



Stadt Leipzig

**Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 438
„Schwägrichenstraße 14“
(Entwurf)**

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Süd

■■■■■ Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes
„Schwägrichenstraße
14“

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
Bebauungsplanes Nr.
23.1 „Musikerviertel –
Süd“



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



10.01.2019

seecon Ingenieure GmbH
Spinnereistraße 7, Halle 14 - 04179 Leipzig
www.seecon.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahrensdurchführung	4
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1	Topografie	5
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	5
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	5
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	5
5.5	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur	6
5.6	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen	6
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	7
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1	Ziele der Raumordnung	7
6.1.2	Flächennutzungsplan	9
6.1.3	Landschaftsplan	9
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	9
6.1.5	Erhaltungssatzung Musikerviertel	9
6.2	Sonstige Planungen	9
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren	10
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen	11
6.2.4	Sozialer Wohnungsbau	11
7.	Umweltbelange	12
7.0	Zusammenfassung	12
7.1	Einleitung	12
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	13
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	14
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange... ..	17
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	24
7.2.1	Pflanzen	24
7.2.2	Tiere	28
7.2.3	Menschen/Verkehrslärm	33
7.2.4	Menschen/Gewerbelärm und Freizeitlärm	35
7.2.5	Biologische Vielfalt	37
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	40
8.1	Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	40
8.2	Freiwillige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	40
9.	städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungskonzept	40
9.1	Ver- und Entsorgung	41
9.2	Grünordnerisches Konzept	42
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	43

10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	43
11.	Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag	44
12.	Art der Nutzung Art der baulichen Nutzung.....	44
13.	Maß der baulichen Nutzung; Von der Sächsischen Bauordnung abweichende Tiefe der Abstandsflächen	45
14.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
15.	Mit Gehrechten zu belastende Fläche	47
16.	Ein- und Ausfahrten.....	47
17.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	47
18.	Grünordnerische Festsetzungen.....	49
18.1	Anpflanzungen von Bäumen.....	49
18.2	Erhalt von Bäumen	49
19.	Nachrichtliche Übernahmen.....	50

Anhang I: Hinweise

II: Lageplan mit Bestandsbäumen und Artenvorkommen

III: Städtebauliche Kalkulation

IV: Pflanzempfehlung

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 438 „Schwägriichenstraße 14“ befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum-Süd.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird umgrenzt von

- der Haydnstraße im Norden,
- der Karl-Tauchnitz-Straße im Westen sowie
- der Schwägriichenstraße im Osten.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan zu ersehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Bebauungsplan Nr. 23.1 „Musikviertel - Süd“, welcher seit dem 03.03.2001 rechtskräftig ist. Im Rahmen der damaligen Abstimmungen zwischen Stadt und Investor wurde die Kubatur für ein geplantes Hotelgebäude an der Karl-Tauchnitz-Straße durch eine sogenannte Baukörperfestsetzung sowie ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 der BauNVO planungsrechtlich umgesetzt. Um die Errichtung des Hotels zu ermöglichen, sollte das Bestandsgebäude (Zeilenbau und Flachbau) mit ergänztem Staffelgeschoss und Dachbegrünung (eine 6-geschossiger Zeilenbau und eine 2-geschossiger Flachbau) abgerissen werden.

Der Gebäudebestand (ein ehemaliges Gästehaus des Ministerrats und des Politbüros der DDR) steht mittlerweile unter Denkmalschutz. Das Gebäudeensemble mit Freifläche wurde am 01.07.2013 durch das Landesamt für Denkmalpflege in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen übernommen.

Planungsanlass ist die Absicht eines Leipziger Projektentwicklers, das denkmalgeschützte ehemalige Gästehaus am Park zu sanieren und zu einem Wohnhaus zu entwickeln. Das Ensemble soll zudem durch einen Neubau ergänzt werden.

Das Erfordernis des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass der Ursprungsbebauungsplan, der einen Abriss des Gebäudebestandes und eine komplette Neubebauung vorsah, nun nicht mehr umgesetzt werden kann. Durch den Denkmalstatus entsteht ein städtebaulich und bodenrechtlich neuer Sachverhalt, der im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens planerisch berücksichtigt werden muss.

Durch den Erhalt des Baudenkmals fallen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf das benachbarte Flurstück 2561i. Mit dem Verfahren wurde bestätigt, dass eine Abweichung vom Bauordnungsrecht planungsrechtlich begründet werden kann.

Die ursprüngliche Breite von 17 m der geplanten öffentlichen und baumbestandenen Wegeverbindung zwischen der Schwägriichenstraße und der Karl-Tauchnitz-Straße kann nicht mehr realisiert werden. Eine Wegeverbindung in reduzierter aber dennoch ausreichender Breite ist dennoch möglich.

Aus o.g. Gründen waren die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet zu überarbeiten und anzupassen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bau- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers

- die Schaffung einer denkmalgerechten und konfliktfreien Nutzung im Wohnquartier
- die Berücksichtigung des Denkmals bei der erforderlichen Anpassung der Freiflächenplanung
- die Berücksichtigung des Artenschutzes,
- Revitalisierung des leerstehenden Gebäudeensembles,
- Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken, um damit der Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und zur weiteren Stärkung des Wohnungsstandortes beizutragen
- Regelung von vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsfläche, um damit der historisch gewachsenen Situation und den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich der Umnutzung der Gebäude und des Gebietes insgesamt zu entsprechen
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Umsetzung der Ergebnisse des Gestaltungsforums der Stadt Leipzig, in dem die geplante funktionale Gliederung und die architektonische Erscheinung des Gebäudes bestätigt wurden.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom	24.02.2016
Beschluss Nr. VI-DS-02036	
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2016 vom	12.03.2016

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

- Rückgriff auf vorhandenen Aufstellungsbeschluss

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des am 24.02.2016 gefassten Aufstellungsbeschlusses (Beschluss Nr. VI-DS-02036) zum Bebauungsplan Nr. 23.1 „Musikviertel - Süd“ 2. Änderung durchgeführt. Eines erneuten Aufstellungsbeschlusses bedarf es nicht.

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

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt (Näheres dazu siehe auch im Kap. 2 und 3 dieser Begründung):

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Näheres siehe Kap. 2.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Näheres siehe Kap. 7.1
- 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. Näheres siehe Kap. 7.1.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.1.

- Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Vorhabenträger hat am 07.09.2017 im Neuen Rathaus im Raum 270 (Turmzimmer 2. Etage) eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Anwesenden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über den Vorhaben- und Erschließungsplan unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand. Zu der Veranstaltung wurde durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 vom 02.09.2017 eingeladen. Bei der Veranstaltung waren auch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes anwesend. Siehe auch Kap. 8.1 der Begründung.

Mit Schreiben vom 31.07.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig informell durch das Planungsbüro beteiligt.

• **Abschluss des Verfahrens nach geltenden BauGB**

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbelange.

5.1 Topografie

Das Gelände um das Plangebiet ist weitestgehend eben. Die Fläche ist in Teilen durch den Bestand versiegelt

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um einen bestehenden zwei und sechsgeschossigen Gebäudekomplex. Er wurde als Gästehaus des Ministerrats der DDR, insbesondere zu Messezeiten für Funktionäre und Staatsgäste, genutzt. Die Maße des Sockelgebäudes betragen in Ost-West-Richtung ca. 41 m und in Nord-Süd-Richtung 70 m. Die Gebäudehöhe beträgt hier 10 m. Der sechsgeschossige Gebäudeteil gliedert sich im Südosten an. Die Maße betragen in Ost-West-Richtung ca. 13 m und in Nord-Süd-Richtung 41 m. Die Gebäudehöhe beträgt hier 24,30 m

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet ist derzeit nicht bewohnt. Die Wohnbevölkerung im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Süd stieg in den letzten Jahren auf 13.193 gemeldete Einwohner im Jahr 2017 an. Im Vergleich dazu waren im Jahr 2006 nur 9.874 Einwohner gemeldet.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Die vorhandenen Freiflächen liegen brach. Bis auf einzelne Bäume sind keine Reste von der ehemals repräsentativen Gartengestaltungen zu erkennen. Im Westen grenzt der Clara-Zetkin-Park an. Mit der Parkbühne, einem großen Spielplatz „Rennbahnweg“ am Südostende des Parks und mehreren gastronomischen Einrichtungen stellt der Park einen beliebten Erholungsort dar.

Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend der Kindergarten „Joseph Haydn“ an der Haydnstraße 20, die „Leipziger Löwenkids“ an der

Schwägriichenstraße 9 (130 m Entfernung) und das Kinderhaus am Park in der Ferdinand-Rhode-Straße 17 A in etwa 250 m Entfernung.

Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in maximal 600 m Entfernung:

- TÜV Rheinland Oberschule (Weiterführende Schule) in der Paul-Grüner-Straße 59 (300 m)
- Berufsfachschule für Logopädie – ib mbH (Berufsschule) in der Grassstraße 12 (450 m)
- Petrischule (Oberschule) in der Paul-Grüner-Straße 50 (500 m)
- Schule am Floßplatz (Grundschule), Hohe Straße 45 (560 m)

5.5 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt innenstadtnah und weist damit eine zentrale Lagegunst hinsichtlich der örtlichen und regionalen Anbindung auf.

- Straße

Von der Karl-Tauchnitz-Straße als Hauptverkehrsstraßen im Westen wird das Plangebiet über die Haydnstraße und Schwägriichenstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um verkehrsberuhigte Nebenstraßen.

- ÖPNV

Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle des Nahverkehrs ist die in 950 m Entfernung befindliche Haltestelle „Karl-Tauchnitz Straße“ der Linien 2,8 und 14. Des Weiteren befindet sich die Bushaltestelle Robert-Schuhmann-Straße der Buslinie 89 in 50 m Entfernung zum Vorhabengebiet.

Zu den Tram-Linien 2, 8 und 14 gehört die Haltestelle „Neues Rathaus“ in etwa 1 km Entfernung, was einer Gehzeit von etwa fünfzehn Minuten entspricht.

5.6 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

- Trinkwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserleitungen.

Das Grundstück besitzt direkte Anliegerschaft an den vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Schwägriichenstraße DN 150 GG, Haydnstraße DN 125 GG und Karl-Tauchnitz-Straße DN 100 GG. Somit ist eine trinkwasserseitige Erschließung des Baugebietes gegeben.

Der Löschwasserbedarf in Höhe 96 m³/h kann vom Hydrant H21195 an der Hauptversorgungsleitung HVL 2 DN 1000 in Höhe Knoten Karl-Tauchnitz-/ Mozartstraße geliefert werden. Am Grundstück selbst können lediglich 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

- Schmutzwasser/Regenwasser

Zur abwasserseitigen Erschließung dient ein Mischwasserkanal (MWK) in der Schwägriichenstraße. Die Schmutzwasserentsorgung für ca. 130 Wohneinheiten ist damit gegeben.

- Fernwärme

In der Schwägriichenstraße befindet sich eine Fernwärmetrasse. Die vorhandene Dimensionierung dieser Fernwärmetrasse ermöglicht die Versorgung des Plangebietes.

- Strom

Die Versorgung des Vorhabens kann durch das Stromversorgungsnetz der Netz Leipzig GmbH sichergestellt werden.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

6.1.1.1 Landesentwicklungsplan

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Revitalisierung eines brachliegenden Areals wird auf einer Fehlstelle im Verdichtungsraum Leipzigs eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht. Mit der Wiedernutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang einzuräumen, entsprochen.

Z 2.2.1.3: Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen (...) sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Z 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

G 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

G 2.2.2.2: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

G 4.1.3.2: Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.1.4.2: Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

6.1.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dargestellt. Als hoch gewichtete Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen. Als Umsetzungsinstrumentarien

werden dafür unter anderem die Innenentwicklung von Wohnsiedlungen sowie die Revitalisierung bzw. Entsiegelung von Wohnungs-, Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen genannt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des Regionalplans relevant:

Z 2.3.3: In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.

Z 4.1.1: Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Einer weiteren Reduzierung bzw. Zergliederung wertvoller Ökosysteme ist entgegenzuwirken.

Z 4.4.1: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

Z 4.5.2: Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen.

Z 5.1.1: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

Z 5.1.4: Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

G 2.1.5: Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.

G 4.3.4.3: Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen.

G 4.3.4.4: In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Der zu beplanende Standort befindet sich nach § 72 Abs. 2 Satz 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Grundlage für die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes ist ein im Hochwasserschutzkonzept (HWSK) Weiße Elster ermitteltes einhundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100), bezogen auf den IST-Zustand (den zum Zeitpunkt der Berechnungen vorgefundenen Zustand (siehe Schreiben der Regionale Planungsstelle Westsachsen vom 16.08.2017 der Landesdirektion im Schreiben vom 28.08.2017)

Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Sie umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ100), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können.

Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz umfassen laut Begründung im Regionalplan zu den vorgenannten Grundsätzen sowohl besiedelte als auch unbesiedelte Bereiche. In den besiedelten Bereichen besteht nicht das raumordnerische Ziel, diese Flächen zum Wasserrückhalt vorzuhalten. Das bestehende Risiko infolge Überflutung soll langfristig jedoch dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft wird. Bei Neubauten sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dadurch sollen die Gefahren für Ober- und Unterlieger nicht noch weiter verstärkt bzw. langfristig gemindert werden. Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen, wozu insbesondere technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser gehören (vgl. dazu auch „Hochwasserschutzfibel“ des BMVBS zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten).

Grundsätzlich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch nach § 78 Abs. 3 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage aber genehmigen, wenn das Vorhaben alle vier im Gesetz genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt. Aus fachlicher Sicht sind die Ausnahmevoraussetzungen nach § 78 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 WHG kumulativ erfüllt (siehe dazu Kap. 7.1.3)

Der Bebauungsplan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (beschlossen durch den Stadtrat am 16.10.2013 und im Amtsblatt Nr. 20/2013 vom 02.11.2013 bekannt gemacht). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Bebauungsplan Nr. 23.1 „Musikviertel - Süd“, welcher seit dem 13.03.2001 rechtskräftig ist. Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Hotel“, eine Wegeverbindung zwischen Schwägrichenstraße und Karl-Tauchnitz-Straße sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

6.1.5 Erhaltungssatzung Musikerviertel

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Musikviertel“ in Leipzig Süd, bekanntgemacht am 25.11.1991. Der Bestand und das geplante Neubauvorhaben fallen gem. § 1 Satz 3 der Erhaltungssatzung nicht unter die Regelungen dieser Satzung.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept *Leipzig 2030* wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Das Zielbild 2030 (Teil A) ist

dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Fachübergreifende Schwerpunktbereiche und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Basierend auf Kap. 3 der Begründung sind dem B-Plan folgende Handlungsschwerpunkte des Zielbildes zugrunde zu legen (INSEK, Teil A, S. A-10/11 und S. A 16).

- **Balance zwischen Verdichtung und Freiraum:** Ziel ist, *"das Wachstum flächensparend zu gestalten und die Grün- und Freiraumqualitäten zu erhalten"*. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung sollen zugleich das Grün- und Freiraumsystem erhalten und bei notwendigen Eingriffen die Verluste durch neue Qualitäten und eine verbesserte Vernetzung und Erreichbarkeit ausgeglichen werden.
- **Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität:** Ziel ist, *"die Umweltqualität in Leipzig zu verbessern, indem Lärmbelastung, Schadstoffimmissionen sowie gesundheitliche Belastung durch Überwärmung reduziert und gleichzeitig Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel umgesetzt werden"*. U.a. geht es darum, in stark verdichteten, überwärmten oder potenziell von Starkregen und Hochwasser betroffenen Stadtbereichen zusätzlich Grünqualitäten im Stadtraum sowie Schutzmaßnahmen im Gebiet zu schaffen und die Wasserrückhaltung zu verbessern.
- **Bezahlbares Wohnen:** Ziel ist, *"auch in der wachsenden Stadt Wohnen vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen"*. Die bedarfsgerechte und stadtverträgliche Entwicklung und Erweiterung des Wohnungsangebotes haben deshalb eine hohe Priorität. Eine besondere öffentliche Verantwortung liegt bei der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, für Familien sowie für Senioren und Menschen mit Behinderungen.

Das Vorhaben liegt im Ortsteil Zentrum-Süd. Das Zentrum Süd ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie "Qualitäten bewahren" zugeordnet. Die Ortsteile dieser Raumkategorie zeichnen sich durch eine zunehmende Verdichtung aus. "Preiswerten Wohnraum gibt es nur noch in geringem Umfang. ...Die noch vorhandenen Flächenpotenziale unterliegen starken Nutzungskonkurrenzen. Die Umwelt- und Freiraumqualitäten in diesen Quartieren müssen bewahrt und soweit möglich verbessert werden. Steuerungsmöglichkeiten und Instrumente im Sinne der Verbesserung der Grünqualitäten im Stadtraum sollen – unter Berücksichtigung eines angemessenen Aufwandes – genutzt werden." (INSEK, Teil B S. B-21)

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren wurde am 20.09.2017 durch den Stadtrat beschlossen (VI-DS-04512). Damit gibt sich die Stadt Leipzig ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Der STEP Zentren bezieht sich auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Vom STEP Zentren 2016 ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich mit 500 m Entfernung in Randlage zum Einzugsbereich des Versorgungsbereichs Karl-Liebknecht-Straße (C-Zentrum). Gemäß Zentrenpass bezeichnet dies ein multifunktionales Zentrum entlang der dominanten Hauptstraßenachse im Leipziger Süden mit hoher Aufenthaltsqualität, urbaner Nutzungsmischung und identitätsprägendem öffentlichen Raum.

