



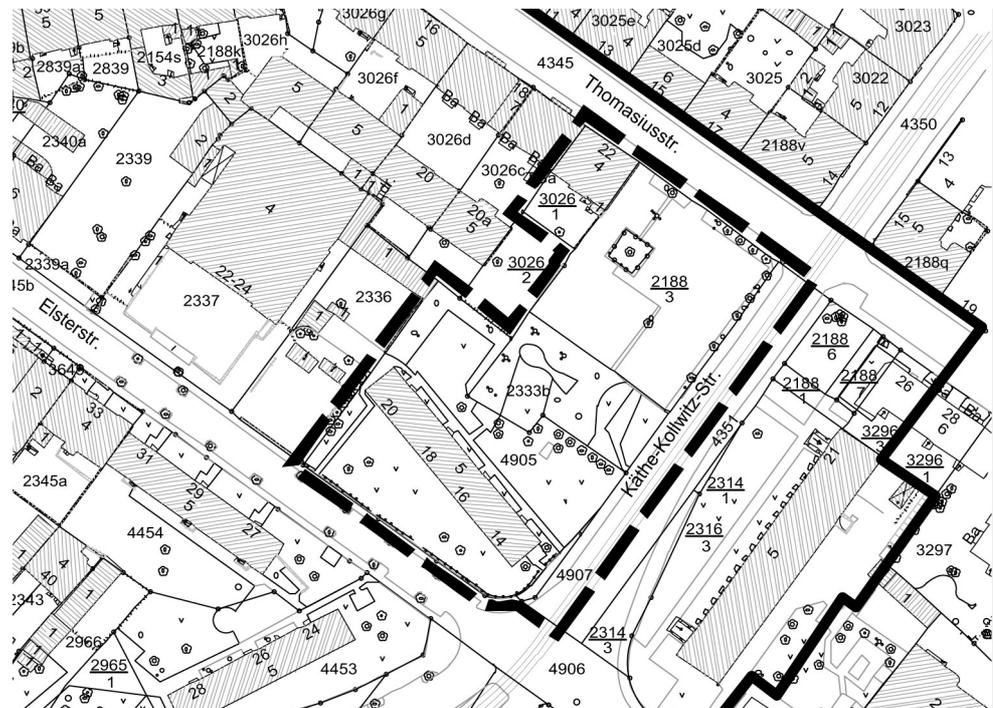
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 50
„Friedrich-Ebert-Straße“, 2. Änderung
(Entwurf)**

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-West

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 50
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

22.09.2016

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahrensdurchführung.....	5
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	8
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	9
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	9
6.1.3	Landschaftsplan.....	10
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	10
6.2	Sonstige Planungen.....	10
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	10
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung.....	11
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	11
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	11
7.	Umweltbelange.....	12
7.1	Einleitung	12
7.1.1	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes.....	13
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	14
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	14
7.1.2.2	Landschaftsplan.....	14
7.1.2.3	Grünordnungsplan.....	15
7.1.2.4	Eingriffsregelung.....	15
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	16
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	20
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	20
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	24
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	24
9.	Städtebauliches Konzept	24
9.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	24

9.2	Erschließungskonzept.....	24
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	24
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	26
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	26
11.	Gliederung des Plangebietes.....	26
12.	Art der baulichen Nutzung.....	26
13.	Maß der baulichen Nutzung.....	29
14.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	32
15.	Fläche für Stellplätze, Ein- und Ausfahrten.....	32
16.	Private Grünfläche.....	33
17.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
19.	Örtliche Bauvorschriften.....	37
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	37
Anhang I:	Pflanzenempfehlungen	
Anhang II:	Abschätzung zu Verkehrslärm	
Anhang III:	Hinweise zum Radonschutz	

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-West. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Nordosten von der Thomasiusstraße,
- im Südosten von der Käthe-Kollwitz-Straße,
- im Südwesten von der Elsterstraße,
- im Nordwesten vom Haus Leipzig und der Bebauung an der Thomasiusstraße.

Zum flurstücksgenauren Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Kap 9.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Einleitung des Verfahrens ist die Absicht des Grundstückseigentümers, den ungenutzten Zustand der brach gefallenen zentrumsnahen Fläche zu beenden und einer innerstädtischen Nutzung zuzuführen. Im Jahr 2011 trat der Grundstückseigentümer mit dem Vorschlag der Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit Quartiersgarage und Einzelhandel an die Stadt heran.

Das Erfordernis zur Durchführung dieses Verfahrens ist aus folgenden Gründen gegeben:

- ⊙ Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Friedrich-Ebert-Straße“, bekannt gemacht am 05.06.1999. Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 BauGB würde die Grundzüge der Planung berühren und ist somit nicht zulässig.
- ⊙ Um für das oben genannte Vorhaben Baurecht zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes als planungsrechtlicher Grundlage erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist es, den Stadtraum zwischen dem Zentrum und der Westvorstadt aufzuwerten. Die Wiederbebauung des brachliegenden Areals entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ist hierfür ein wichtiger Baustein. Es sollen die Voraussetzungen für eine urbane und konfliktfreie Nutzungsmischung geschaffen werden. Dazu werden unter anderem Anforderungen an die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben sowie Anforderungen an die Grün- und Freiflächenplanung formuliert.

Zur Umsetzung dieser übergeordneten Zielsetzung werden folgende Festsetzungen formuliert:

- a) Die Art der baulichen Nutzung soll von Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) im bestehenden Bebauungsplan in Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geändert werden. In dem Mischgebiet sollen Wohnungen, Büros, Hotels, sonstige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für

Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. Damit soll eine mischgebietstypische Nutzung ermöglicht werden.

- b) Zur geschäftlichen Belebung soll entlang der Käthe-Kollwitz-Straße Einzelhandel zulässig sein. Dieser Einzelhandel soll der Nahversorgung dienen.
- c) Sex-Shops und Einzelhandel mit Erotikartikeln, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Werbeanlagen als eine selbständige bauliche Anlage sowie Fremdwerbung sollen unzulässig sein. Damit soll eine konfliktfreie Nutzung gewährleistet und die städtebaulich vorgeprägten Blockrandstruktur erhalten bleiben.
- d) Die bisherigen Festsetzungen der rückwärtigen Baugrenze, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe sollen so angepasst werden, dass damit den aktuellen Vorstellungen zur baulichen Nutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung auch der sich aus dem benachbarten Umfeld ergebenden Anforderungen entsprochen werden kann.
- e) Bereiche für von Ein- und Ausfahrten von und zu Grundstücken werden vorgegeben. Damit soll die Leichtigkeit des Verkehrs gewahrt bleiben.
- f) Es werden Maßnahmen zur Befestigung von Stellplätzen, zur Anpflanzung von Bäumen und zur Dachbegrünung vorgeschrieben. Damit sollen die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.
- g) Es werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen festgelegt. Damit sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV-984/11 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2011	12.10.2011
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren 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 Aufstellungsbeschlusses	22.10.2011
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	21.10.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	03.05.2016
öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2016 vom 21.05.2016	31.05.2016 bis 30.06.2016

erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § # BauGB), mit Schreiben vom	##.##.####
erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § # BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. #/20## vom ##.##.####	##.##.#### bis ##.##.####

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

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

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. (Der räumliche Geltungsbereich der Änderung hat lediglich eine Größe von ca. 7.200 m²).
- 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 Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

⌚ **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Unabhängig davon
 - haben Vorhabenträger und Stadtplanungsamt gemeinsam am 10.11.2011, und damit während der Frist zur Unterrichtung und Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, ein öffentliches Bürgerforum durchgeführt, zu dem durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2011 am 5.11.2011 eingeladen wurde,
 - wurden die Bürgervereine, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21.10.2011 frühzeitig beteiligt und
 - wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21.10.2011 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt

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

🕒 **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf werden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert bzw. ergänzt wurden:

- a) Änderung der Baugrenze und der rückwärtigen Baulinie im südwestlichen Teil des MI 1 (Näheres siehe Kap. 8.4 und 14. dieser Begründung)
- b) Änderung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Einschränkung auf nur nahversorgungsrelevante Sortimente (Näheres siehe Kap. 8.3 und 12. dieser Begründung)
- c) Ergänzung einer Festsetzung, dass Fassadenrücksprünge im Erdgeschoss und eine Staffelung des letzten Obergeschosses entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ausnahmsweise zugelassen werden kann (Näheres siehe Kap. 8.3 und 13 dieser Begründung)
- d) Ergänzung einer weiteren Fläche für ebenerdige Stellplätze und dass die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden kann (Näheres siehe Kap. 8.4 und 15 dieser Begründung)
- e) Änderung, dass alle Dachfläche zu begrünen sind (Näheres siehe Kap. 8.3 und 17 dieser Begründung).

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Der größere Flächenanteil des Plangebietes entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ist unbebaut. Das nordöstliche Eckgrundstück wurde bisher als Parkplatz genutzt. Das sich südlich anschließende Grundstück ist eine private Grünfläche, die wiederum zum mehrgeschossiges Wohngebäude der 60er Jahren (in DDR-Typenbauweise) gehört. Die Eingänge für diesen Wohnblock befinden sich in der Elsterstraße. Das Grundstück Thomasiusstraße 22 ist mit einem sanierten gründerzeitlichen Wohngebäude bebaut.

Dem Plangebiet östlich gegenüber befindet sich ein aus der Bauflucht zurückgesetztes Bürogebäude. In der Thomasiusstraße grenzt das Plangebiet an eine gründerzeitliche Bebauung in geschlossener Bauweise mit überwiegender Wohnnutzung an. Die Käthe-Kollwitz-Straße stadteinwärts wird geprägt durch gründerzeitliche und mischgebietstypische Bebauung. Als Eckbebauung an der Kreuzung Gottschedstraße wurden in den 1990er Jahren Geschäfts- und Bürogebäude (mit z.T. Gesundheitsmedizinischer Nutzung) errichtet. Der sehr große Straßenraum des Kreuzungsbereiches am Westplatz prägt den gesamten südwestlichen Verlauf der Käthe-Kollwitz-Straße. Es fehlt gänzlich an baulichen Bezugspunkten.

Es befindet sich Altbaumbestand im Plangebiet. Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7 – Umweltbelange.

