneint wird dagegen die Frage, ob ein „Angebots-B-Plan“ mit allgemein gehaltenen, typisierten Festsetzungen (z. B. „MK“, „GE“ oder „GI“) bereits UVP-pflichtig ist, wenn auf Grund der allgemeinen Festsetzungen auch ein UVP-pflichtiges Vorhaben (z. B. ein Vorhaben nach Nr. 1 bis 17 der Anl. 1 zum UVPG, ein Hotelkomplex i. S. v. Nr. 18.1 Anl. 1 UVPG, ein großflächiger Einzelhandel i. S. v. Nr. 18.6 Anl. 1 UVPG) zugelassen werden könnte. (Ablehnend z. B. OVG Magdeburg 17.11.2005 – 2 K 227/02 – Juris; Schmidt-Eichstaedt BauR 2007, 1148; Uechtritz BauR 2007, 476; Blechschmidt ZfBR 2007, 120; Mitschang ZfBR 2007, 433 mit dem Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 im B-Plan die Zulässigkeit eines „bestimmten“ UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden müsse. Der Plan müsse als projektbezogener B-Plan aufgestellt, also gezielt auf dieses Vorhaben ausgerichtet sein (zum Begriff des projektbezogenen B-Plans VGH München 21.6.2004 – 20 N 04.1201, 20 NE 04.1221, 20 N 04.1103 – BayVBl 2005, 177 = Juris).*

Gierke gibt demgegenüber zu bedenken:

*Nach Art. 2 Abs. 2 Projekt-UVP-RL reicht es jedoch aus, dass für ein Projekt eine „Genehmigung“ vorliegt. Genehmigung ist nach der Projekt-UVP-RL jede „Entscheidung der zuständigen Behörde oder der zuständigen Behörden, aufgrund deren der Projektträger das Recht zur Durchführung des Projekts erhält.“ Da sich der deutsche Gesetzgeber dafür entschieden hat, B-Pläne als Entscheidungen i. d. S. anzusehen, kann nur schwer zwischen projektbezogenen B-Plänen und B-Plänen mit allgemeinen Festsetzungen unterschieden werden, denn auch die zuletzt genannten Pläne setzen einen verbindlichen Rahmen und räumen dem Investor städtebaulich das Recht zur Realisierung des Projekts innerhalb des Rahmens ein. Sie stellen insoweit eine rahmenhafte „Entscheidung“ dar.*

Im Ergebnis spricht viel für die herrschende Meinung. Es würde zu einem unnötigen Verwaltungsaufwand führen, wenn bei „offenen“, angebotsorientierten Plänen jeder Möglichkeit der Ansiedlung eines UVP-pflichtigen Projekts mittels (mehrerer) Vorprüfungen nachgegangen werden müsste. Der Verzicht auf eine Vorprüfung bedeutet nicht etwa, dass die Umweltprüfung im Falle der tatsächlichen Verwirklichung eines UVP-pflichtigen Projekts entfallen würde. Die Prüfung wird dann vielmehr – sofern die Voraussetzungen des UVPG dafür vorliegen – anlässlich der Vorhabenzulassung durchgeführt. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage steht jedoch noch aus. Zur Absicherung der Entscheidung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde daher im vorliegenden Fall eine freiwillige Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit eines Hotelbauvorhabens im Plangebiet durchgeführt.

Die nachfolgenden Darlegungen belegen, dass nach überschlägiger Prüfung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Errichtung von Hotels im Plangebiet zu rechnen ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannter Schutzgüter (also der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten) bestehen ebenfalls nicht.

#### Prüfung der UVP-Pflichtigkeit eines durch die Aufstellung des Bebauungsplans als zulässig ermöglichten Hotel-Vorhabens mit 100 und mehr Betten