Durch die neue Wohnnutzung im Umfeld entsteht ein zusätzliches Nachfragepotenzial für den Versorgungsbereich Karl-Liebknecht-Straße. In dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers werden keinerlei Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher mit den Aussagen des STEP Zentren vereinbar.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

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

Der seit 2011 gültige Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11) legt im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnde Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan war auf Grundlage der damaligen Wohnungsmarktsituation auf Eigenheimbau ausgerichtet und behandelte die Entwicklung von Geschosswohnungsbau restriktiv.-Mit Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts wurden die mit dem Teilplan Wohnungsbau festgelegten Bewertungskriterien für eine günstige Flächeneignung bestätigt, jedoch die formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten, insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs, nunmehr priorisiert.

Daher entspricht die Nutzung des Standorts den wohnungspolitischen Zielsetzungen Ausweitung des Wohnungsangebots und Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots.

6.2.4 Sozialer Wohnungsbau

Zur Umsetzung des Ziels "Schaffung bezahlbaren Wohnraums" hat der Stadtrat mit Beschluss vom 23.08.2017 festgelegt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge mit dem Planungsbegünstigten sicher zu stellen ist, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau gemäß der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen, errichtet werden soll. Dies gilt für alle Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs. 1 BauGB gefasst wurde. Für Bebauungspläne, bei denen ein Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde, aber die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht erfolgt ist, soll jeweils geprüft werden, ob und in welchem Umfang die Bindung auch bei Bebauungsplänen angewandt werden kann.

Im Ergebnis dieser Prüfung wird festgestellt: Von den geplanten ca. 130 Wohnungen befinden sich 90-100 Wohnungen im denkmalgeschützten Bestandsgebäude. Die Förderrichtlinie legt für Sanierungen eine Baukostenhöhe von maximal 1.800 €/m² fest. Angesichts des desolaten Gebäudezustandes und den hohen Anforderungen der Denkmalpflege ist die Einhaltung dieser Baukostenobergrenze unter Einhaltung der baudenkmalpflegerischen Anforderungen unrealistisch. Auch für die verbleibenden ca. 30-40 Wohnungen im Neubau ist die Umsetzung von sozial gefördertem Wohnraum objektiv schwierig. Die durch die Förderrichtlinie limitierte Baukostenhöhe liegt bei Neubauten bei 2.200 €/m². Für die Herstellung von Wohnungen im Umfeld des vorhandenen Baudenkmals werden hohe gestalterische Ansprüche gestellt, zu denen sich der Vorhabenträger auch verpflichtet hat. Eine formale Begrenzung der Baukosten gegenüber dem Vorhabenträger wäre daher nicht angemessen.

7. Umweltbelange

7.0 Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines Denkmals und die Errichtung eines Neubaus.

Inhalt des Planes sind vor allem Festsetzungen und Regelungen

- zur Art der baulichen Nutzung,
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zum Schallschutz,
- zur Grünordnung.

Weiteres siehe Kap. 7.1.1.

Ein **Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen** erfolgt nicht.

Angaben über geplante Vorhaben sowie über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens liegen vor.

Der Plan wird **nicht für UVP-pflichtige Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans sowie zu dem geplanten Vorhaben siehe Kap. 7.1.1 sowie Kap. 3, Kap.9 und Abschnitt C. dieser Begründung.

Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (siehe Kap. 7.1.2) werden berücksichtigt.

Die **Eingriffsregelung** kommt nicht zur Anwendung, weil die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Folgende **erhebliche Umweltauswirkungen** des Bebauungsplanes wurden ermittelt (im Einzelnen siehe Kap. 7.2):

Belang	erhebliche Umweltauswirkung
Tiere	nachteilig: Verlust von Brutstätten und Lebensräumen streng geschützter Arten positiv: Schaffung von Brutstätten und Lebensräumen für streng geschützte Arten
Biologische Vielfalt	nachteilig: Verlust von Brutstätten und Lebensräumen streng geschützter Arten positiv: Schaffung von Brutstätten und Lebensräumen für streng geschützte Arten
Menschen/ Verkehrslärm	nachteilig: Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005
Menschen/ Gewerbelärm	nachteilig: Überschreitung der Immissionschutzrichtwerte

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

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

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Der nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannte 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 4.135 m².

- 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).

Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

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 Bebauungsplan 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 Kapitel 7.1.2)
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kapitel 7.2).

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen vor allem folgende **wichtige Ziele** verfolgt werden:

- die Schaffung einer denkmalgerechten und konfliktfreien Nutzung im Wohnquartier
- die Berücksichtigung des Artenschutzes,
- Revitalisierung des leerstehenden Gebäudeensembles,
- Regelung von vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsfläche, um damit der historisch gewachsenen Situation und den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich der Umnutzung der Gebäude und des Gebietes insgesamt zu entsprechen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- **Inhalte des Planes** sind vor allem Regelungen:
 - zu Abstandsflächen
 - zur Anpflanzung von Bäumen
 - zur Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragen mit durchwurzelbarem Substrat
 - zur Begrünung der Flachdächer
 - zur Anbringung von Nistkästen als Ersatz für verloren gehende Brutstätten von besonders geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel)
- zum Immissionsschutz, Sicherung der Wohnverträglichkeit

Zudem werden Inaussichtstellungen für Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG vorbereitet.

Vorgesehen ist die denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Gästehauses, bestehend aus einem „Hochbau“ mit sieben Geschossen und einem „Flachbau“ mit drei Stockwerken sowie die Errichtung eines siebengeschossigen Neubaus an der Karl-Tauchnitz-Straße. Es entstehen maximal 130 Wohneinheiten. Zudem wird eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen errichtet, die nur teilweise überbaut ist. Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage werden mit durchwurzelbarem Substrat überdeckt und begrünt. Flachdächer werden ebenfalls begrünt. Der Baumbestand soll, soweit es möglich ist, in die Planung integriert werden. Acht bestehende gesetzlich geschützte Biotope (höhlenreiche Einzelbäume und Lebensstätten Eremiten) bleiben erhalten.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

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

Sonstige Untersuchungen bzw. Gutachten (z. B. Verkehrs-, Luftschadstoffgutachten usw.) waren nicht erforderlich.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Plangebiet ist in keinem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) oder Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet gelegen. Auch nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, FND u. a.) befinden sich nicht im Plangebiet.

Allerdings grenzt im Westen das SPA „Leipziger Auwald“ an, nur durch die Karl-Tauchnitz-Straße vom Plangebiet getrennt. Der Abstand zum im Westen befindlichen FFH-Gebiet „Leipziger Auen-system“ beträgt 520 m.

Auch das LSG „Leipziger Auwald“ ist direkt westlich des Plangebietes gelegen, ebenfalls durch die Karl-Tauchnitz-Straße vom Plangebiet getrennt.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ 100) ragt im Nordwesten in das Plangebiet.

- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)

Im Vorhabengebiet befinden sich Bäume mit Baumhöhlen, welche die Kriterien für besonders geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG erfüllen. Dies betrifft folgende Bäume im Plangebiet:

Baumnummer_Biotop-Ident-Nr.	geplanter Umgang
Baum Nr. 6_03015.E	Erhalt
Baum Nr. 11_03016.E	Erhalt
Baum Nr. 40_03017.E	Erhalt
Baum Nr. 55_03018.E	Erhalt

- Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (§ 44 BNatSchG)

Im Vorhabengebiet befinden sich Bäume mit Baumhöhlen, die sich als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten darstellen (hier Lebensstätten des Eremiten) und dessen Beschädigung oder Zerstörung gemäß § 44 BNatSchG verboten ist. Diese überdecken sich in Teilen mit den o.g. Bäumen. Dies betrifft folgende Bäume im Plangebiet:

Baumnummer	geplanter Umgang
------------	------------------

Baum Nr. 6	Erhalt
Baum Nr. 9	Erhalt
Baum Nr. 11	Erhalt
Baum Nr. 46	Erhalt
Baum Nr. 51	Erhalt
Baum Nr. 63	Erhalt

7.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält neben den Zielen, die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem Teilräumlichen Leitbild LB 7 Gründerzeitliche Villengebiete zugeordnet.