Die **Wohnbevölkerung** im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-West stieg in den letzten Jahren auf 10.318 gemeldete Einwohner im Jahr 2014 an. Im Vergleich dazu waren im Jahr 2005 nur 7.946 Einwohner gemeldet. Auf Teilen der **Freiflächen** befinden sich im Plangebiet wohnungsnah Grünflächen mit standortprägendem Baumbestand. Zum vorhandenen Wohnblock gehören ein grüner Hofbereich und straßenseitig mit Gehölzen und Rasen begrünte Vorflächen. Im näheren Umfeld befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. **Anlagen der sozialen Infrastruktur** der Stadt Leipzig sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld befindet sich eine Schule in der Lessingstraße sowie ein in Realisierung befindlicher Kindergarten in der Zentralstraße. Hinsichtlich der **Verkehrsinfrastruktur** sind die Käthe-Kollwitz-Straße, die Elsterstraße und die Thomasiusstraße zu nennen. Die Käthe-Kollwitz-Straße ist als wichtige Hauptverkehrsstraße Bestandteil des Straßenhauptnetzes. Bei der Elsterstraße und der Thomasiusstraße handelt es sich um Anliegerstraßen. Das Plangebiet ist gut durch den **ÖPNV** erschlossen. In ca. 150 m bzw. in ca. 300 m befinden sich Straßenbahnhaltestellen, die derzeit jeweils von 2 Linien bedient werden. In der näheren Umgebung des Plangebietes besteht ein Fehlbedarf an **Stellplätzen** zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Das Plangebiet ist mit den üblichen **Ver- und Entsorgungsanlagen** (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser und Abwasser, Telekommunikation) erschlossen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

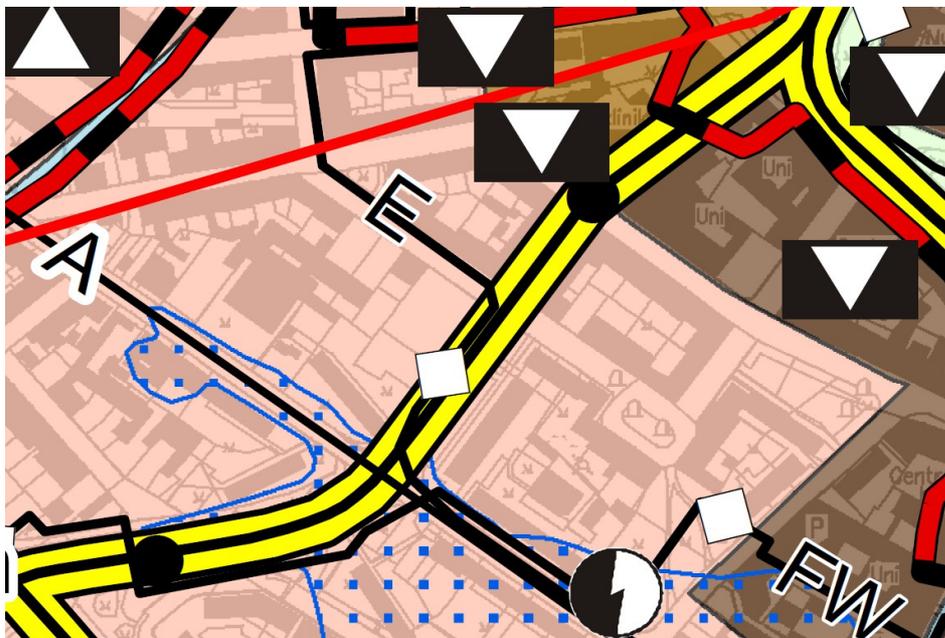
Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (wirksam seit dem 16.05.2015) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Bebauungsplanänderung soll auf einer Fläche von 0,8 ha die bisherige Art der Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) umgewandelt werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von unter 1 ha verbleibt es unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP. Auch wird der Wohngebietscharakter des umgebenden Quartiers nicht beeinträchtigt. Daher werden die Ziele des FNP eingehalten. Die mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Festsetzungen sind folglich aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG sind die für die Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan der Stadt Leipzig dargestellt (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Die für diese Bebauungsplan-Änderung relevanten Zielaussagen des Integrierten Entwicklungskonzeptes sind Kap. 7.1.2.2 zu entnehmen.

Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG soweit geeignet als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen und Abweichungen zu begründen.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 50.

Darin ist festgesetzt:

- ⌚ als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990 und entlang der Käthe-Kollwitz-Straße mit eingeschränkter Erdgeschossnutzung festgesetzt. Die Einschränkung regelt, dass im Erdgeschoss ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden können.
- ⌚ Im hofseitigen Teil der Flurstücke sind Tiefgaragen mit einer oberirdisch liegenden Spiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

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.

Das Vorhaben liegt im Stadtbezirk Mitte, der im SEKo durch eine positive Stadtteilentwicklung gekennzeichnet ist. Die Planänderung trägt zur tatsächlichen baulichen Entwicklung bei und ist daher mit den Aussagen des SEKos vereinbar.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der STEP Zentren¹ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine

¹ Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Leipzig, Teilfortschreibung Stand 2014

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 Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Vom Ratsbeschluss zur 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb der vom STEP Zentren ausgewiesenen A bis D Zentren. Das benachbarte A-Zentrums liegt in ca. 350 m Entfernung. Weiterhin befindet sich nordwestlich vom Plangebiet ein Ausläufer des D-Zentrums Ranstädter Steinweg/ Jahnallee/ Waldstraße.

Siehe hierzu auch Kapitel C: Kap.12. Die 2. Änderung ist mit den Aussagen des STEP Zentren vereinbar.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Die Änderungen des B-Planes entsprechen den Zielsetzungen des am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossenen Wohnungspolitischen Konzeptes, Fortschreibung 2015 (VI-DS-01475). Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung werden Geschosswohnungsbau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten oder das Wohnen ergänzende Nutzungen insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert.

6.2.1 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.

6.2.2 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 1. Fortschreibung des STEP Verkehr und öffentlicher Raum wurde am 25.02.2015 von der Ratsversammlung bestätigt.

Siehe hierzu auch Kapitel C: Kap.13. Die 2. Änderung ist mit den Aussagen des STEP Zentren vereinbar.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes² 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.

Der Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 3.900 m². Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- ⊙ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 22.07.2011). Das Artenschutzrecht ist jedoch im Hinblick auf etwa vorhandene Habitate anzuwenden.

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.

² § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB

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

Folgende Inhalte des Planes sind von Bedeutung für die Umweltbelange:

- ⌚ Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebietes von WA in MI mit folgenden Einschränkungen geändert:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung.
- ⌚ Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von VI auf VII erhöht. Anstelle der bislang festgesetzten Spiel- und Freizeitfläche oberhalb von Tiefgaragen wird eine ca. 660 m² große Grünfläche festgesetzt.
- ⌚ Die Festsetzung zum Erhalt des Baumes im nördlichen Plangebiet wird ersetzt durch die Festsetzung zum Anpflanzen von zwei Bäumen.

Nachfolgend werden die wesentlichen umweltbezogenen Änderungen nochmals tabellarisch gegenübergestellt. Die ermittelten Flächenwerte basieren auf einer Gesamtfläche (Geltungsbereich) von ca. 8.110 m².

Tabelle 1: Gegenüberstellung – planungsrechtliche Zulässigkeit, SPA

	B-Plan Nr. 50	2. Änderung
festgesetzte private Grünfläche	keine	630 m ²
Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3) BauNVO	7.155 m ²	6.515 m ²
Zulässige GRZ i.S.d. § 19 (2) BauNVO	0,4	0,6
<i>Ausnahme für Eckgrundstücke</i>	<i>Überschreitung um 0,2 möglich, aber bis max. 0,9</i>	<i>Überschreitung um 0,2 möglich, aber bis max. 0,8</i>
Zulässige GRZ i.S.d. § 19 (4) BauNVO	Überschreitung um 0,2 möglich, aber bis max. 0,9	0,8
<i>Ausnahme für Eckgrundstücke</i>	<i>bis max. 1,0</i>	<i>bis max. 0,9</i>
Max. zulässige Anzahl Vollgeschosse	IV-V und V-VI+DG	V-VII
Bauweise	g	g
Anzahl der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume	1 (Erhalt)	2 (Anpflanzung)

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten. Es existieren keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte für eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Weitere Schutzmöglichkeiten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, wie **Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale oder Geschützte Landschaftsbestandteile** befinden sich nicht im Plangebiet.

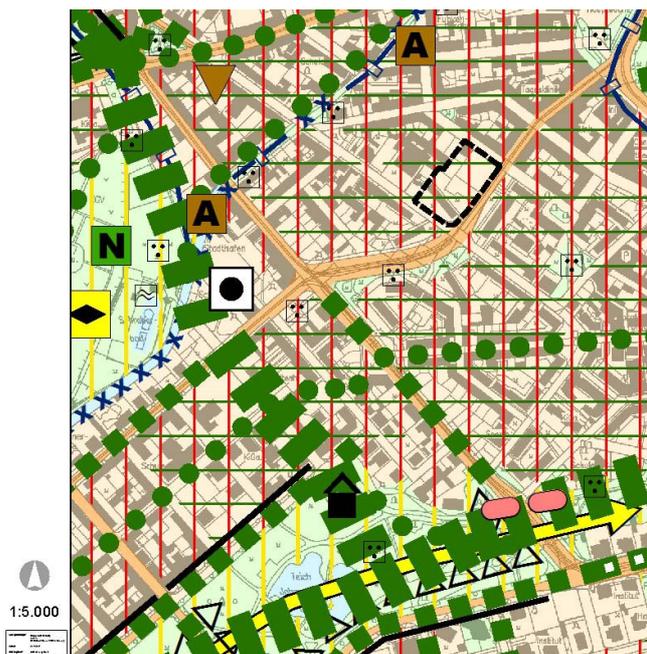
7.1.2.2 Landschaftsplan

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (siehe dazu auch Kap. 6.1.3) stellt für das Plangebiet dar:

Für das Plangebiet gilt Leitbild 6 – Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung mit den Zielen

- a) Entwicklung Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in innerstädtischen Räumen durch Erhalt und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern,
- b) Straßenbaumpflanzungen,
- c) Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und begrünten Stadtplätzen,
- d) Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig

Die Bebauungsplan-Änderung entspricht diesen Zielen wie folgt:

- a) Das Ziel des Erhalts und der Schaffung von begrünten Innenhöfen wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie der erforderlichen Anpflanzung eines Baumes je 4 realisierter ebenerdiger Stellplätze erreicht.
- b) Das Ziel der Wahrung eines typischen grün geprägten Ortsbildcharakters wird in der Bebauungsplan-Änderung durch die Beibehaltung einer zu begrünenden Vorgartenzone entlang der Elsterstraße gefördert.
- c) Das Ziel der Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung, Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund wird durch die grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt.
- d) Das Ziel, der Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt und Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen ist hier aufgrund der Lage des Plangebietes und der geringen Plangebietsgröße nicht relevant.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) wird für diesen Bebauungsplan abgesehen, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bereits wie folgt berücksichtigt sind:

- ⌚ Festsetzung zum Erhalt der ca. 630 m² großen Grünfläche mit Gehölzen.
- ⌚ Anpflanzung von mindestens einem standortgerechten großkronigen hochstämmigen Laubbaum (Stammumfang mindestens 20–25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe) je angefangene vier ebenerdige Stellplätze. Dies gilt ebenso für die in der Planzeichnung festgesetzten zwei Baumstandorte.

Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (einschließlich der Ziele des Landschaftsplanes; s.o.) Berücksichtigung finden.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Fall aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die B-Plan-Änderung möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten sind.

Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Begründet ist dies wie folgt:

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ist zu berücksichtigen, dass mit dem seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Baurecht vorliegt. Es ist somit für die Abwägung relevant, welche erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum bereits planungsrechtlich zulässigen Zustand zu erwarten sind.