Aus der Vorprüfung soll sich ergeben, ob ein Hotel-Vorhaben mit 100 und mehr Betten im Plangebiet – auch auf mehrere Hotelbauten verteilt – „nach Einschätzung der zuständigen Behörde (hier: der Stadt Leipzig) aufgrund überschlägiger Prüfung“ unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien“ erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Bei der Vorprüfung ist gemäß § 3c UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die von Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit die Prüfwerte für Größe oder Leistungen, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Die hier gemäß § 3c UVPG erforderliche überschlägige Prüfung wurde auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (*Quartiersentwicklungsplan*, Büro Grunwald & Grunwald, Leipzig, Juni 2015) und einer Ortsbesichtigung im Juni 2015 unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien anhand der nachstehenden Tabelle mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens:</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
<b>1.1</b>	<b>Größe des Vorhabens:</b> <i>Löst das Vorhaben schon wegen seiner Größe voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aus?</i>	NEIN	In der Innenstadt sowie den Baugebieten in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt bzw. an Hauptverkehrsstraßen sind Hotels üblich und stadtverträglich. Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich aus Verkehr. Angesichts der sehr guten Anbindung an den ÖV sowie der Nähe zum Hauptbahnhof ist mit vermindertem Verkehrsaufkommen zu rechnen; erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
<b>1.2</b>	<b>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:</b> <i>Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf folgende Schutzgüter aus?</i>		
<b>1.2.1</b>	<i>auf das Wasser einschl. Grundwasser?</i>	NEIN	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Nutzung „Hotel“ im Vergleich zu anderen Mischgebietsnutzungen nicht beeinflusst.
<b>1.2.2</b>	<i>auf den Boden?</i>	NEIN	Das Gebiet ist teilversiegelt, mit Trümmern auch im Untergrund, seit Jahrhunderten anthropogen beeinflusst. Die im B-Plan für das Gebiet festgesetzte zulässige Grundfläche orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ 0,6). Der Boden wird durch ein Hotel-Bauvorhaben nicht mehr als durch vergleichbare Mischgebietsnutzungen versiegelt.
<b>1.2.3</b>	<i>auf die Natur (Tiere und Pflanzen)?</i>	NEIN	Der Geltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht Habitat seltener Tierarten. Einwirkungen auf wenige Habitatstrukturen mit Bedeutung für den besonderen Artenschutz i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Baumhöhlen u. dergl. für Vögel und Fleder-

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
			mäuse) können durch CEF-Maßnahmen und biologische Baubegleitung ausgeglichen werden.
1.2.4	<i>auf die Landschaft?</i>	NEIN	Das Bild der Stadtlandschaft im Bereich des Plangebiets wird durch die Bebauung stark überformt. Ein mögliches Hotel verursacht keine Verschlechterung.
1.3	<b>Abfallerzeugung:</b> <i>Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Abfallerzeugung aus?</i>	NEIN	Der Geltungsbereich des Plangebiets – einschließlich möglicher Hotelbauvorhaben – wird an die kommunale Abfallerzeugung angeschlossen.
1.4	<b>Umweltverschmutzung und Belästigungen:</b> <i>Sind von dem Vorhaben erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten?</i>	NEIN	Während der Bauphase ist – sowohl bei Hotels als auch bei anderen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen – mit Baulärm und Staubentwicklung zu rechnen. Im Übrigen sind – bei Bewältigung des anfallenden Verkehrs – keine erheblichen Belästigungen zu erwarten.
1.5	<b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien:</b> <i>Ist das Vorhaben mit besonderen Unfallrisiken verbunden, insbes. mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien?</i>	NEIN	Vom Betrieb eines Hotels gehen im regulären Betrieb keine besonderen Unfallrisiken aus.
2.	<b>Standort des Vorhabens</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	<b>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien):</b>  <i>Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die bestehende Nutzung voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i>	NEIN	Hotels sind in Mischgebieten ohne Größenbegrenzung zulässig und in zentralen Stadtlagen üblich. Besonders empfindliche Nutzungen sind in der Umgebung nicht vorhanden; tatsächlich ergeben sich bei Anordnung an der Brandenburger Straße bzw. in der Nähe zum Hauptbahnhof die geringsten Auswirkungen im Vergleich mit anderen Standorten.
2.2	<b>Reichtum, Qualität und</b>	NEIN	Das Plangebiet befindet sich in einem deutlich



Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
	<p><b>Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)</b></p> <p><i>Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien) voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i></p>		<p>vorbelasteten, anthropogen überformten Stadtraum direkt angrenzend an eine stark befahrene Bundesstraße.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Regenerationsfähigkeit der genannten Kriterien ist nicht erkennbar.</p>
2.3	<p><b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</b></p> <p><i>Könnte das Vorhaben in folgenden besonders geschützten Gebieten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i></p>		
2.3.1	<p><i>Auswirkungen auf Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i></p>	NEIN	<p>Natura-2000-Gebiete sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.</p>
2.3.2	<p><i>Auswirkungen auf Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?</i></p>	NEIN	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.</p>
2.3.3	<p><i>Auswirkungen auf Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?</i></p>	NEIN	<p>Nationalparke und Naturmonumente sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.</p>
2.3.4	<p><i>Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i></p>	NEIN	<p>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.</p>
2.3.5	<p><i>Auswirkungen auf Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i></p>	NEIN	<p>Naturdenkmäler sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.</p>
2.3.6	<p><i>Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i></p>	NEIN	<p>Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich von Alleen sind im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.</p>
2.3.7	<p><i>Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutz-</i></p>	NEIN	<p>Für die Stadt Leipzig liegt ein Verzeichnis der gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope vor. Für</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
	<i>gesetzes?</i>		<p>den B-Planbereich sind in diesem Verzeichnis 6 höhlenreiche Bäume, die als gesetzlich geschützte Biotope gelten, aufgeführt. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt: Falls eine Beseitigung von geschützten Biotopen erforderlich ist, ist eine Ausnahme möglich und wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung in Aussicht gestellt.</p> <p>Die Ausnahmegenehmigung kann durch die zuständige Stelle mit Maßgaben verbunden werden, durch die sichergestellt wird, dass die Fällungen nicht zu dauerhaften Auswirkungen auf die ökologische Gesamtsituation (insb. auch bezüglich Baumhöhlen/Nistgelegenheiten im Umkreis des Plangebietes führen). Da bei der Beantwortung der Frage Nr. 2.3 dieser Tabelle entsprechend § 3c UVPG passende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden, lautet die Antwort weiterhin „Nein“.</p>
2.3.8	<i>Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes?</i>	NEIN	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind im Wirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.
2.3.9	<i>Auswirkungen auf Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?</i>	NEIN	<p>Umweltqualitätsnormen der EU sind insb. zu Luftschadstoffen, Wasser und Lärm festgelegt.</p> <p><b>Luft</b></p> <p>Zur Bewertung der Luftqualität werden die Umweltqualitätsnormen der Rahmenrichtlinie zur Luftqualität (RL 96/62/EG) und ihrer Tochterrichtlinien herangezogen.</p> <p>Folgende Luftschadstoffe bereiten in Leipzig Besorgnis:</p> <p><b>Feinstaub (PM10):</b> Gemäß EU-Richtlinie 99/30/EG gelten ab 1. Januar 2005 folgende Grenzwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den 24-Stunden-Mittelwert von PM10: 50 µg/m<sup>3</sup>, dabei sind 35 Überschreitungen pro Jahr erlaubt;</li> <li>• für den Jahresmittelwert von PM10: 40</li> </ul>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
			<p><math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></p> <p>Der Jahresmittel-Grenzwert konnte in Leipzig in den letzten Jahren eingehalten werden. An der nächstgelegenen Messstation des LVUG Leipzig-Mitte wurde 2013 und 2014 auch der gesetzlich erlaubte Rahmen von maximal 35 Tagen nicht überschritten, während dies an der Messstation in Grünau der Fall war.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen von Hotelprojekten auf die Feinstaub-Belastung 6 km weiter westlich sind (angesichts des Beeinflussung durch Wetter, industrielle und landwirtschaftliche Betriebe, Kfz- und Schienen-Verkehr) nicht zu erwarten.</p> <p><b>Stickstoffdioxide:</b> Der Grenzwert von <math>40 \mu\text{g}/\text{m}^3</math> (jährlicher Mittelwert) wurde an der verkehrsnahen Messstation in Leipzig-Mitte bis 2013 überschritten, die Belastung sinkt aber stetig. (Die beiden anderen Messstationen sind geringer belastet.) Erhebliche Auswirkungen von Hotelbauvorhaben sind nicht zu erwarten.</p> <p><b>Wasser</b></p> <p>Mit der Umweltqualitätsnorm-Richtlinie (RL 2008/105/EG) werden für bestimmte prioritäre und prioritär gefährliche Stoffe Umweltqualitätsnormen für den guten Zustand (GGK II oder besser) von Oberflächengewässern festgelegt.</p> <p>Einen guten <i>chemischen</i> Zustand erreicht die Mehrzahl der Leipziger Oberflächenwasserkörper, der <i>ökologische</i> Zustand ist jedoch überwiegend unbefriedigend bis schlecht, hauptsächlich wegen fehlender Naturnähe, Einträgen aus der Landwirtschaft und Altlasten.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen eines Hotelprojektes auf den Zustand der Leipziger Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet dem Anschlusszwang an die Abwasserentsorgung unterliegt.</p> <p><b>Lärm</b></p> <p>Die von der EU erlassene Umgebungslärmrichtlinie (RL 2002/49/EG) enthält Vorgaben für den Lärmschutz und die Lärmkartierung, jedoch keine Immissionsgrenzwerte.</p> <p>Ausweislich der Überschreitungskarten zum</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
			<p>Gesamtlärm (<math>L_{DEN}</math> und <math>L_{Night}</math>) ist in der näheren Umgebung des Plangebietes entlang sämtlicher Hauptstraßen (Innenstadt-Ring, Brandenburger Straße, Wintergartenstraße, Dresdner Straße) und Eisenbahntrassen tags der Pegel von 65 dB(A) überschritten und nachts der Pegel von 55 dB(A). Erhebliche Änderungen dieser Situation sind durch Hotelbauvorhaben im Plangebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Durch ein überschlägiges Gutachten wurde geklärt, welche Lärmemissionen durch Anlieferverkehr über die Innenhöfe aufgrund von Hotelnutzungen zu erwarten wären.</p> <p>Dabei ergab sich, dass bei bis zu 18 Lkw/ 24 Std. keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Bei mehr als 18 Lkw oder bei einer Belieferung in den frühen Morgenstunden (vor 6 Uhr, Nachtzeit) sind jedoch Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) zu erwarten.</p> <p>Die Verträglichkeit von vorhabenbedingtem Anlieferverkehr mit schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet (z.B. Wohnnutzungen) kann im Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt werden (genauere Lärmimmissions-Berechnung bei konkreten Bauanträgen, Steuerung des genehmigten Umfangs von Hotelnutzungen, Auflagen usw.). Damit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen eines Hotelprojektes auf die Lärmsituation im Plangebiet zu erwarten</p>
2.3.10	<p><i>Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes?</i></p>	NEIN	<p>Ein zulässiges Hotel-Vorhaben hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Ort Leipzig.</p>
2.3.11	<p><i>Auswirkungen auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?</i></p>	NEIN	<p>Das Gebäude Brandenburger Str. 2 (ehem. Bahnpostamt) ist ein geschütztes Baudenkmal. Die Festsetzungen zu Bauhöhen im B-Plan respektieren die städtebauliche Situation.</p> <p>Auswirkungen durch zusätzliche Hotelnutzungen im neu zu bebauenden Teil des Mischgebietes sind nicht erkennbar.</p>