Folgende Planungsziele werden formuliert:

- Erhaltung, Sicherung der städtischen Villengebiete der Gründerzeit mit ihrem wertvollen Baumbestand, ihren landschaftsparkartigen Gärten und den fließenden Übergängen zu Wald und Parks
- Orientierung von baulichen Lückenschließungen an den standörtlich vorgegebenen Qualitäten der Bau- und Grünsubstanz
- Ausweisung ausreichend großer Freiräume und durchgängiger Geh- und Radwegeverbindungen als Verknüpfung mit dem städtischen Wegenetz, Stärkung der Refugialfunktion für Pflanzen und Tiere

Zudem wird auf die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten, auf eine Grünverbindung und den Erhalt baulich geprägter Raumkanten entlang der Karl-Tauchnitz-Straße hingewiesen.

Die Planung steht den großräumlichen Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) kann für diesen Bebauungsplan ganz abgesehen werden, da es sich überwiegend um eine Nachnutzung/Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebäudes handelt.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Falle 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Die für den vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten sind dem Kap. 7.1.2 zu entnehmen.

a) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist)

- Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)), zuletzt geändert Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 durch (Sächs-GVBl. S. 349) rechtsbereinigt mit Stand vom 9. Mai 2015
- Baugesetzbuch (Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Die für die Schutzgüter geltenden rechtlichen Regelungen werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert genannt.

b) Ziele der Stadt

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010), das Leipziger Klimaschutzprogramm und der Landschaftsplan (2013) wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

c) Gutachten zum Vorhaben

- Vermessung und Baumbestand: Vermessungs- und Ingenieurbüro Kunze und Schmidt Partnerschaft: Bestandsplan Gästehaus am Park. 24.03.2016
- Baumerhalt: Sachverständigenbüro Annett Steinert: Gutachten zur visuellen Feststellung der Verkehrssicherheit von 73 Bäumen ... für den Standort Gästehaus am Park. 10.10.2016
- Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten vom 10.10.2016 bezüglich des Erhalts der Bäume 6, 9 und 11, Gästehaus am Park, Schwäggrichenstraße 14, 04107 Leipzig
- Artenschutz: seecon Ingenieure: Artenschutzrechtliche Prüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 438 „Schwäggrichenstraße 14“. 23.03.2018
- Kartierungen: Dech, Michael: Endbericht Faunistische Erfassungen im Rahmen des Umbaus eines ehem. Gästehauses am Rande des Klara-Zetkin-Parks Leipzig. 14.09.2017.
- Baugrund: GuD Geotechnik und Umweltgeologie GmbH: Gästehaus am Park Geotechnischer Bericht zur Hauptuntersuchung. 22.12.2016.
- Freianlagenplanung: Architektur concept: Wohnbebauung Schwäggrichenstraße Entwurf Freianlagen. einschließlich Baumliste 22.03.2018.
- Flächenbilanz: Architektur concept: Flächenbilanz Gästehaus am Park Stand 21.03.2018.
- Schall: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH: Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 438 „Schwäggrichenstr. 14“. 21.10.2017.
- Belichtung: seecon Ingenieure: Belichtungsstudie zum vB-Plan Nr. 438 „Schwäggrichenstraße 14“. 26.10.2017.
- Überflutungsgefahr: Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH: Fachinformation zur Überflutungsgefahr bei einem HQ 100 für das Vorhaben Gästehaus am Park, Schwäggrichenstraße 14. 25.10.2017.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang/Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
Pflanzen	Verlust von einem gesetzlich geschützten Biotop (höhlenreicher Einzelbaum) Verlust von 36 zum Teil stadtbildprägenden Bäumen	Kartierung und Beantragung Ausnahmegenehmigung bzw. Einschlaggenehmigung
Tiere	Verlust bzw. Beeinträchtigung von Nist- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten	Kartierungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Juchtenkäfer/Ermit, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.
Biologische Vielfalt	Verlust von einem gesetzlich geschützten Biotop (höhlenreicher Einzelbaum)	Kartierungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Juchtenkäfer/Ermit, Erstellung eines artenschutzrechtlicher Fachbeitrags.

Weitere Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

- Fläche

Der Begriff „Fläche“ wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL¹ umzusetzen.

In der UVP-ÄndRL erfolgte die Aufnahme des Begriffes in Erwägung insbesondere nachstehender Gründe:

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden;
- dazu sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und begrenzt werden

(siehe UVP-ÄndRL, dort S. 2, Erwägungsgrund 9).

Im BauGB erfolgte die Aufnahme des Begriffes, obwohl das Thema „Flächeninanspruchnahme“ lt. dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017² (siehe dort S. 41) schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltpflicht zu berücksichtigen war. Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung³ (siehe dort S. 159) sachgerecht erschien.

¹ Europäische Union, Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.

² Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942.

³ Bundesregierung (Hrsg.), Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017.

Maßgebliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie sind in diesem Zusammenhang insbesondere (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 155 ff):

- das „30-Hektar-Ziel“, nach dem die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll, sowie
- das Ziel, dass Freiräume für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben sollen und daher der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden soll.

Vor diesem Hintergrund geht es beim Belang „Fläche“ folglich darum, in der Umweltprüfung die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Ausweitung von Siedlungsflächen in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu ermitteln, im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

Als Maßstab verwendet wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie. Diese lautet (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 159 und 160):

- „Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauand, Verkehrsfläche, Erholungsfläche und Friedhöfe. Der Indikator stellt dabei nicht auf die versiegelte Fläche ab, sondern erfasst auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen wie Gärten, Hofflächen und Verkehrsbegleitgrün sowie Freiflächen wie Parks und Grünanlagen, Kleingärten, Gartenland innerhalb von Ortslagen, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze sowie Friedhöfe.“
- „Als Freiraumflächen werden die Landwirtschafts-, Wald-, Abbau- und Haldenflächen sowie Wasserflächen in Form von fließenden und stehenden Gewässern bezeichnet. Es sind somit alle Flächen, die nicht zur Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsflächen zählen. Freiraumflächen sind abzugrenzen von Freiflächen und Siedlungsfreiflächen, wie beispielsweise Friedhöfen, Gärten, Parks, Grünanlagen oder Wildgehegen, die zwar unbebaut sind, aber zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen.“

Primär zu beantworten ist die Frage: Führt die Planung zur Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne?

Dies ist vorliegend nicht der Fall!

Denn:

- Es handelt sich in Gänze um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungskörpers.
- Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient.

Folglich sind keine Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

- Boden

Laut geotechnischem Bericht, GuD GmbH, 22.12.2016, wurde bei den Felduntersuchungen bei allen Aufschlüssen eine 2,5 bis 4,4 m mächtige Auffüllung angetroffen. Diese setzt sich aus einem Sand-Kies-Gemisch, einem stark sandigen Schluff und einem Ton zusammen. Zudem sind Fremdbestandteile (Bauschuttreste, Glas und Kohlereste) enthalten. Bei den Erkundungen wurde ein starker Ölgeruch in einer Tiefe von 1,6 bis 2,5 m u. GOK wahrgenommen. Auf dieser anthropogenen

(künstlichen) Schicht hat sich ein humoser Oberboden entwickelt. Da im Plangebiet die natürlichen Bodenverhältnisse (Auelehm) vollständig überprägt sind, wird der Zustand des Bodens im Bestand als stark beeinträchtigt bewertet.

Bei Umsetzung der Planung wird bereits stark beeinträchtigter Boden durch Neuversiegelung in Anspruch genommen. Dem gegenüber stehen Entsiegelungen von derzeit versiegelten Flächen. Durch Auskoffierung von belasteten Bodenarealen und Einbringung von unbelasteten Bodenmaterial kann die Bodenqualität deutlich verbessert werden. Da die nicht überbauten Tiefgaragen mit einer 80 cm mächtigen Substratschicht überdeckt werden, kann hier Bodenentwicklung neu einsetzen. Aufgrund der massiven Vorbelastung des Bodens ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Durch Entsiegelungen und Überdeckung der Tiefgarage mit einer 80 cm mächtigen Substratschicht können nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden ausgeglichen werden.

- Boden/Altlasten

Die betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

Laut geotechnischem Bericht, GuD GmbH, 22.12.2016, wurde bei den Felduntersuchungen bei allen Aufschlüssen eine Auffüllung angetroffen. Diese ist inhomogen, durch Fremdbestandteile (Bauschuttreste, Schlacke) geprägt und weist in einer Tiefe von 1,6 bis 2,5 m u. GOK einen starken Ölgeruch auf. Im Zuge der Baumaßnahme ist der Bodenaushub durch den Bauherren auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen und zu bewerten und ggf. sachgerecht zu entsorgen. Organoleptisch auffällige Bereiche der Auffüllung sind nach LAGA TR Boden zu untersuchen und ggf. entsprechend zu entsorgen. Vermutlich stellt sich ein erhöhter Entsorgungsaufwand für den Bauherren ein.