Boden / Altlasten

Es werden bereits versiegelte und stark beeinträchtigte Böden durch Bebauung und Flächenbefestigungen in Anspruch genommen. Aus der Tabelle 1 wird ersichtlich, dass die maximal zulässig zu versiegelnde Fläche mit den Festsetzungen der 2. Änderung geringfügig abnimmt, weil – anders als im Ursprungsbebauungsplan – eine Grünfläche statt der Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt wird.

Zu Altlasten oder Altlastenverdachtsfällen liegen folgende Informationen vor: Das Flurstück 2333 b der Gemarkung Leipzig ist wegen der ehemaligen Nutzung als Autowerkstatt, mechanische Werkstätten und zur Herstellung von Rattengift im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 65042460 mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ registriert. Eine historische Erkundung ergab 1995, dass eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Mensch weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Ein Entscheidungserfordernis hinsichtlich der Planinhalte ergibt sich daraus nicht.

Im Ergebnis sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Boden bzw. durch Altlasten zu erwarten.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades (nicht beräumte Kellergeschosse) im Plangebiet ist mit einer sehr geringen Grundwasserneubildung im Bestand zu rechnen. Durch die 2. Änderung wird keine wesentliche Änderung des Versiegelungsgrades vorgenommen. In der 2. Änderung wird eine Grünfläche statt der unterbaubaren Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Damit wird z.B. die Versickerung des Niederschlagswassers etwas jedoch nicht erheblich begünstigt. Im Ergebnis sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Wasser zu erwarten.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß der Darstellung von Hochwasserereignissen mit den Wiederkehrintervallen HQ20, HQ100 und HQ300 - 500 (HQextrem) befindet sich der Änderungsbereich zu einem kleinen Teil im – Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Weiße Elster) gemäß § 72 ff. SächsWG i.V.m. §§ 76 bis 78 WHG. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ 500extrem.

Klima

Das Plangebiet liegt im intensiven städtischen Überwärmungsbereich mit einer hohen Tages- und Nachttemperatur, einer geringen nächtlichen Abkühlung und einem stark reduzierten Luftaustausch. Eine Bebauung des Plangebietes wurde bereits durch den Ursprungs-Bebauungsplan ermöglicht. Wie in Tabelle 1 dargestellt, wird durch die Planänderung das Maß der möglichen Flächenversiegelung geringfügig verringert. Dies ist vor allem auf die Festsetzung einer Grünfläche zurückzuführen und trägt zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. auf das Mikroklima im Blockinneren bei (Kalt- und Frischluftproduktion, Beschattung u.a.). Eine gewisse weitere Minderung kann durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung erreicht werden.

Im Ergebnis sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Klima zu erwarten.

Pflanzen / Tiere

Im Plangebiet befindet sich eine Grünflächen mit Gehölzen und standortprägendem Baumbestand. In den Randbereichen der versiegelten Flächen sind aufgrund langjährig fehlender Pflege verschiedene Gehölze aufgekommen. Diese Brachfläche, auf der Pioniervegetation angesiedelt ist, stellt gleichzeitig einen Lebensraum für Tiere dar.

Eine Bebauung des Plangebietes wurde bereits durch den Ursprungs-Bebauungsplan ermöglicht. Daran ändert die 2. Änderung des Bebauungsplanes nichts. Für die Belange Pflanzen und Tiere ist im Wesentlichen nur von Bedeutung, dass die baulich nutzbare Fläche geringfügig reduziert wird.

Aufgrund der 2. Änderung sind folglich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltbelange Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Eine Bebauung des Plangebietes wurde bereits durch den Ursprungs-Bebauungsplan ermöglicht. Daran ändert die 2. Änderung des Bebauungsplanes nichts. Auch für die biologische Vielfalt ist im Wesentlichen nur von Bedeutung, dass die baulich nutzbare Fläche geringfügig reduziert wird.

Aufgrund der 2. Änderung sind folglich keine erheblichen Umweltauswirkungen für den Umweltbelange Biologische Vielfalt zu erwarten.

Landschaft / Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von einer gründerzeitlichen Bebauungsdichte. Die Herstellung einer entsprechenden Bebauung wurde bereits im Ursprungs-Bebauungsplan als planerisches Ziel formuliert und es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Mit der Änderung wird daran grundsätzlich festgehalten.

Es sind folglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft / Landschaftsbild zu erwarten.

Menschen: Erholungspotential

Die bestehenden Grün- und Gehölzflächen um den südwestlichen Wohnblock besitzen eine wohnungsnahe Erholungsfunktion. Es entfällt die bisher vorgesehene gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitfläche auf den Tiefgaragen. Im Gegenzug wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Mit der 2. Änderung sind folglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Verbesserung des allgemeinen Erholungspotenzials zu erwarten.

Menschen: Luftschadstoffe/ Verkehrslärm

In einer stadtweit durchgeführten Berechnung vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) ergeben sich, bezogen auf das Jahr 2015, folgende Luftschadstoffkonzentrationen von Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Jahresmittel:

Käthe-Kollwitz-Str./ von Elster- bis Thomasiusstr
(unter Berücksichtigung einer bereits realisierten Straßenrandbebauung):

PM₁₀: 29-30 µg/m³ NO₂: 38–40 µg/m³

Käthe-Kollwitz-Str. / von Thomasius- bis Gottschedstr.:

PM₁₀: 29-30 µg/ m³ NO₂: 41-45 µg/m³

Käthe-Kollwitz-Str. / von Gottschedstr. bis Dittrichring:

PM₁₀: 29-30 µg/m³ NO₂: 41-45 µg/m³

Entsprechend dieser Ergebnisse wird der geltende Grenzwert gemäß 39. BImSchV für das Jahresmittel an PM₁₀ in Höhe von 40 µg/m³ auf dem Abschnitt Käthe-Kollwitz-Str./ von Elster- bis Thomasiusstr im Bereich der Gebäudefassade nicht überschritten. Hinsichtlich des Tagesgrenzwertes für PM₁₀ in Höhe von 50 µg/m³ (dieser darf an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden) gibt es einen statistischen Zusammenhang mit dem Jahresmittelwert. Nach dem ist bei Jahresmittelwerten kleiner/gleich 30 µg/m³ (vgl. dazu LRP 2009, S. 25) eine Überschreitung der 35 Tage im Jahr wenig wahrscheinlich. Entsprechend dieser Beurteilung ist auf dem Abschnitt Käthe-Kollwitz-Str./ von Elster- bis Thomasiusstr im Bereich der Gebäudefassade von einer Einhaltung des Grenzwertes für das Tagesmittel an PM₁₀ auszugehen. Der geltende Grenzwert für das Jahresmittel an NO₂ von 40 µg/m³ wird ebenfalls eingehalten.

Auf dem Abschnitt von der Thomasiusstraße bis zum Dittrichring wird der geltende Grenzwert für das Jahresmittel an NO₂ im Bereich der Gebäudefassade überschritten. Trotz Rückgang des Verkehrsaufkommens resultiert, im Ergebnis der Luftschadstoffmodellierung, eine vergleichsweise hohe NO₂-Belastung. Diese ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Eingangsparameter in der Schadstoffmodellierung an den Stand der Technik zurückzuführen.³

Mit der Realisierung der Straßenrandbebauung und der durch die 2. Änderung ermöglichten größeren Bautiefe ist eine Verschlechterung der Luftaustauschbedingungen im Abschnitt von der Elster-

³ Die Modellierung im Zuge des Luftreinhalteplans im Jahr 2009 basiert auf älteren Stickoxid-Emissionsfaktoren als sie derzeit vom LfULG bei der jüngsten Berechnung herangezogen wurden. Es hat sich herausgestellt, dass insbesondere Dieselfahrzeuge, die Abgasgrenzwerte für Stickoxide (gemäß Euro-Schadstoffnorm) im Realbetrieb deutlich übersteigen. Hierdurch wird auch ein Teil der ursprünglich im LRP 2009 prognostizierten Wirkung der Umweltzone aufgezehrt. Verkehrsrückgang und Umweltzone führen daher nicht zu den im Jahr 2009 für das Jahr 2011/2015 prognostizierten Luftschadstoffwerten.

straße bis zur Thomasiusstraße verbunden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere bei überdurchschnittlich verkehrserzeugenden Nutzungen (wie z.B. ein Parkhaus) eine Verhärtung der infolge der baulichen Nachverdichtung bereits angespannten lufthygienischen Situation eintreten kann.

Um die Luftschadstoffsituation in diesem und den angrenzenden Straßenabschnitten näher bewerten zu können, als dies anhand der vom LfULG gewonnenen Ergebnisse möglich ist, ist bei der konkreten Vorhabenzulassung für überdurchschnittlich verkehrserzeugende Nutzungen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Luftschadstoffimmissionsprognose erforderlich. (Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 30.01.2015)

Ausgehend von der Käthe-Kollwitz-Straße wirken Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr (Kfz- sowie Straßenbahnverkehr) auf den Straßenraum der Thomasiusstraße ein. Die Verkehrsbelastung belief sich im Jahr 2014 auf eine DTV von ca. 16.000 Kraftfahrzeugen. Anhand der vom Verkehrs- und Tiefbauamt (VTA) durchgeführten Verkehrsanalysen lässt sich nachweisen, dass sowohl der Anteil an Kfz-Verkehr als auch des Lkw-Verkehrs innerhalb der letzten 3 Jahre abgenommen hat (siehe Tabelle 3). Das VTA geht davon aus, dass sich das Kfz-Verkehrsaufkommen in diesem Abschnitt bei ca. 17.000 Kfz/24h stabilisieren wird.

Tabelle 3: DTV, Straßenabschnitt Käthe-Kollwitz-Straße, Quelle: VTA

DTV- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	2011	2014
Kfz-Verkehr	17.950	16.000
Lkw-Verkehr (> 3,5 t)	1.170	690

Bereits im Ursprungs-B-Plan wurden für die Wohngebietsnutzungen Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume festgesetzt. Um Anhaltspunkte für die aktuelle Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu erhalten, wurden die DTV-Daten für das Jahr in einem vereinfachten Rechenverfahren gemäß RLS 90 abgeschätzt.⁴ (Auswertung Anhang II). Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Mittelungspegel die Orientierungswerte der DIN 18004 überschreitet. Da aktiver Lärmschutz (z.B. Gliederung des Baugebietes) im Rahmen der 2. Änderung nicht möglich ist, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (passiver Lärmschutz) erforderlich.

Mit der 2. Änderung des B-Planes sind Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Menschen, hier: Luftschadstoffe/ Verkehrslärm zu erwarten. Im Hinblick auf Verkehrslärm können diese mit geeigneten passiven Schallschutzmaßnahmen gemindert werden.