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
<b>3.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
<b>3.1</b>	<b>des Ausmaßes der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung):</b>  <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. im Hinblick auf das Ausmaß des betroffene Gebiets und der ggf. betroffenen Bevölkerung bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.
<b>3.2</b>	<b>des etwaigen grenzüberschreitenden Charakters der Auswirkungen:</b>  <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. wegen eines grenzüberschreitenden Charakters bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen. Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.
<b>3.3</b>	<b>der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen:</b>  <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. wegen der Schwere und Komplexität der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der „Schwere und Komplexität“ von möglichen Auswirkungen.
<b>3.4</b>	<b>der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen:</b>  <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens wegen der (hohen) Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher besteht auch keine hohe Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
<b>3.5</b>	<b>der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen:</b>  <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen wegen ihrer</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, haben zulässige Hotelvorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher bestehen auch hinsichtlich der

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das mögliche Vorhaben:</b>	<b>Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i></b>	<b>Kurze Begründung der Antwort</b>
	<i>Dauer, Häufigkeit und Reversibilität bes. kritisch zu beurteilen?</i>		Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen keine Bedenken.

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der Planaufstellung vorbereiteten Vorhabens hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind alle Umweltbelange in die Planung einzustellen.

#### Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um „die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“. (Zu den Natura 2000-Gebieten zählen FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu Schutzgebieten und der Geringfügigkeit der Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter.

## **Anhang II: Hinweise**

### **1. Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind Maßnahmen vorgesehen, deren Umsetzung (einschließlich der Sicherung notwendiger Flächen) im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich geregelt wird.

#### Berücksichtigung der Schutzzeit

Durchführung notwendiger Rodungen und Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., so dass eine Beeinträchtigung während der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätsphase anderer Arten (Schutzzeit gem. § 39 (5) BNatSchG vom 01.03. bis 30.09.) vermieden werden kann.