- Wasser/Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächenwasser vorhanden.

Eine kleiner, im Nordwesten gelegener Teil des Plangebietes befindet sich im gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist es in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt, bauliche Anlagen zu errichten. Die zuständige Behörde kann die Errichtung baulicher Anlagen genehmigen (§ 78 Abs. 3 WHG), wenn alle vier im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Ausnahmevoraussetzungen nach § 78 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 WHG sind kumulativ erfüllt, weil:

1. der geplante Um- und Neubau nach § 78 Abs. 3 Nr. 1 WHG die Hochwasserrückhaltung nur unwesentlich beeinträchtigt;
2. das Vorhaben nach § 78 Abs. 3 Nr. 2 WHG den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert. Dies wird fachlich als wahrscheinlich angesehen, da sich das Vorhaben in Bezug zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet in äußerster Randlage befindet;
3. das Vorhaben nach § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt sowie
4. in Bezug zu § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG aufgrund der randlichen Lage im Überschwemmungsgebiet das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird, gerade in Bezug auf den Bau der geplanten Tiefgarage.

Die genannten Ausnahmevoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt (siehe auch Kap. 6.1.1.2)

- Wasser/Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 106 m NN und 107 m NN (Geotechnischer Bericht 2016), der zu erwartende Höchstgrundwasserstand bei 107,5 m NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt somit mehr als 3,5 m. Da das Grundwasser von Auelehm überdeckt ist, sind die Grundwasserverhältnisse gespannt. Das Grundwasser fließt nach Westen in Richtung Weiße Elster.

Im Plangebiet befinden sich die drei Grundwassermessstellen Nr. 1031, 1033 und 1042. Diese sind grundsätzlich zu erhalten. Sollten Grundwassermessstellen von Bauvorhaben betroffen sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der Versiegelungsgrad (Bebauung, Befestigung) reduziert sich geringfügig, allerdings werden rund 3.000 m² durch Tiefgaragen und Neubau zusätzlich in Anspruch genommen. Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasserneubildung ist wegen der gespannten Grundwasserverhältnisse sowie der schlecht durchlässigen Böden bis ca. 4,5 m unter Gelände nur bedingt möglich. Es ist daher beabsichtigt, das auf den versiegelten Flächen einschließlich der Tiefgaragenflächen anfallende Niederschlagswasser technisch zu sammeln und in das öffentliche Abwassernetz abzuleiten.

Da der Standort aufgrund der schlecht durchlässigen Böden nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat, ist die zusätzliche unterirdische Versiegelung durch Tiefgaragen als nicht erhebliche Auswirkung zu werten. Zudem vermag die Dachbegrünung des Neubaus Niederschlagswasser zu speichern und damit zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlägen beizutragen, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Bei Neubaumaßnahmen ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Es sind notwendige Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der zu beplanende Standort befindet sich nach § 72 Abs. 2 Satz 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (siehe Teil A: Planzeichnung). Wie in Kapitel 6.1.1.2 erläutert, sind bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen die Schutz- und Vorsorgemaßnahmen zum Objektschutz und zum Schutz der Umgebung (bspw. vor Verschmutzung mit Kraftstoffen) einzuhalten. Dies betrifft sowohl bauliche Anlagen (bspw. Wandstärken, Abdichtungen, Kelleröffnungen/-belüftungen) als auch technische Einbauten (kraftstoffbetriebene Pumpen/Heizsysteme). Die Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser (BHW) keine baulichen Schäden zu erwarten sind und eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind. Die Tiefgarage und das neue Gebäude sind auftriebssicher zu gründen. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

- Klima/Luft

Die nachteiligen Auswirkungen durch den Verlust von klimawirksamer Vegetationsfläche durch Neuversiegelung und Tiefgaragen werden durch Entsiegelungen versiegelter Flächen und durch Begrünung der nicht bebauten Tiefgaragen sowie der Begrünung der Dachflächen deutlich gemindert. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung auf den Umweltbelang Klima zu erwarten.

Es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs (Bewohner). Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärmenutzung, weswegen keine zusätzliche Belastung im Plangebiet entsteht. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

- Landschaftsbild

Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust der innerstädtischen, brachliegenden Fläche mit Ruderalvegetation, des Gehölzaufwuchses und eines Teils des stadtbildprägenden Altbaumbestands, des ungenutzten Gebäudes und der massiven Verwahrlosungserscheinungen. Zudem erfolgen Neuversiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung. Weiterhin werden Entsiegelungen von Befestigungen und Anpflanzungen durchgeführt.

Der Verlust eines Teiles des stadtbildprägenden Baumbestandes wirkt sich nachteilig auf das Stadtlandschaftsbild aus. Die Beseitigung der Verbrachung, die Herstellung der Zugänglichkeit und die umfangreichen Gehölzanpflanzungen stellen positive Auswirkungen dar. In der Summe sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Landschaft zu erwarten.

- Menschen/Erholungspotenzial

Derzeit stellt sich das Plangebiet als brachliegende, ungenutzte und ungepflegte Grünfläche mit prägendem Altbaumbestand an den Rändern des Grundstücks dar. Das Gelände ist umzäunt, um den Zutritt zu verwehren. Somit steht das Gelände derzeit nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Aufgrund des dichten Gehölzauswuchses an den Rändern ist das Gebiet nicht einsehbar.

Bei Umsetzung der Planung wird die Verbrachung beseitigt, die Grünflächen werden durch vielfältige Anpflanzungen gestaltet, Wege und Verweilgelegenheiten schaffen Freiraumqualitäten und die Zugänglichkeit wird für die Bewohner der Anlage hergestellt. Somit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Erholungspotenzial zu erwarten.

Mit dem geplanten siebengeschossigen Neubau werden bauordnungsrechtlich festgelegte Abstandsflächen zum Gebäudebestand (Flachbau) unterschritten. Im Ergebnis der Belichtungsstudie (seecon 2017) wird nachgewiesen, dass für nahezu alle Nutzflächen eine ausreichende Belichtung gegeben ist. Drei Nutzungseinheiten im Bestandsgebäude (Flachbau) kommen allerdings für eine Wohnnutzung nicht in Frage. Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, sind sie als Büro-, Technik-, Abstell- oder Archivräume zu nutzen. Für eine schlecht besonnte Nutzungseinheit im Bestandsgebäude kann durch Einbau eines zusätzlichen Oberlichts eine ausreichende Besonnung für Wohnnutzung erreicht werden.

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Gästehaus und die Außenanlagen stehen unter Denkmalschutz. Es sind wegen der denkmalgerechten Sanierung des Gästehauses und der Außenanlagen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

- Wechselwirkungen

Über die allorts bestehenden Wechselwirkungen zwischen Boden – Versiegelung – Wasser – Vegetation/Tierwelt – Klima – Menschen sind im Plangebiet keine weiteren Wechselwirkungen bekannt. Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung abwägungserhebliche Auswirkungen auf oder durch Wechselwirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor.

- Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB auf.

Im Einzelnen:

Gemäß der genannten Norm sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB zu erwarten sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Gegenstand der Betrachtungen sind dabei grundsätzlich ausschließlich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 20174, S. 40),

⁴ Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942.

- Vorhaben,
 - für die nach dem Bebauungsplan eine Zulässigkeit gegeben ist und
 - die nach gegenwärtigem Wissensstand hinsichtlich derjenigen Merkmale, die für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- oder Katastrophenereignissen von Bedeutung sind, hinreichend konkretisiert sind, sowie
- Unfall- oder Katastrophenereignisse,
 - die aufgrund der Anfälligkeit des jeweiligen Vorhabens für schwere Unfälle und/oder Katastrophen zu erwarten und deshalb für das betroffene Vorhaben von Bedeutung sind, wobei
 - für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen sowohl ihre Wahrscheinlichkeit als auch das mit ihnen verbundene Schadensausmaß zu berücksichtigen sind,
- Auswirkungen, die
 - bei relevanten Unfall- oder Katastrophenereignissen
 - von dem jeweiligen Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Für schwere Unfälle,

- die als vorhabeninterne Ereignisse von dem Vorhaben selbst hervorgerufen werden können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit ihrem Eintreten nicht gerechnet werden muss, und
- bei denen erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich schwerer Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie⁵ bzw. der StörfallVO des Bundes werden hier zusätzlich die Auswirkungen in den Blick genommen, die von außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Für Katastrophen,

- die als vorhabenexterne Ereignisse von außen auf das jeweilige Vorhaben einwirken können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit dem Eintreten nicht rechnen muss,
- für die das jeweilige Vorhaben anfällig ist und
- deren Einwirken auf das jeweilige Vorhaben bewirkt, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

An Katastrophenereignissen sind von den grundsätzlich denkbaren Fällen (z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. UVP-ÄndRL 6, S.2, Erwägungsgrund (15)) für die

⁵ Europäische Union, Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012).