Menschen: Gewerbelärm

Mit der Änderung des allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet sind mischgebietstypische Nutzungen möglich; mit ihnen verbundene Emissionen sind bis zu einem Ausmaß, das durch die Richtwerte der TA Lärm begrenzt wird, hinzunehmen. Für Gewerbelärmemissionen und -immissionen ist nicht zu erwarten, dass die geplanten Nutzungen im Mischgebiet nicht verwirklicht werden könnten. Die Bewältigung von noch nicht quantifizierbaren und noch nicht lokalisierbaren Schallemissionen aus dem Änderungsbereich hinaus und von Schallimmissionen in diesen hinein muss (wie im bisherigen Bebauungsplan) auf der Ebene der Vorhabenzulassung erreicht werden. Je nach

⁴ www.staedtebauliche-laermfibel.de

dem Maß der baulichen Nutzung, der geplanten Nutzung und den vorhabenspezifischen Betriebszeiten müssen ggf. hohe schalltechnische Anforderungen erfüllt werden, damit weder der Kunden-, Mieter- oder Anlieferverkehr noch die Emissionen von Maschinen oder technischen Einrichtungen einschließlich Lüftungsanlagen oder andere dem Vorhaben zuzurechnende Schallemissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen vorhandener benachbarter schutzwürdiger Nutzungen (insbesondere von Wohnnutzungen) führen.

Für das der Stadtverwaltung bereits vorgestellte konkrete Vorhaben einer „Medizinischen Versorgungseinrichtung und Parkhaus“ wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (Büro AKIB, Stand 20.5.2011) nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung) unter Einhaltung der schallschutztechnischen Vorgaben des Gutachters eingehalten werden können.

Mit der 2. Änderung des B-Planes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Menschen, hier: Gewerbelärm zu erwarten. Die Vorgaben und Empfehlungen des Schallgutachters (siehe Kap. 6/ Seite 25 des Schallgutachtens Büro AKIB, Stand 20.5.2011) sind bei der konkreten Vorhabenzulassung berücksichtigen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit der 2. Änderung des B-Planes sind keine erhebliche Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Das in der Denkmalliste aufgeführte, hier allein relevante Gebäude der Thomasiusstraße 22 bleibt unverändert bestehen.

Wechselwirkungen

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität im städtischen Raume hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, und Pflanzen ab. Diese sind durch die gründerzeitliche Prägung des Plangebietes und das damit verbundene Verkehrsaufkommen und den geringen Anteil an Grünflächen mit gestalterischer Qualität beeinträchtigt. Durch den Ursprungs-B-Plan wurde bereits eine Bebauung ermöglicht. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind durch die 2. Änderung nicht zu erwarten.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Die vorhandene Verkehrslärmbelastung im Plangebiet überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18004. Hier sind wirksame Maßnahmen des passiven Lärmschutzes festzusetzen. Die zu erwartende gewerbliche Lärmbelastung liegt, unter Einhaltung der schallgutachterlichen Vorgaben, unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Deshalb wird festgelegt, dass keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung** gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB gingen keine Äußerungen ein.

Während des **öffentlichen Bürgerforums** am 10.11.2011 wurden die Anwesenden vom Vorhabenträger und dem Stadtplanungsamt über das geplante Projekt unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung.⁵

Von den angeschriebenen vier **Bürgervereinen** gingen zwei Stellungnahmen ein. Darin wird vor allem vorgetragen:

- zu Verkehr und Parkraum:

Das Parkhaus sollte vorwiegend dem Quartier dienen und höchstens halböffentlich sein. Daher sind Dauerstellplätze für die Anwohner zu vergeben. Kurzzeitige Parkmöglichkeit sollten die Ausnahme bleiben. Als Zusatzangebot für Stadionbesucher (P+R) ist der Ort nicht geeignet. Entspricht die Anzahl von 350 Stellplätzen dem Quartiersbedarf?

Die erwartete erhöhte Verkehrsdichte wird bei der angedachten Verkehrsführung ein erhebliches Verkehrsproblem in der Thomasiusstraße und an der Kreuzung zur Käthe-Kollwitz-Straße verursachen.

Umgangsweise:

Die hohe Wohndichte und der bereits vorhandene Fehlbedarf an Stellplätzen in der nahen Umgebung des Plangebiets rechtfertigen ein Parkhaus, das vorwiegend dem Quartier dient. Dies wird auch verkehrsplanerisch befürwortet. Die Regelung zu öffentlicher/ nicht öffentlicher Nutzung sowie der endgültigen Anzahl der Stellplätze ist nicht festsetzbar und deshalb nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Zu Minimierung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs wird planerisch festgelegt, dass nur eine Ausfahrt auf die Käthe-Kollwitz-Straße zulässig sein soll. Damit soll die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.

- zum STEP Zentren:

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des STEP Zentren. Die Fläche für den Einzelhandel wird als zu groß empfunden, zumal sich fußläufig weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden. Die Notwendigkeit eines weiteren Einzelhandelszentrums sollte hinterfragt werden, gerade weil in der näheren Umgebung, in der Elsterstraße, ein vergleichbarer Markt entsteht.

Umgangsweise:

In Richtung Stadtzentrum nimmt die Käthe-Kollwitz-Straße einen mischgebietstypischen Charakter an, der vor allem durch medizinische Einrichtungen und kleinteiligen Einzelhandel geprägt wird. Bereits der Ursprungs-Bebauungsplan formulierte das städtebauliche Ziel der Belebung der Käthe-Kollwitz-Straße als Geschäftsstraße bis hin zum Westplatz. Diese Zielsetzung bleibt in der 2. Änderung bestehen. Die Potentiale der Einzelhandelslandschaft sollen dabei vorrangig entlang der Käthe-Kollwitz-Straße untergebracht werden. Vor dem Hintergrund der hohen Wohndichte und der in den letzten Jahren angewachsenen Wohnbevölkerung im Quartier (siehe Kap. 5) soll die Geschäftsentwicklung entlang Käthe-Kollwitz-Straße planerisch abgesichert werden. Im Teil-Baugebiet MI 1 sollen die Einzelhandelsbetriebe, die auch sonst allgemein zulässig wären, nicht ausgeschlossen werden. Auf einer Länge von ca. 70 m wird entlang der Käthe-Kollwitz-Straße eine Bebauungstiefe von 33,5 m und damit auch die Betriebsformen von Lebensmittelmärkten ermöglicht. Für das in Umsetzung befindliche Bauvorhaben eines Geschäftshauses wurde ein Nahversorgungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² genehmigt. Zusammen mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft

⁵ entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

befindlichen Nahversorgungsbetrieb Elsterstraße 22-24 erfüllen beide Betriebe die Nahversorgung im Quartier. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- zur baulichen Dichte:

Die Realisierung des skizzierten Parkhauses führt auf dessen Nordseite zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung.

Das Medizinische Zentrum überragt mit seinen 6 Vollgeschossen und 21m alle umliegenden Gebäude. Durch das Staffelgeschoss wird dieser Eindruck noch verstärkt.

Umgangsweise:

Bereits der Ursprungs-Bebauungsplan weist eine vergleichbare zulässige Dichte für Eckgrundstücke auf. Für die Anzahl der Geschosse regelte der Ursprungs-Bebauungsplan, dass 6 Vollgeschosse und ausnahmsweise ein weiteres Geschoss von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig sein sollen. In der Planänderung wird die Anzahl der Geschosse auf 7 begrenzt, wobei keine weiteren Geschosse, auch keine Dachgeschosse, errichtet werden dürfen.

Die in dem Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen entsprechen dem vorhandenen Umfeld. In der unmittelbaren Umgebung finden sich 4-geschossige Altbauten und 6-geschossige Neubauten mit ähnlichen Trauf- bzw. Gebäudehöhen, jedoch unterschiedlichen Geschosshöhen. 6 Geschosse weisen unter anderem die in direkter Nachbarschaft gelegenen Häuser in der Thomasiusstraße 15 und 18 auf. Letzteres besitzt darüber hinaus ein ausgebautes Dachgeschoss.

- zur Grünfläche:

In welcher Form wird der Ausgleich für den „Verlust öffentlicher Grünfläche“ geschaffen, der ursprünglich auf der „nicht überbaubaren Fläche“ der Käthe-Kollwitz- Straße 22 geplant war?

Der Ursprungs-Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Blockrandbebauung vor und setzt keine „öffentliche Grünfläche“, sondern Bauland bzw. zu begrünende Tiefgaragen fest. Die so bezeichnete „öffentliche Grünfläche“ ist eine zwischenzeitliche Begrünung auf privaten Grundstücken. Auch, wenn diese begrüneten Flächen derzeit faktisch für jedermann zugänglich sein sollten, bedeutet dies nicht, dass es sich um „öffentliche Grünflächen“ handelt. Aufgrund der Erholungswertes dieser Grünfläche wird diese im Änderungsverfahren als private Grünfläche festgesetzt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2011. Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen sind:

- Verkehr und Parkraum

Die Anordnung der Zufahrten für das medizinische Versorgungszentrum sollen durch eine optimale Verkehrsführung gewährleisten, dass der neu entstehende Quell- und Zielverkehr eine möglichst geringe Belastung für die ansässigen Bewohner verursacht.

Es wird auf negative Erfahrungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung mit einem ähnlichen Vorhaben, der Medica Klinik, verwiesen. Demnach sollte auf die ausreichende Anzahl an Parkstellplätze für bedürftige Patienten außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums geachtet werden.

Umgangsweise:

Innerhalb der generell zulässigen mischgebietstypischen Nutzungen soll ein Parkhaus gebaut werden können. Die Parkhausausfahrt in direkter Anbindung an die Käthe-Kollwitz-Straße wird nur nach rechts erfolgen, damit der fließende Verkehr entlang der Käthe-Kollwitz-Straße möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die ausreichende Anzahl der Stellplätze auch der barrierefreien wird durch den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens definiert.

- zu STEP Zentren

Die geplante Einzelhandelsnutzung widerspricht, aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, dem STEP Zentren. Festzustellen ist ferner eine Überschneidung des 500 m Radius zur Nahversorgungslage „Kolonnadenstraße“. Außerdem sind Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in unmittelbarer Nähe zum Standort, an der Elsterstraße 22-24 und der Sebastian-Bach-Straße 7, bekannt.

Das geplante medizinische Versorgungszentrum mit Quartiersgarage und Einzelhandel liegt außerhalb der im STEP Zentren bestimmten Zentralen Versorgungsbereiche und den dargestellten Nahversorgungsanlagen. Laut STEP ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmen sind für den Leipziger Laden und bei Nachweis bestimmter Bedingungen zulässig. Aus den Planunterlagen geht jedoch nicht hervor inwieweit diese Bedingungen erfüllt sind.

Das Vorhaben liegt außerhalb der im STEP Zentren dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe außerhalb der definierten Zentren sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Diese Voraussetzungen sind aber im Entwurf des Bebauungsplans nicht erkennbar.