#### Berücksichtigung des Brutgeschäfts gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten

Sofern die Beseitigung von Vegetation einschließlich von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden, noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchzuführen. Vor Durchführung der Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung bedarf es einer fachkundigen Kontrolle.

#### Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten

Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten sind zur Sicherung des Fortpflanzungsangebotes und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

Für die ggf. betroffenen Bruthöhlen sind in der Anzahl und hinsichtlich der nutzenden Arten ausreichend artspezifische Nisthilfen (i. d. R. 1 - 2 Nisthilfen pro Höhlenverlust) an Bäumen bzw. an Gebäuden anzubringen und zu unterhalten. Die Abstimmung der Anzahl und der konkreten Orte erfolgt mit der zuständigen Naturschutzbehörde anhand der konkret festgestellten Anzahl an betroffenen Baumhöhlen.

#### Kontrolle zu fällender Bäume auf Quartiere von Fledermäusen, ggf. Umsetzen.

Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen bzw. Anzeichen auf Fledermausquartiere nur nach vorhergehender Prüfung durch eine fachkundige Person. Die Maßnahme ist zeitnah vor der Fällung der Bäume durchzuführen. Falls es sich um nachweisliche Tagesverstecke handelt, sind die Höhlen nach Ausflug der Fledermäuse in der Dämmerung zu verschließen. Falls unbesetzte Quartiere nachgewiesen werden, sind diese sofort zu verschließen oder unbrauchbar zu machen (z. B. Ausschäumen der Einflugöffnungen, Ablösen von abgestorbenen Rindenpartien), damit ausgeschlossen werden kann, dass das nachweisliche Quartier erneut aufgesucht wird. Falls besetzte Quartiere vorgefunden werden, sind die Tiere fachgerecht in geeignete Ersatzquartiere umzusetzen oder der Baum ist direkt nach Verlassen des Quartiers zu fällen. Wann und wie die konkrete ggf. erforderliche Umsetzung erfolgt, ist vor Ort von einer fachkundigen Person zu entscheiden, da das Umsetzen in andere Quartiere, sehr stark situations- und witterungsabhängig sowie artspezifisch ist. Das geräumte Quartier ist ebenfalls sofort zu verschließen. Abstimmung des Ortes für eine ggf. erforderliche Umsetzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

### **2. Artenliste für Baumpflanzungen**

Folgende Baumarten sind geeignet für die Pflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 3.4.1.

*Heimische Baumarten:*

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

*Nichtheimische Baumarten:*

Acer ginnala	Feuerahorn
Acer griseum	Zimt-Ahorn
Acer rubrum	Scharlachahorn
Acer pensylvanicum	Streifenahorn
Acer platanoides	(in Sorten)
Acer saccharinum	Silberahorn
Betula papyrifera	Papierbirke
Betula utilis	Himalaja-Birke
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	(in Sorten)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche

### **3. Archäologie**

Das Landesamt für Archäologie hat mit Stellungnahme vom 27.07.2015 mitgeteilt:

Das Verfahrensgebiet befindet sich in einem archäologisch hochrelevanten Bereich. Das Landesamt bittet um Aufnahme des folgenden Hinweises:

„Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.“



Das Plangebiet erfasst die seit der jüngeren Bronzezeit intensiv besiedelte Partheaue sowie die seit dem späten Mittelalter gewerblich / gärtnerische Vorstadt. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass Reste frühneuzeitlicher Befestigungsanlagen angetroffen werden. Da mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass sich in den ehemals nichtunterkellerten Bereichen Denkmäler erhalten geblieben sind, muss vor Baubeginn die archäologische Grabung auf Grundlage einer zwischen Landesamt für Archäologie und Vorhabenträger abzuschließenden Vereinbarung durchgeführt werden.

#### **4. Vorsorgender Radonschutz**

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 20.08.2015 mitgeteilt, dass aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen.

„Wir empfehlen jedoch, im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. (...)

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das uns keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert  $300 \text{ Bq/m}^3$ , oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4, 08301 Bad Schlema, Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10.00–12.00 Uhr und 13.30–16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung, Telefon/ Fax: (03772) 2 42 14, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).“

## **Anhang III: Geh- und Fahrrechte, Durchgänge und Durchfahrten**

# Geh- und Fahrrechte, Durchgänge und Durchfahrten

Flächen für Geh- und Fahrrechte, Durchgänge und Durchfahrten im Plangebiet des B-Plans Nr. 426