⁶ Europäische Union, Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur

Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Davon ausgehend ist festzustellen:

Anhaltspunkte dafür, dass erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der Regelung auf. Denn:

Außerhalb des Plangebietes gelegene Betriebsbereiche von Störfallbetrieben liegen zwar mit dem Gas- und Dampfturbinenkraftwerk der Stadtwerke Leipzig vor. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem deutlichen Abstand mit dazwischenliegender Bebauung von Gerichten und Wohngebäuden an der Berliner Straße, sodass auch bei schweren Unfällen keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden.

Der zu beplanende Standort befindet sich nach § 72 Abs. 2 Satz 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster, welches im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen ist.

Für Katastrophen anfällige Vorhaben sind hier aber nicht zu erwarten, da die Zufahrt der Tiefgarage sowie deren offene Zugänge außerhalb des Überschwemmungsbereiches liegen. Ein Einfließen von Wasser in die Tiefgarage kann somit ausgeschlossen werden.

Selbst bei Eintreten von Wasser in die Tiefgarage dürfte das entsprechende Einwirken auf das Vorhaben (die Überflutung) nicht bewirken, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind, da die Menge der mobilen Betriebsstoffe im Verhältnis zu den diese mobilisierenden Wassermassen aufgrund der geringen Anzahl an Kfz zu gering ist. Zumal bei dem heutigen Standard der Kfz-Technik davon ausgegangen werden kann, dass ein Austreten von mobilen Betriebsmitteln sehr gering ist.

Dennoch werden bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen die Schutz- und Vorsorgemaßnahmen zum Objektschutz und zum Schutz der Umgebung (bspw. vor Verschmutzung mit Kraftstoffen) eingehalten. Dies betrifft sowohl bauliche Anlagen (bspw. Wandstärken, Abdichtungen, Kelleröffnungen/-belüftungen) als auch technische Einbauten (kraftstoffbetriebene Pumpen/Heizsysteme). Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser (BHW) keine baulichen Schäden zu erwarten sind und eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind. Die Tiefgarage und das neue Gebäude werden zudem auftriebssicher gegründet.

Die Risiken durch Hochwasser und Überflutung wurden bereits beim Umweltbelang Wasser behandelt und festgestellt, dass bei Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Risiken im und außerhalb des Plangebietes bestehen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.1) in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Pflanzen

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der angewandten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Ausgewertet wurden: Gutachten zur visuellen Feststellung der Verkehrssicherheit von 73 Bäumen ... am Standort Schwägrichenstraße 14 (2016); Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten vom 10.10.2016 bezüglich des Erhalts der Bäume 6, 9 und 11, Gästehaus am Park, Schwägrichenstraße 14, 04107 Leipzig; Freianlagenplanung: Architektur concept: Wohnbebauung Schwägrichenstraße Entwurf Freianlagen. 22.03.2018; seecon Ingenieure: Artenschutzrechtliche Prüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 438 „Schwägrichenstraße 14“. 23.03.2018.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

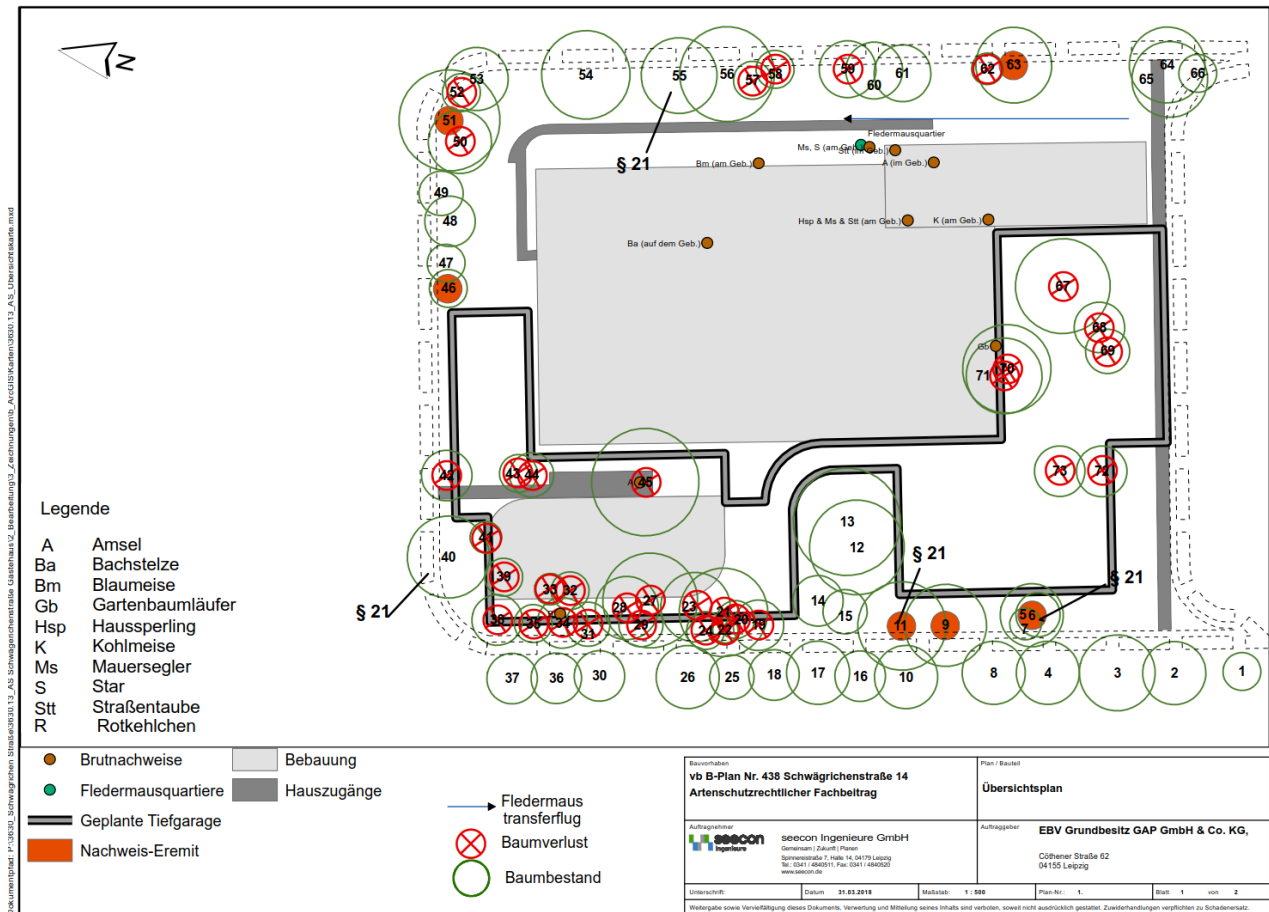
Die nicht bebauten Flächen des seit vielen Jahren brachliegenden Plangebietes sind überwiegend mit Baumjungwuchs bestanden. Teilflächen werden von Hochstauden wie Goldrute und Rainfarn eingenommen. Auch die wasserdurchlässig befestigten Flächen werden mehr und mehr durch Ruderalvegetation eingenommen.

Prägend für das Plangebiet ist der Altbaumbestand, der überwiegend an den Rändern angeordnet ist. Insgesamt befinden sich 59 Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in einem Meter Höhe innerhalb des Plangebiets (73 Bäume wurden aufgenommen, davon 14 Straßenbäume in der Karl-Tauchnitz-Straße). Baumarten sind: Platane, Kastanie, Linde, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Robinie und Ulme. Stammdurchmesser von > 30 cm deuten auf das hohe Alter der meisten Bäume. Fast die Hälfte der Bäume wird als Altbaum (älter 35 Jahre) angesprochen. Zahlreiche Bäume weisen Schäden an Stamm und/oder Krone auf, der Totholzanteil ist zum Teil hoch. Die Verkehrssicherheit ist bei einigen Bäumen nicht mehr gegeben. Aufgrund ihres Wuchses und Habitus sind zahlreiche Bäume als stadtbildprägend einzustufen.