Umgangsweise:

In Richtung Stadtzentrum nimmt die Käthe-Kollwitz-Straße einen mischgebietstypischen Charakter an, der vor allem durch medizinische Einrichtungen und kleinteiligen Einzelhandel geprägt wird. Bereits der Ursprungsplan formulierte das städtebauliche Ziel der Belebung der Käthe-Kollwitz-Straße als Geschäftsstraße bis hin zum Westplatz. Diese Zielsetzung bleibt in der 2. Änderung bestehen. Die Potentiale der Einzelhandelslandschaft sollen dabei vorrangig entlang der Käthe-Kollwitz-Straße untergebracht werden. Vor dem Hintergrund der hohen Wohndichte und der in den letzten Jahren angewachsenen Wohnbevölkerung im Quartier (siehe Kap. 5) soll die Geschäftsentwicklung entlang Käthe-Kollwitz-Straße planerisch abgesichert werden. Im Teil-Baugebiet MI 1 sollen die Einzelhandelsbetriebe, die auch sonst allgemein zulässig wären, nicht ausgeschlossen werden. Auf einer Länge von ca. 70 m wird entlang der Käthe-Kollwitz-Straße eine Bebauungstiefe von 33,5 m und damit auch die Betriebsformen von Lebensmittelmärkten ermöglicht. Für das in Umsetzung befindliche Bauvorhaben eines Geschäftshauses wurde ein Nahversorgungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² genehmigt. Zusammen mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Nahversorgungsbetrieb Elsterstraße 22-24 erfüllen beide Betriebe die Nahversorgung im Quartier. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Mit Schreiben vom 03.05.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Planentwurf vom 24.02.2016 beteiligt und über die öffentliche Auslegung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen informiert.

Von den 10 beteiligten TöB gaben alle eine Stellungnahme ab, davon trugen 7 TöB keine zu prüfenden Belange vor bzw. stimmten der Planung zu. Das Prüfungsergebnis und die Hinweise und Empfehlungen zur natürlichen Radioaktivität vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurden im Anhang I der Begründung unter "Hinweise" aufgenommen.

3 Träger öffentlicher Belange übermittelten planungsrelevante Informationen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL)
Es wird gebeten, Angaben zum Trink- und Löschwasserbedarf bzw. Schmutz- und Regenwasseranfall im Plangebiet zu ergänzen.
Zur Entwicklung der Baufelder wird die Trinkwasseranbindung an die Käthe-Kollwitz-Straße ausgeschlossen. Es sind ggf. Auswechslung und Neudimensionierung von Trinkwasserleitungen erforderlich. Zur Schmutzwasser-Ableitung können vorhandene Mischwasserleitungen verwendet werden. Das Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes ist durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Ein Bodengrundgutachten über die Versickerungsfähigkeit ist vorzulegen.

Angaben zum Trink- und Löschwasserbedarf bzw. Schmutz- und Regenwasseranfall im Rahmen des Bebauungsplanes können nicht gemacht werden. Denn dies ist maßgeblich von der konkreten Nutzungsart und der Ausnutzung der Baufelder abhängig. Eine Flächenermittlung zu den maximal versiegelbaren Flächen liegt in *Kap. 7.1.1. Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes* und in *Kap 9. Städtebauliche Kalkulation* der Begründung bereits vor. Im Entwurf der 2. Änderung wird eine 630 m³ große Grünfläche sowie die Gewährleistung einer Versickerungsfähigkeit von Regenwasser auf den ebenerdigen Stellplatzflächen festgesetzt.

Da auf den Eckgrundstücken eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,9 möglich sein soll, wird die Festsetzung zur Dachbegrünung im erneuten Entwurf dahingehend angepasst, dass auf allen Dächern im Änderungsgebiet zwingend eine Dachbegrünung zu realisieren ist. Denn begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss.

- Landesdirektion Sachsen:
Die Landesdirektion stellt fest, dass die Ziele der Raumordnung der B-Planänderung nicht entgegenstehen.
Der auf die Verträglichkeit mit den Nahversorgungszentren gerichteten städtebaulichen Begründung zum Einzelhandel wird grundsätzlich gefolgt, jedoch auf Differenzen/Widersprüche mit der Festsetzung 1.2 a) verwiesen. Danach ist im Teilgebiet MI 1 -jedweder- sortimentsunabhängiger und damit nicht nur nahversorgungsrelevanter kleinflächiger Einzelhandel zulässig. In der Begründung zu der mit der Festsetzung 1.2.a) gewollten Ausnahme ist deshalb deutlich zu differenzieren zwischen dem A-Zentrum "City" und dem D-Zentrum „Ranstädter Steinweg/Jahnallee/Waldstraße“.

Die gewollte Ausnahmen bezieht sich auf das in Umsetzung befindliche Bauvorhaben eines Geschäftshauses, in dem bereits ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² genehmigt wurde. Die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teil-Baugebiet MI 1 stimmt dagegen nicht den Zielen des STEP Zentren überein, wonach neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind.

Bezugnehmend auf die Hinweise der Landesdirektion wird die textliche Festsetzung 1.2 a) hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsssortimente angepasst. Im erneuten Entwurf sind im MI 1 nunmehr nur solche kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Hauptsortimentnahversorgungsrelevanten Einzelhandel gemäß der Leipziger Sortimentsliste 2014 anbieten. Diese Begrenzung und insbesondere die bereits erteilte Baugenehmigung für einen kleinen Lebensmittelmarkt befördert die fußläufige Nahversorgung auch außerhalb der Zentren. Dies trägt den besonderen Anforderungen in der Stadt Leipzig in hochverdichteten und einwohnerstarken Stadtgebieten Rechnung, Die Stärkung der Innenentwicklung wurde als übergeordnetes Ziel gesehen und gegenüber den Zielen des STEP Zentren abgewogen. Im Ergebnis soll eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, ohne dass mögliche Beeinträchtigungen der Zentren zu erwarten sind.

- Netz Leipzig GmbH (Stadtwerke)

Im Geltungsbereich der zweiten Planänderung befindet sich umfangreicher Kabel- und Leitungsbestand der Stadtwerke Leipzig. In der Straßenverkehrsfläche befinden sich ein 110 kV-Kabelsystem sowie diverse Mittel- und Niederspannungskabel. Außerdem ist eine Transformatorstation (5021) im Geltungsbereich vorhanden, die für die Versorgung der angrenzenden Wohnbebauung notwendig ist. Zum sicheren Betrieb der 110 kV-Kabeltrasse ist u. a. ein Schutzstreifen von 2 m ab Außenkante des Schutzrohres erforderlich, der Überbauungen bzw. Überpflanzungen ausschließt. Der Schutzstreifen überlagert hier jedoch die dargestellte baurechtlich festgesetzte Baulinie entlang des Flurstückes 4905. Aus diesem Grund stimmen die Netz Leipzig der vorgesehenen Blockrandbebauung parallel der Käthe-Kollwitz-Straße nicht zu. Für den Betrieb der Trafostation 5021 liegt eine Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie eine befristete Genehmigung der Stadt Leipzig vom 14.12.2006 vor. Die Genehmigung ist befristet bis zur Inanspruchnahme des Grundstücks für eine mehrgeschossige Bebauung entsprechen Festlegungen des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Zielsetzung einer Baulinie entlang der Käthe-Kollwitz-Straße wurde bereits im Ursprungsplan verfolgt und durch die damalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (unter anderem der Stadtwerke Leipzig) bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 50 ist seit dem 05.06.1999 rechtskräftig und das Flurstück 4905 bauplanungsrechtlich bebaubar. Der Rahmen der Beteiligung zur 2. Änderung vorgetragene Einwand der Netz Leipzig GmbH gegen die vorhandene Baulinie entlang der Käthe-Kollwitz-Str. liegt mit Schreiben vom 13.06.2016 vor.

Laut Aussage der Netz Leipzig GmbH liegt die 110 kV-Kabeltrasse bei ca. -3,50 m bis ca. -5,50 m unter dem Straßenniveau. Die exakte Lage lässt sich nur über eine Suchschachtung feststellen. Eine Umverlegung ist mit umfangreichen Maßnahmen verbunden, eine Trassenbeantragung für die Umverlegung dauert ca. 2 Jahre und ist mit hohen Kosten verbunden.

Sofern über die Kosten der Umverlegung zwischen Eigentümer und der Netz Leipzig GmbH keine Einigkeit erzielt werden kann, könnte dies zu einer praktisch dauerhaft währenden Unbebaubarkeit des Grundstückes führen. Das ist städtebaulich nicht gewollt. Aus diesem Grund wird die Festsetzung der Baulinie zwar grundsätzlich beibehalten, es wird aber eine textliche Festsetzung 2.4 ergänzt. Diese erlaubt ausnahmsweise ein Zurückspringen der Fassade im Erdgeschosses um maximal 2 m. Dieser Einschub des Erdgeschosses auf dem Flurstück 4905 ist städtebaulich vertretbar, da der Gesamteindruck der geschlossenen und straßenbegleitenden Blockrandbebauung gewahrt bleibt.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf und seiner Begründung sowie zu den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen erfolgte durch Auslegung der Unterlagen im Neuen Rathaus vom 31.05. bis zum 30.06.2016.

Als Ergebnis der öffentlichen Beteiligung liegt eine Stellungnahme mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten vor:

Das nördliche Grundstück entlang der Käthe-Kollwitz-Straße hat durch den Planentwurf eine starke Begünstigung erfahren. Diese Begünstigung wirkt sich insbesondere durch den an das Flurstück 4905 angrenzenden 33,5 m tiefen Giebel des Parkhauses nachteilig auf den südlichen Nachbarn aus. Der Giebel des Parkhauses ist mehr als doppelt so tief, wie die Tiefe der zulässigen Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 4905. Dies schränkt die Nutzbarkeit des Flurstücks 4905 zu Wohnzwecken unangemessen ein.

Es wird vorgeschlagen, dass die rückwärtige Baulinie parallel zur Käthe-Kollwitz-Straße entlang der Grünfläche erweitert wird, um den Giebel des Parkhauses weitgehend bebauen zu können.

Des Weiteren sollten die Festsetzungen im Hinblick auf die Pkw-Stellplätze angepasst werden. Die einzige Möglichkeit auf dem Flurstück 4905 in zulässiger Weise Pkw-Stellplätze zu errichten, wäre in der westlichen Ecke des Geltungsbereichs entlang der Elsterstraße. Würde eine Bebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße errichtet werden, wäre eine Grundstückszufahrt, z.B. für ebenerdige Stellplätze oder eine Tiefgarage nur über die Elsterstraße möglich. Eine Zufahrt zum Grundstücksteil, der an den Giebel des Parkhauses grenzt, ist von der Käthe-Kollwitz-Straße aus, unzulässig. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche können nicht ausreichend Stellplätze untergebracht werden. Eine Lösung wäre, dass auf dem Flurstück 4905 Pkw-Stellplätze entlang der Elsterstraße auch außerhalb die Baulinien und Baugrenzen und dabei insbesondere bis unmittelbar an das Flurstück 2336 angrenzend errichten werden dürfen.

Die bisherige Bebauungstiefe von 15,0 m ließ eine gründerzeittypische Bebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße zu. Es trifft zu, dass damit noch immer eine massive Wirkung einer sichtbaren (Brand-) Giebelwand von 18,5 m Länge und einer Höhe von 24,5 m bestehen bleibt. Durch eine höhere Bebauungstiefe auch im südlichen Teil des Plangebietes kann die Wirkung der sichtbaren Giebelwand für den Nachbarn gemindert werden. Die Festsetzungen der 2. Änderungen werden dahingehend geändert, dass auch im südlichen Teil des MI 1 eine größere Bebauungstiefe ermöglicht werden soll. Die zukünftige zulässige Bebauungstiefe entlang der Käthe-Kollwitz-Straße wird auf dem Flurstück 4905 auf 27 m erweitert. Durch die Festsetzung einer 90 Grad gewinkelten Baulinie werden keine Abstandsflächen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken erzeugt. Diese

sind auch nicht erforderlich, da hier eine private Grünfläche festgesetzt wird und damit eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Die Herstellung und Zufahrt zu Kfz-Stellplätzen darf aus verkehrsplanerischen Gründen nur über die Elsterstraße organisiert werden. Ein rückwärtige Andienung für ein Gebäude entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ist auf dem eigenen Flurstück 4905 nicht möglich.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden um eine Fläche von ca. 65 m² für ebenerdige Stellplätze ergänzt.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Bauungs-/Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich ein Baugebiet, das eine private Grünfläche umschließt.

Das Baugebiet wird gemäß dem städtebaulichen Konzept als gegliedertes Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung in Teil-Baugebiete MI 1 und MI 2 berücksichtigt, dass der Einzelhandel nur entlang der Haupterschließungsstraße zulässig sein soll.

9.2 Erschließungskonzept

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die Käthe-Kollwitz-Str. und die Thomasiusstr. grundsätzlich verkehrlich erschlossen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Käthe-Kollwitz-Str. ist jedoch eine komplette Erschließung für Kfz von der Käthe-Kollwitz-Str. aus nicht realisierbar. Für das Teilbaugebiet MI 1 kann hier nur eine Ausfahrt nach rechts angeordnet werden. Die generelle Ein- und Ausfahrt zu den Teil-Baugebieten MI 1 und MI 2 erfolgt über die Thomasiusstraße.

Ein weiter detailliertes Erschließungskonzept ist für die Ziele und Zwecke der Änderung nicht erforderlich, da die zulässigen Nutzungen und die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht grundsätzlich neu geordnet werden sollen.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Die bereits im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehene bodenschutzbezogene Maßnahmen bei ebenerdigen Stellplätzen (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien) bleibt bestehen. Eine ca. 630 m² große Grünfläche mit Gehölzen wird als zu erhaltende Grünfläche festgesetzt.

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches war der Erhalt eines Baumes vorgesehen. Durch die Erweiterung der Baugrenze ist der Baumstandort im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs nicht mehr möglich. Stattdessen wird festgelegt, dass je angefangener vier ebenerdiger Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die Grenzen verlaufen wie folgt:

- im Norden entlang dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 4345 (Thomasiusstraße)
sowie dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 3026c,
- im Osten durch das südöstlich angrenzende Flurstück 4351 (Käthe-Kollwitz-Straße),
- im Süden durch das Flurstück 4906 (Elsterstraße),
- im Westen das die angrenzenden Flurstücke 2336 und 3026c.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 3026/1, 2188/3, 2333b, 4905, 4907 und einen Teilbereich des Flurstückes 4351 der Gemarkung Leipzig. Er hat eine Größe von rund 0,8 Hektar.

11. Gliederung des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Mischgebiet und untergliedert in die Teil-Baugebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes werden eine private Grünfläche sowie Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert.

12. Art der baulichen Nutzung

Die Teilbaugebiete MI 1 und MI 2 sind zeichnerisch als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt worden.

Begründung:

Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt, damit eine Entwicklung von dienstleistungsbezogenen, gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen ermöglicht wird. Die Geschäftsstraße und die Anwohnerstraßen sollen aber auch für Wohnnutzungen weiterhin zur Verfügung stehen.

1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

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

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]Begründung:

Es sollen die Voraussetzungen für eine urbane und konfliktfreie Nutzungsmischung geschaffen werden. Die Käthe-Kollwitz-Straße hat im nordöstlichen Teil einen mischgebietstypischen Charakter, der vor allem durch Büros, medizinische Einrichtungen, Wohnen und kleinteiligem Einzelhandel geprägt wird. Diese Prägung soll für den im Plangebiet liegenden Teil der Käthe-Kollwitz-Straße als städtebauliches Ziel übernommen werden. Daher sollen im gesamten Plangebiet nunmehr die Nutzungen wie Wohnen, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Einzelhandelsbetriebe mit Erotikartikeln. Zu den Vergnügungsstätten gehören insbesondere Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen, außerdem Einrichtungen mit sexgewerblichem Charakter. Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde das Zulassen von sexgewerblichen Einrichtungen, von Spiel- und Automatenhallen sowie von Wettbüros zu den sog. „Trading-Down-Effekten“ führen, also einer Vielzahl von Effekten, die sich negativ auf die zentrumsnahen Quartiere auswirken: Dazu zählen der Rückgang von Investitionen, die schlechtere Vermietbarkeit von Immobilien, der Rückgang von Besuchern, Käufern und Touristen, die Zunahme von Kriminalität, die Verwahrlosung von Gebäuden und des öffentlichen Raums sowie nicht zuletzt das negative Image in der Außenwahrnehmung der Stadt Leipzig. Die ausgeschlossenen, ansonsten grundsätzlich legalen Nutzungen haben in einer offenen Gesellschaft ihre Daseinsberechtigung, aus den genannten Gründen sollen sie jedoch nicht im Plangebiet zulässig sein. Da derzeit keine Sex-Shops, Spielhallen, Wettbüros und sexgewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung existieren, ist die Festsetzung auch durch den vorgefundenen Bestand gerechtfertigt. Der Ausschluss dieser Nutzungen durch die Festsetzung ist auch deshalb erforderlich, weil mit diesen Nutzungen oft hohe Gewinnspannen verbunden sind. Diese würden zur Zerstörung des Bodenpreisgefüges führen. Sonstige Einzelhandelsangebote, die eine gewisse Zentralität benötigen, für die die innerstädtische Geschäftsmiete aber nicht erschwinglich ist, würden von der innenstadtnahen Lage verdrängt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Die historische Gestalt und Eigenart des Gebietes ist durch die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Waldstraßen-

viertel/Bachstraßenviertel“ geschützt. Dies betrifft insbesondere den Erhalt der bestehenden Blockrandstrukturen und schließt damit eine Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus.

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage und Fremdwerbung sollen nicht zulässig sein, da sie zu den typischen Baulichkeiten der Innenstadt (baulicher Zusammenhang) und zu deren Gestaltqualität im Widerspruch stehen. Die historische Gestalt und Eigenart des Gebietes ist durch die Erhaltungssatzung Gebiet „Waldstraßenviertel/ Bachstraßenviertel“ geschützt. (siehe auch Punkt 17 - Örtliche Bauvorschriften)

1.2 Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gilt abweichend von den obigen Festsetzungen:

a) Im Teil-Baugebiet MI 1 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der unter II. festgesetzten „Leipziger Sortimentsliste 2014“ anbieten.

b) Im Teil-Baugebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem vom STEP Zentren⁶ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, jedoch in räumlicher Nähe zu A- Zentrum „Leipziger City“ sowie zum benachbarten zentralen Versorgungsbereich, dem D-Zentrum Jahnallee/Waldstraße. Die Ausläufer des D-Zentrums reichen bis in die Elsterstraße und befinden sich in ca. 350 m Entfernung zum Planänderungsgebiet. Damit liegt das Plangebiet der 2. Änderung im Kerneinzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereiches.

Der Planänderungsbereich mit einer Größe von 0,8 ha hat mit seinen möglichen Einzelhandelsnutzungen keinen Einfluss auf die Leipziger City. Für den zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Jahnallee/Waldstraße wiederum werden die möglichen einzelhandelsbezogenen Auswirkungen folgendermaßen beurteilt: Der Änderungsbereich ist mit städtebaulich integriert Wohnquartieren verknüpft und für viele Anwohner auch fußläufig sehr gut erreichbar. Das Zentrum-West zählt zu den Stadtteilen mit einer besonders stark wachsenden Bevölkerung (vgl. Kap. 5). Aus diesem Grund wurde für das in Umsetzung befindliche Bauvorhaben eines Geschäfts- und Parkhauses bereits ein Lebensmittelbetrieb (Nahversorger) mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² genehmigt. Diese kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten tragen den besonderen Anforderungen in diesem zentrumsnahen, hochverdichteten und einwohnerstarken Stadtbereich Rechnung. Die Stärkung der Innenentwicklung wurde als übergeordnetes Ziel gesehen und gegenüber den Zielen des STEP Zentren abgewogen, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die dennoch den Zielen des STEP Zentren nicht entgegent steht.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Leipzig sind Teil der textlichen Festsetzung und werden im Teil B des Bebauungsplanes unter II. Anhang abschließend aufgelistet.

⁶ Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten⁷ werden nicht zugelassen. Die Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes – Potentiale für Einzelhandel und Dienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entlang der Käthe-Kollwitz-Straße zu entwickeln – wird grundsätzlich beibehalten und durch die textliche Festsetzung 1.2 inhaltlich konkretisiert.

Durch die planerische Festsetzung eines Mischgebietes sind im Teil-Baugebiet MI 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. Betriebe die den Schwellenwert von 800 m² Verkaufsfläche überschreiten, generell unzulässig.

In den an den Wohngebietsstraßen gelegenen Bereichen (Teil-Baugebiet MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hier soll der Charakter der Wohnstraßen erhalten bleiben. Dies dient auch der Erhaltung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Jahnallee/Waldstraße.

13. Maß der baulichen Nutzung, Staffelung und Zurückspringen

2.1 Für die Höhe baulicher Anlagen gilt:

- a) Bei geneigten Dächern größer 10 Grad Dachneigung darf die Höhe des Firstes 25,50 m und die Höhe der Traufe 21,30 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.**
- b) Bei Flachdächern (einschließlich flach geneigten Dächern bis 10 Grad Dachneigung) darf die Höhe der Oberkante 24,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.**
- c) Die in a) und b) festgesetzten Höhen gelten einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünung.**

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Begründung:

Die Erhöhung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bzw. gesamten Gebäudehöhe soll die Realisierung zeitgemäßer Geschäftshäuser entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ermöglichen. Gleichwohl sind die Höhen der Nachbargebäude nach wie vor städtebaulich maßgebend. Die Bestandsgebäude (der DDR Geschosswohnungsbau Ecke Elsterstraße sowie das Eckgebäude der Käthe-Kollwitz-Straße 14/ Thomasiusstraße) besitzen eine Traufhöhe von ca. 24 m. Die Gesamthöhe beider Gebäude beträgt ca. 27 m. Das Bestandsgebäude in der Thomasiusstr. 22 besitzt eine Traufhöhen von ca. 18 m. Die Festsetzung zu den maximalen Höhen (Traufe max. 21,30 m; First max. 25,60 m) sowie die Regelung zu flachen oder flach geneigten Dächern (Höhe der Oberkante von Gebäuden max. 24,50 m) ist damit gerechtfertigt.

Eine Regelung zu Geschossen soll nicht erfolgen, da die Gebäudehöhen des eigentlichen Gebäudes (ohne die technischen Aufbauten) bereits abschließend durch die textlichen Festsetzungen geregelt sind.