35 Bäume im Plangebiet weisen einen Stammdurchmesser von mehr als 33 cm (entspricht einem Umfang von > 100 cm) in einem Meter Höhe auf. Diese 35 Bäume sind somit durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt.

Bei acht der aufgenommenen Bäume handelt es sich um höhlenreiche Einzelbäume im Sinne des § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG) bzw. Lebensstätten des Eremiten (§ 44 BNatSchG Lebensstätte einer besonders geschützten Art). Alle Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope bzw. von Lebensstätten besonders geschützter Arten führen können, sind gem. § 30 und 44 BNatSchG verboten.

Lageplan mit Bestandsbäumen und Artenvorkommen (Vergrößerung siehe Anhang II der Begründung)



Bäume mit besonderem Schutzstatus

Baum Nummer	höhlenreicher Einzelbaum (§ 21 SächsNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop)	Lebensstätte Eremit (§ 44 BNatSchG Lebensstätte einer besonders geschützten Art)	Planung
6	X	X	Erhalt
9	-	X	Erhalt
11	X	X	Erhalt
40	X	-	Erhalt
46	-	X	Erhalt
51	-	X	Erhalt
55	X	-	Erhalt
63	-	X	Erhalt

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Pflanzen beschrieben.

- Baugesetzbuch (BauGB § 1, Abs. 5)
 - Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Bundesnaturschutzgesetz

- Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
- Umsetzung der europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutz-Richtlinie) in nationales Recht
- Schutz der besonders und streng geschützten Arten
- Sächsisches Naturschutzgesetz
 - nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
 - Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten, gerecht werden.
- Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig
 - Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
 - Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
 - Alle in Leipzig existierenden Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand im Stadtgebiet von Leipzig gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz.
 - Zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen (Trittsteine, Biotopvernetzungen) und Zerschneidungseffekte vermieden werden.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene Vegetationsbestand würde unverändert bestehen bleiben bzw. sich weiter durch natürliche Sukzession entwickeln.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung (Entsiegelung befestigter Flächen, Neubau und Umbau der bestehenden Gebäude) werden die vorhandenen Vegetationsflächen (Gehölzaufwuchs, Ruderalflächen) entfernt. Zudem entfallen insgesamt 36 Bäume, die zum Teil als nicht verkehrssicher eingestuft werden. 15 der zu entfernenden Bäume weisen Stammdurchmesser von > 33 cm auf (entspricht Stammumfang 1 Meter) und sind gemäß Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Gemäß Baumschutzsatzung wären Ersatzpflanzungen von 7 Laubbäumen mit der Pflanzklasse B (Hochstamm Stammumfang 8-14 cm) und 18 Laubbäume mit der Pflanzklasse C (Hochstamm Stammumfang 14-20 cm) erforderlich. Diese erforderlichen Ersatzpflanzungen können vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Gemäß Freianlagenplanung (architektur concept 2017) werden im Plangebiet 28 Laubbäume angepflanzt, 26 davon mit der Pflanzenklasse C (Hochstamm Stammdurchmesser 14-20 cm) und zwei mit der Pflanzenklasse A (Heister bis drei Meter). Damit werden die Verpflichtungen zu Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung mehr als erfüllt, insbesondere aufgrund der Verwendung der höheren Pflanzenklasse und entsprechend größerem Stammumfang der Bäume. Die Baumanpflanzungen im Plangebiet sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und ebenfalls Gegenstand des Durchführungsvertrages. Sie werden weiterhin textlich festgesetzt.

	Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung	festgesetzte Baumanpflanzungen im Plangebiet
--	---	--

Pflanzenklasse A Heister bis 3m		2	
Pflanzenklasse B Hochstamm STU 8-14 cm	7		
Pflanzenklasse C Hochstamm STU 14-20 cm	18	26	
Summe	25	28	

Die im Gebiet verbleibenden Bestandsbäume sind durch entsprechende Maßnahmen insbesondere während der Bauphase zu schützen, um ihren dauerhaften Bestand zu sichern. Zudem sind Pflegemaßnahmen an den Bäumen erforderlich (siehe „Gutachten zur visuellen Feststellung der Verkehrssicherheit von 73 Bäumen ...“. 2016).

Für die auch bei Umsetzung der Planung im Plangebiet verbleibenden höhlenreichen Einzelbäume sind Baumpflegemaßnahmen erforderlich.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Durchführung der Planung weitgehend eingehalten, da ein Teil des Vegetationsbestandes erhalten bleibt und umfangreiche Pflanzmaßnahmen für einen angemessenen Durchgrünungsgrad des Gebietes sorgen. Bedrohte Pflanzengesellschaften oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Durch den planbedingten Verlust von einem gesetzlich geschützten Biotop (höhlenreicher Einzelbaum) werden Ziele des Umweltschutzes (Biotopschutz) nicht eingehalten. Es wird eine Inaussichtstellung von Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG beantragt, in denen auch die Ersatzmaßnahme benannt wird.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Der Verlust von 36, zum Teil stadtbildprägenden Bäumen stellt eine erhebliche nachteilige Auswirkung der Planung dar. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des Plangebietes können die nachteiligen Auswirkungen ausgleichen. Der planbedingte Verlust von einem gesetzlich geschützten Biotop (höhlenreiche Einzelbaum) stellt eine weitere erhebliche Auswirkung der Planung dar.

Weiterhin sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen zu erwarten, da dem Verlust eines großen Teils der derzeitigen Vegetation umfangreiche Neuanpflanzungen gegenüberstehen. Die Vegetationsfläche bleibt nach Umsetzung der Planung rechnerisch gleich groß wegen Entsiegelungen und der Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenfläche.

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

Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Erhalt der Bäume Nr. 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 46 durch Reduzierung der Tiefgarage
- Erhalt der Lebensstätten Eremit durch gesonderte Baumschutzmaßnahmen, wie z.B. Kronenpflegeschnitt/Anpassungen an Kronen, Beseitigung des Totholzanteils, Handschachtungen
- Erhalt der vitalen Bäume an der Haydnstraße und der Schwägrichenstraße
- Anpflanzung von insgesamt 28 Laubbäumen im Plangebiet.

- Erhalt des Anteils vegetationsbestandener Fläche durch Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen
- 80 cm mächtige Überdeckung der Tiefgarage, womit auch Gehölzanpflanzungen möglich sind
- Begrünung durch Gehölzanpflanzungen und Anlage von Rasen und Pflanzflächen
- Begrünung der Flachdächer

7.2.2 Tiere

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der angewandten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (seecon 2017) auf Grundlage der Kartierungen (erstellt, in dem geprüft wurde, ob geschützte Tier- und/oder Pflanzenarten durch das Vorhaben betroffen sind und ob dadurch die Schädigungs- oder Störungsverbote des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Hinsichtlich nicht geschützter Tierarten erfolgen Abschätzungen auf Grundlage der Biotopausstattung.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Kartierungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Eremit durchgeführt.

- Brutvögel

Es wurden folgende Vogelarten nachgewiesen:

Gehölzbrüter: Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Straßentaube;

Gehölzbrüter (Baumhöhlen): Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Kleiber, Kohlmeise, Star

Gehölzbrüter (Strauchschicht): Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp

Bodenbrüter: Bachstelze

Weitere: Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler

- Fledermäuse:

Folgende Fledermäuse wurden im Gebiet in Gebäuden und in Baumhöhlen nachgewiesen:

Mopsfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Zweifarbenfledermaus

Die genannten Fledermausarten nutzen Strukturen (Gebäude, Baumhöhlen) im Gebiet als Sommer- und/oder Winterquartier oder als Jagdrevier.

Folgende Fledermausarten können potenziell aufgrund der Habitatausstattung im Gebiet vorkommen:

Nordfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Flughautfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase

- Eremit

Der Eremit bzw. Entwicklungsstadien des Eremiten bzw. Arten derselben Gattung wurden an den Bäumen Nr. 06, 09, 11, 46, 51 und 63 (Nummerierung nach Baumgutachten) innerhalb des Plangebietes festgestellt.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere beschrieben.

- Bundesnaturschutzgesetz
 - Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
 - Umsetzung der europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
 - Schutz der besonders und streng geschützten Arten
- Sächsische Naturschutzgesetz
 - nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
 - Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten gerecht werden.
- Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig
 - Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
 - Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
 - Alle in Leipzig existierenden Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand im Stadtgebiet von Leipzig gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz.
 - Zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen werden (Trittsteine, Biotopvernetzungen). Zerschneidungseffekte sollen vermieden werden.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene Vegetationsbestand würde bestehen bleiben bzw. sich weiter durch natürliche Sukzession entwickeln.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei der folgenden Betrachtung wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung unterschieden:

- Brutvögel

Baubedingte Auswirkungen

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden Gehölzaufwuchs und Brachflächen beräumt, um Baufreiheit zu schaffen. Weiterhin werden Gebäude saniert oder abgerissen.