⁷ siehe Leipziger Sortimentsliste 2014 (Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-21 07/14)

2.2 Abweichend von 2.1 können Überschreitungen der festgesetzten Höhen für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte oder technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,

b) die bauliche Höhe der Aufbauten 4,00 m über der Oberkante der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet und

c) die Aufbauten mindestens so weit hinter die straßenseitigen Fassaden zurücktreten, dass der Neigungswinkel der gedachten Geraden zwischen
- der Schnittkante der straßenseitigen Fassade mit der Oberkante des unter dem jeweiligen Aufbau vorhandenen Geschosses und
- dem höchsten Punkt des jeweiligen Aufbaues
einen Winkel von 60 Grad zur Waagerechten nicht überschreitet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung:

Ein Teil der Gebäudetechnik kann oft nur oberhalb der sonstigen Gebäudekubatur errichtet werden, insbesondere die technischen Aufbauten der Fahrstühle. Aufbauten sollen höhen- und flächenmäßig begrenzt werden, um das Stadtbild möglichst nicht beeinträchtigen. Daher wird die Möglichkeit festgesetzt, oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe weitere Aufbauten zuzulassen – jedoch nur in begrenztem Ausmaß und nur im Wege der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 BauGB. 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. Die Grundfläche der technischen Aufbauten wird auf 10% der tatsächlich überbauten Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO und auf eine Höhe von 4 m über der unter ihnen befindlichen Geschossdecke begrenzt. In der Festsetzung wird bestimmt, dass die Aufbauten von der Straßenflucht zurücktreten sollen.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf auf Eckgrundstücken (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen)

a) durch bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 und darüber hinaus

b) durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,**
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,**

bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Eckgrundstücke sollen aus städtebaulichen Gründen den gründerzeitlich vorgeprägten Blockrand schließen. Mit einer Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in Mischgebieten wäre ein geschlossene Bauweise mit sinnvollen Bebauungstiefen nicht möglich. Bodenschützendes Ziel der Umwelt- und Landschaftsplanung ist es, unter anderem die Flächenversiegelung zu verringern und den Grünflächenanteils in den Baugebieten zu erhöhen.

Um sowohl dem städtebaulichen als auch dem umweltbezogenen Ziel gerecht zu werden, wird für Eckgrundstücke eine maximale Überschreitung der GRZ für Hauptanlagen (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) auf 0,8 sowie eine maximale Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Wege und sonstige Versiegelungen (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) auf 0,9 zugelassen.

- 2.4 Für das Teil-Baugebiet MI 1 gilt: Das Zurückspringen von der Baulinie durch Fassadenteile im Erdgeschoss sowie im letzten Obergeschoss kann ausnahmsweise um bis zu 2,50 m zugelassen werden.**

[§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Die Möglichkeit, von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie zurückzutreten, soll für die Erdgeschosse entlang der Käthe-Kollwitz-Straße eingeräumt werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer Baulinie entlang der Käthe-Kollwitz-Straße wurde bereits im Ursprungsplan verfolgt. Im Rahmen der Beteiligung zur 2. Änderung wurde durch die Netz Leipzig GmbH mitgeteilt, dass eine unterirdische 110 kV-Kabeltrasse im Straßenraum liegt (ca. -3,50 m bis ca. -5,50 m unter Straßenniveau). Diese Kabeltrasse tangiert die vorhandene Baulinie entlang der Käthe-Kollwitz-Straße. Diese Kabeltrasse erfordert zum sicheren Betrieb der 110-kV Kabeltrasse u. a. einen 2 m-Schutzstreifen ab Außenkante des Schutzrohres. In diesem Schutzstreifen sind keine Überbauungen bzw. Überpflanzungen gestattet.

Die exakte Lage lässt sich nur über eine Suchschachtung feststellen. Gegebenenfalls ist, um das Flurstück 4905 bebauen zu können, eine Umverlegung erforderlich. Diese umfangreiche und kostenintensive Maßnahme könnte zu einer praktisch dauerhaft währenden Unbebaubarkeit des Grundstückes führen. Das ist städtebaulich nicht gewollt. Aus diesem Grund wird die Festsetzung der Bebauungslinie zwar grundsätzlich beibehalten, es wird aber die o.g. textliche Festsetzung ergänzt. Diese erlaubt ausnahmsweise ein Zurückspringen der Fassade im Erdgeschosses um maximal 2 m. Dieser Einschub des Erdgeschosses ist städtebaulich vertretbar, da der Gesamteindruck der geschlossenen und straßenbegleitenden Raumkante erhalten bleibt.

Für die Gebäude entlang der Käthe-Kollwitz-Straße sollen aus stadtgesterischen Gründen Staffelgeschosse möglich sein. Staffelgeschosse sind oberste Geschosse und werden durch einen horizontalen Rücksprung der Fassade im Vergleich zur darunter befindlichen Hauptattika ausgebildet. Für Staffelgeschosse darf der Rücksprung von der Attika des darunterliegenden Geschosses maximal 2,50 m betragen. Damit wird auch gewährleistet, dass die Flächen für die Dachbegrünung nicht weiter eingeschränkt werden.

14. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Begründung:

Die rückwärtige Baugrenze entlang der Käthe-Kollwitz-Straße wird neu festgesetzt, um die notwendigen Bebauungstiefen für die Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern umsetzen zu können. Im nördlichen Bereich des Teil-Baugebietes wird eine Bebauungstiefe von 33,5 m und im südlichen Bereich eine Bebauungstiefe von 27,0 m ermöglicht. Ein Teil der Bebauungsgrenze wird als Baulinie entlang der Grünflächen mit einer Gesamtlänge von 14,5 m festgesetzt. Die Bebauung soll hier direkt an die Grünfläche angrenzen. Die Festsetzung dieser 90 Grad gewinkelten Baulinie ist notwendig, um die, für die Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern, notwendigen Bebauungstiefen auch tatsächlich umsetzen zu können. Denn die private Grünfläche gehört derzeit zwei unterschiedlichen Eigentümern. Die erforderlichen Abstandflächen vor Außenwänden von Gebäuden lägen im Bereich des Fassadenversprungs (90 Grad gewinkelte Baulinie) ganz oder teilweise auf dem jeweiligen Nachbargrundstück. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sind Abstandflächen in diesem Bereich nicht notwendig. Sonstige Gründe, die die Einhaltung einer Abstandfläche fordern, liegen nicht vor. Der nördliche Bereich des MI 1 (siehe Kapitel 2 zu plananlassgebenden Vorhaben) sieht eine Bebauungstiefe von 33,5 m vor. Die südliche Anschlussbebauung soll um 6,50 m zurückspringen, damit einerseits die private Grünfläche erhalten bleiben kann. Andererseits wird durch die Festsetzung der rückwärtigen Baulinie erreicht, dass kein städtebaulicher Missstand durch eine unverhältnismäßig lange und hohe Brandwand entstehen kann.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baulinie zu den öffentlichen Straßenräumen bleibt bestehen; dies gilt auch für die festgesetzte Bauweise. Ausnahmen für das Zurückspringen der Fassade im Erdgeschoss können zugelassen werden (siehe Festsetzung Nr. 2.4).

Die bislang bestehende Festsetzung einer Arkade entlang der Käthe-Kollwitz-Straße gilt nicht mehr. Im Gegensatz zum historischen Bestand im nordöstlichen Straßenraum der Käthe-Kollwitz-Straße mit einer lichten Straßenbreite von ca. 16,6 m soll der Straßenraum im Abschnitt zwischen Thomasiusstraße und Elsterstraße auch zukünftig auf mindestens auf ca. 25 m aufgeweitet bleiben. Die städtebauliche Notwendigkeit einer Arkadenausbildung wird somit nicht mehr als erforderlich gesehen.

15. Fläche für Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

In der Planzeichnung werden zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Begründung:

Grundsätzlich soll der Stellplatzbedarf nicht durch ebenerdige Stellplätze in den Innenhöfen gedeckt werden. Für die gewerblichen als auch für Wohnnutzungen sollen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in einer Tief- oder Hochgarage realisiert werden.

Für Nahversorger, die entlang der Käthe-Kollwitz-Straße gewünscht sind, ist eine minimale Parkplatzfläche für autoorientierte Kunden maßgeblich. Trotz der guten ÖPNV-Anbindung ist davon auszugehen, dass die Einzelhandelsbetriebe Kurzzeitparkplätze benötigen. Aufgrund des geringen Straßenprofils können diese nicht als Parkbuchten entlang Käthe-Kollwitz-Straße realisiert werden. Kurzzeitparkplätze ober- oder unterhalb des Erdgeschosses anzubieten, würde am tatsächlichen Einkaufsverhalten vorbeigehen. Daher sollen ebenerdige (Kurzzeit-) Parkflächen im rückwärtigem Hofbereich ermöglicht werden. Die Zufahrt kann über die Thomasiusstraße erfolgen.

Die zweite Fläche für ebenerdige Stellplätze befindet sich im westlichen Teil des Planänderungsgebietes. Wird eine eigenständige Bebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße errichtet (im südlichen Bereich des MI 1) wäre eine Grundstückszufahrt, z.B. für ebenerdige Stellplätze oder eine Tiefgarage nur über die Elsterstraße zulässig. Denn eine Zufahrt für ein Gebäudeteil, das an den Giebel des Parkhauses grenzt, ist von der Käthe-Kollwitz-Straße aus, unzulässig.

Um eine eigenständige Bebauung im Anschluss an den nördlichen Bereich des MI 1 zu ermöglichen (d.h. Anschluss an den Brandgiebel des plananlassgebenden Vorhabens) muss der erforderliche Stellplatzbedarf im MI 2 (an der Elsterstraße) untergebracht werden. Der erforderliche Umfang an notwendigen Stellplätzen könnte hier nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche (die bereits durch das bestehende Gebäude Elsterstraße 14-20 genutzt wird) untergebracht werden. Eine rückwärtige Zufahrt für einen eigenständigen Gebäudeteil entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ist auf dem Flurstück 4905 nicht möglich und durch die Festsetzung der privaten Grünfläche auch nicht gewollt.

Damit aber die erforderlichen Stellplätze für ein eigenständiges Vorhaben entlang der Käthe-Kollwitz-Straße untergebracht werden können, wird eine weitere Stellplatzflächen von ca. 65 m² für ebenerdige Stellplätze ergänzt.

Die Herstellung und Zufahrt zu Kfz-Stellplätzen darf aus verkehrsplanerischen Gründen nur über das MI 2 organisiert werden (siehe textliche Festsetzung 3.2).

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen bleibt grundsätzlich bestehen.

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur zulässig:

- **den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und**
- **in Geschossen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgaragen).**

3.2 Abweichend von 3.1 können ebenerdige Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze nicht gemäß der Festsetzung 3.1 untergebracht werden können.

3.3 Ein- oder Ausfahrten zu oder von Baugrundstücken sind ausschließlich im Teil-Baugebiet MI 2 zulässig.

3.4 Abweichend von 3.1 ist im MI 1 in dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „nur Ausfahrt“ festgesetzten Bereich eine Ausfahrt in die Käthe-Kollwitz-Straße zulässig.

Begründung:

zu 3.1 und 3.2

Grundsätzlich soll der Stellplatzbedarf nicht durch ebenerdige Stellplätze in den Innenhöfen gedeckt werden. Für die gewerblichen als auch für die Wohnnutzungen ist die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Baukörper auf der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in einer Tiefgarage und auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze unterzubringen.

Können die erforderlichen Stellplätze im MI 1 nicht in der nach Festsetzung 3.1 vorgegebenen Weise untergebracht werden, kann die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ausnahmsweise zugelassen werden. Dieser Fall kann beispielsweise eintreten, wenn die Bebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße in mehreren Abschnitten erfolgt. Da weitere Ein- und Ausfahrten in die Käthe-Kollwitz-Straße nicht zulässig sind und für den Fall, dass eine rückwärtige Erschließung über die Seitenstraßen nicht möglich ist, soll die Ausnahme zu Errichtung ebenerdiger Stellplätze möglich sein.

zu 3.3 und 3.4

Durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Käthe-Kollwitz-Straße wurden bereits im Ursprungs-B-Plan Ein- und Ausfahrtsbereiche nur in den Wohngebietsstraßen vorgesehen. Das Erschließungskonzept für den Änderungsbereich wird um eine Ausfahrtsmöglichkeit in die Käthe-Kollwitz-Straße ergänzt. Das zu erwartende neue Verkehrsaufkommen (insbesondere durch das plananlassgebende Vorhaben einer Quartiersgarage) soll nicht allein über die Wohnstraßen abgewickelt werden. Durch die Festsetzung eines Ausfahrtsbereiches an der Käthe-Kollwitz-Straße sollen ein erhöhter Begegnungsverkehr in der Thomasiusstraße und längere Rückstaus in die Thomasiusstraße vermieden werden. Die Bemessung der Ausfahrt (Länge) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Diese reine Ausfahrtsmöglichkeit wird voraussichtlich nur für den Rechtsabbiegeverkehr verkehrsrechtlich zugelassen werden.

16. Private Grünfläche

In der Planzeichnung wird eine ca. 630 m² große private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage (begrünter Innenhof) festgesetzt.

Begründung:

Die Grünfläche mit standortprägenden Gehölzen im Quartiersinneren besitzt eine wohnungsnahe Erholungsfunktion. Die durch die Ratsversammlung bestätigten Ziele der Landschaftsplanung benennt unter anderem die Erhaltung von Grünflächen mit Erholungsfunktionen. Denn diese Grünflächen haben eine Bedeutung für das Stadtklima und den Biotopverbund. Im Leitbild 6 der Landschaftsplanung wird das Ziel der Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in innerstädtischen Räumen durch Erhalt und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern formuliert. Die vorhandene, im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches gelegene, unbebaute Grünfläche mit Gehölzen soll langfristig erhalten bleiben. Dazu wird ein Teil der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Fläche für gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitflächen nun als private Grünfläche dargestellt. Die im Ursprungsbebauungsplan dargestellten gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitflächen auf den Tiefgaragen entfällt.

17. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Planzeichnung wird der Standort von zwei anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

Ergänzend dazu werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

4.1 Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Zum Schutz des Bodens werden durch die Festsetzung Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen formuliert. Diese Anforderungen sollen die Versickerung von Regenwasser befördern.

- 4.2 Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze sowie je in der Planzeichnung festgesetztem Standort zum Anpflanzen von Bäumen ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 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 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.**

Begründung:

Die Baumkronen verschatten versiegelte Stellplatzflächen und vermindern somit die Erwärmung dieser Flächen. Zudem mindern die Baumanpflanzungen die optisch störende Wirkung von Stellplatzanlagen und tragen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die Festsetzung der Mindestqualität (Stammumfang) werden eine angemessene Eingrünung und die zeitnahe Übernahme sowohl ökologischer als auch orts- und landschaftsbildprägender Funktionen für das Gebiet und sein Umfeld erreicht. Die Festsetzung dient der Sicherung der Vitalität der auf Stellplatzflächen gepflanzten Bäume, damit mechanische Schädigungen an den Bäumen verhindert und die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen der Baumscheibe beeinträchtigt wird.

- 4.3 Dachflächen sind auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

- 4.4 Soweit abweichend von 4.3 dürfen auf den Dachflächen in den Teil-Baugebieten MI 1 und MI 2 auf einer Fläche von max. 400 m² Dachterrassen errichtet werden.**

Begründung:

Das Plangebiet liegt in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich mit einer hohen Tages- und Nachttemperatur, einer geringen nächtlichen Abkühlung und einem stark reduzierten Luftaustausch. (siehe Kap. 7.1.3) Eine Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. auf das Mikroklima im Blockinneren bei (Kalt- und Frischluftproduktion, Beschattung u.a.) kann durch die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung erreicht werden.

Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Extensive Begrünung bedeutet die Verwendung von Gräsern und Stauden, die nur eine geringe Substratstärke von 5-10 cm Stärke benötigen. Die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Begrünung des Baugrundstücks ist aus städtebaulichen Gründen in der verdichteten erweiterten Innenstadt sinnvoll und dient dem Umweltschutz. Daher wird festgesetzt, dass die Begrünung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind Flächen, die sich aus technischen Gründen nicht zur Begrünung eignen, z.B. Wege und technische Anlagen, die sich nicht in die Gebäudehülle integrieren lassen.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Festsetzungen aus stadtoökologischen Gründen die Begrünung flacher Dächer vorgesehen. Flachdächer eignen sich aber auch für Dach-

terrassen. Um beiden Flächenansprüchen gerecht zu werden, soll die Fläche von Dachterrassen auf ein maximales Maß von 400 m² begrenzt werden.

18. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 ist an der festgesetzten Baulinie der Lärmpegelbereich entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung maßgebend. Für abweichende bzw. zurückspringende Fassadengestaltungen ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden.

5.2 Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Begründung:

Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurden für die Wohngebietsnutzungen Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume festgesetzt. Ausgehend von der Käthe-Kollwitz-Straße wirken Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr (Kfz- sowie Straßenbahnverkehr) auf den Straßenraum der Thomasiusstraße ein. Die Belastung belief sich im Jahr 2014 auf eine DTV⁸ von ca. 16.000 Kraftfahrzeugen und 690 Lastkraftwagen.

Um Anhaltspunkte für die aktuelle Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu erhalten, wurden die DTV-Daten für das Jahr in einem vereinfachten Rechenverfahren gemäß RLS 90 abgeschätzt.⁹ (siehe Anhang II). Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Mittelungspegel die Orientierungswerte der DIN 18004 überschreitet. Da aktiver Lärmschutz (z.B. Gliederung des Baugebietes) im Rahmen der 2. Änderung nicht möglich ist, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (passiver Lärmschutz) erforderlich.

Für noch nicht quantifizierbare/lokalisierbare gewerbliche Schallimmissionen muss der Schallschutz wie zuvor auf der Ebene der Vorhabenzulassung erreicht werden. Dies ist auch praxisgerecht, denn auf der Ebene des vorhabenoffenen Bebauungsplans lässt sich die Bandbreite der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen einschließlich ihrer spezifischen Emissionen nicht hinreichend genau klären. Zur Bewältigung dieser Emissionen ist die TA Lärm geeignet, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Anwendung findet.

Für das der Stadtverwaltung bereits vorgestellte konkrete Vorhaben einer „Medizinischen Versorgungseinrichtung mit Parkhaus; Einzelhandel und Wohnen“ wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen, dass weder der Anlieferverkehr noch die Lüftung zu erheblichen Beeinträchtigungen vorhandener benachbarter schutzwürdiger Nutzungen (insbesondere vorhandener Wohnnutzung) führen.

⁸ DTV, durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

⁹ www.staedtebauliche-laermfibel.de

19. Örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1.Obergeschosses zulässig.**
- 6.2 Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.**
- 6.3 Werbeanlagen sind nur mit einer Ansichtsfläche von jeweils 2,0 m² zulässig.**

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung Waldstraße/ Bachstraßenviertel. Diese Satzung dient dem Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Sämtliche Festsetzungen zur Gestalt der Werbeanlagen sollen eine störenden Wirkung von Werbung verhindern.

Um im Plangebiet ein städtebauliches und architektonisches Gesamterscheinungsbild in hoher Qualität zu erzeugen, werden überdimensionierte, die äußere Gestaltung der Gebäude dominierende Werbeanlagen (z.B. bewegte und blinkende Leuchtwerbung) unterbunden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig. Eigenständige Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig – siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.2

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

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

Art der Nutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Anteil in Prozent
Mischgebiet	6.500	0,65	80
private Grünfläche	630	0,06	8
Straßenverkehrsfläche	986	0,10	12
SUMME	8.116	0,81	100

Durch den B-Plan werden keine Baumaßnahmen vorbereitet oder begründet, die höhere Baukosten für die öffentlichen Haushalte verursachen würden. Die Kosten für Baumanpflanzungen werden vollständig vom Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich übernommen.

Leipzig, 21.11.2016

gez.
Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

Anhang I: Hinweise

Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 15.06.2016 mitgeteilt: Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken.

„Im Rahmen der weiteren Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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.“

Weiteres siehe: www.umwelt.sachsen.de >> Strahlenschutz >> Radon.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten genannt:

Solitärbäume gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (Punkt 6)

Quercus petraea (Traubeneiche) (Baum des Jahres 2014)

Eigenschaften: Höhe 20 - 30 m, regelmäßige eiförmige Krone, tiefgrün glänzende Blätter, stadtklimafest

Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche gemäß der Planzeichnung (Punkt 7)

Tilia tomentosa "Szeleste" (Ungarische Silberlinde)

Eigenschaften: Höhe 20 - 25 m, gleichmäßige, schmal eiförmige, später breit eiförmige Krone, stadtklimafest, verträgt im Gegensatz zu anderen Linden längere Bodentrockenzeiten und Nährstoffarmut, kein Honigtau (auf Karosserielacken haftende Absonderung), gute Bewertung im Straßenbaumtest

Anhang III: Abschätzung zu Verkehrslärm

vereinfachte Ermittlung des Mittelungspegels gemäß RLS 90, Rechenverfahren nach „Städtebauliche-Lärmfibel.de“

in 3 m Höhe

dB-Rechner: lange Straße/DTV

http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : 	15190	69.5 dB(A)
Straßengattung: Gemeindefstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	8 m	6.4 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		0 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 71.7 dB(A)	N 61.5 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 39 m einsehen können!		

Berechnen

Drucken

Ende

 Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muss der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier, von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

© Reimer Paulsen 2001-2008

in 13 m Höhe

dB-Rechner: lange Straße/DTV

http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : 	15190	69.5 dB(A)
Straßengattung: Gemeindefstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	8 m	3.8 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	13,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		0 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 69.2 dB(A)	N 58.9 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 68 m einsehen können!		

Berechnen

Drucken

Ende

 Soll mit bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden, muss der DTV in die stündl. Verkehrsmenge umgerechnet werden. Die Umrechnungsfaktoren finden Sie hier, von dort gelangen Sie dann direkt zum "Stundenwert"-Rechner.

© Reimer Paulsen 2001-2008