Damit werden einerseits Lebensräume von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie verbrachte Lebensräume teilweise entwertet. Weiterhin könnten dauerhaft genutzte Brutstätten (z. B. Baumhöhlen) zerstört werden. Bei besetzten Brutstätten sind zudem die Schädigung oder Tötung von Tieren

(Nestlingen) oder ihren Entwicklungsformen (Eiern) zu erwarten. Es sind erhebliche Störwirkungen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen auf die vorkommenden Vogelarten zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zur Reduzierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten. Durch die geplante Nutzung als Wohnstandort werden die Flächen nach Bauabschluss weiterhin für Vogelarten (Teil-)Lebensräume sein. Die Qualität des Lebensraumes für Brutvögel wird temporär erheblich eingeschränkt. Mit der zukünftigen Gestaltung und Begrünung des Geländes und durch den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen werden die vorangehenden Beeinträchtigungen kompensiert. Mit zunehmendem Alter der Gehölze sind zudem Steigerungen der Lebensraumqualität zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet. Arten, die sich weiterhin im Siedlungsgebiet aufhalten (können), sind im gewissen Maße gegenüber Störungen tolerant.

Der Verlust von Brutstätten von Höhlenbrütern wird durch die Ausbringung von zwölf Nistkästen für Höhlenbrüter ausgeglichen, die im verbleibenden Altbaumbestand angebracht werden. Als Ersatz für den Verlust von zwei Nistplätzen des Mauerseglers am Bestandsgebäude werden drei Nistkästen mit jeweils zwei Nistplätzen an der sanierten Fassade des Gebäudes und 6 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz) angebracht (Ersatzmaßnahme EM1)

- Fledermäuse

Baubedingte Auswirkungen

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden Gehölzaufwuchs und Brachflächen beräumt, um Baufreiheit zu schaffen. Weiterhin werden Gebäude entkernt oder abgerissen. Dies bedeutet für die vorkommenden Fledermausarten eine Reduzierung von geeigneten Jagdbereichen (Gehölzflächen im Wechsel mit Offenbereichen) und den unmittelbaren Eingriff in Quartierstandorte. Zudem sind bauzeitlich Störungen durch Lärm, Erschütterung und Beleuchtung des Lebensraumes zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung als Wohnstandort werden die Flächen nach Bauabschluss weiterhin für Fledermausarten (Teil-)Lebensraum sein. Für den Verlust des Quartieres der Zweifarbfledermaus ist eine Kompensation vorzunehmen. Die Qualität des Lebensraumes für Fledermäuse wird zunächst erheblich eingeschränkt. Mit der zukünftigen Gestaltung und Begrünung des Geländes werden die vorhergehenden Beeinträchtigungen kompensiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet. Arten, die sich weiterhin im Siedlungsgebiet aufhalten (können), sind im gewissen Maße gegenüber Störungen tolerant.

- Eremit

Baubedingte Auswirkungen

Alle Bäume, die als Lebensstätten besonders geschützter Arten bekannt sind, werden erhalten. Ein Rückgang der vorhandenen Population wird damit vermieden. Durch die geplante Nutzung als Wohnstandort werden zudem weiterhin Gehölze auf der Fläche vorhanden sein. Diese befinden sich jedoch noch nicht, auch nicht in absehbarer Zeit, in dem Altersstadium, welches für Eremiten als Habitat notwendig wäre. Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungsstätten des Eremiten verloren. Gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG werden vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und

Landschaft unterlassen. Baubedingte, temporäre Störwirkungen (z.B. Erschütterungen) durch die vorgesehenen Baumaßnahmen auf die vorkommenden Eremiten sind nicht vollständig auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Erhalt der sechs Habitatbäume wird die Eremitenpopulation erhalten. Das Gelände dient nach Bauabschluss weiterhin als Lebensraum für den Eremit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet. Käferarten, die sich weiterhin im Siedlungsgebiet aufhalten (können), sind gegenüber Störungen unempfindlich.

- Artenschutzrechtliche Relevanz

Artenschutzrechtlich relevant ist der Verlust eines Fledermausquartiers der Zweifarbfledermaus am Gebäudebestand. Hierbei handelt es sich um einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, weil Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere besonders geschützter Arten zerstört werden.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar auf die Vorhabenzulassung und nicht auf die Bauleitplanung, dennoch können drohende Verstöße gegen Verbote die Unwirksamkeit der Bauleitplanung zur Folge haben.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung weitgehend eingehalten werden. Allerdings ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Verlust eines Fledermausquartiers der Zweifarbfledermaus. Es handelt sich dabei um einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, der im Widerspruch zu den Zielen der Naturschutzgesetze steht (nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen). Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen kompensieren die Eingriffe und sichern den Erhaltungszustand.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Tiere“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- als nachteilige Auswirkungen der Verlust eines Quartiers der Zweifarbfledermaus

als positive Auswirkungen die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Plangebiet
Durch Festsetzung der kompensatorischen Maßnahmen können Verluste von Niststätten von Fledermäusen ausgeglichen werden, sodass der Erhaltungszustand der Populationen sichergestellt ist bzw. die Chancen für das Erreichen eines guten Erhaltungszustandes verbessert werden. **c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung**

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung weitgehend eingehalten werden. Allerdings ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Verlust eines Fledermausquartiers der Zweifarbfledermaus. Es handelt sich dabei um einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, der im Widerspruch zu den Zielen der Naturschutzgesetze steht (nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen). Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen kompensieren die Eingriffe und sichern den Erhaltungszustand.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Tiere“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- als nachteilige Auswirkungen der Verlust eines Quartiers der Zweifarbfledermaus

als positive Auswirkungen die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Plangebiet. Durch Festsetzung der kompensatorischen Maßnahmen können Verluste von Niststätten von Fledermäusen ausgeglichen werden, sodass der Erhaltungszustand der Populationen sichergestellt ist bzw. die Chancen für das Erreichen eines guten Erhaltungszustandes verbessert werden.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Begrünung des Vorhabengebietes zu mindestens 50 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Erhalt von Gehölzen, insbesondere Altbäumen (speziell der Erhalt aller sechs Lebensstätten des Eremiten (§ 44 BNatSchG Lebensstätte einer besonders geschützten Art)
- Anpflanzung von Bäumen

Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- Bauzeitenregelung:
 - Baumfällung und Baufeldfreistellung zwischen 1. Oktober und 28. Februar (artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme VAS1)
- Artenschutzrechtlich begründete kompensatorische Maßnahmen (Ersatz- und FCS-Maßnahmen):
 - *Innerhalb des Plangebietes sind für die Zweifarbfledermaus insgesamt drei geeignete Spaltenkästen in geeigneter Höhe und Himmelsrichtung anzubringen. (EM2)*
Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen vor/mit Baubeginn:
 - *Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 12 Nistkästen für Höhlenbrüter an dem vorhandenen Altbaumbestand anzubringen. (EM1)*
 - *An der sanierten Fassade der Bestandsgebäude sind jeweils 6 Nistkästen für den Maueresgler und Hausrotschwanz anzubringen. (EM1)*

Durch die geplanten Bau- und Sanierungsarbeiten kommt es zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten. Dies stellt einen Verbotstatbestand entsprechend § 44 Abs.1 BNatSchG dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die die kontinuierliche ökologische Funktionalität sichern würden, sind aufgrund des geforderten ausreichenden zeitlichen Vorlaufs nicht möglich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt, für die die festgesetzten FCS-Maßnahmen eine geforderte Voraussetzung darstellen.

Um eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands zu verhindern bzw. die Verbesserung eines schlechten Erhaltungszustandes nicht zu behindern, werden spezielle kompensatorische Maßnahmen getroffen, die als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden. Sie dienen dazu, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren.

Weitere nicht bodenbezogene Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages (wie bspw. die Vorgabe einer ökologischen Baubegleitung) oder Maßnahmen, die auf externen Flächen durchgeführt

werden, werden in dem zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Der Durchführungsvertrag wird durch den Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen. Dadurch ist die Umsetzung dieser Maßnahmen ebenfalls abgesichert.

- Habitats in baulichen Anlagen unbenutzbar machen:
Innerhalb der Wintermonate sind die vorhandenen baulichen Anlagen für erneute Brutaktivitäten von Vögeln innerhalb und an den Gebäuden unbenutzbar zu machen. Dies geschieht durch die Abdichtung der relevanten Nistbereiche oder Verkleiden des gesamten Gebäudes. Um das Gebäude als Fledermausquartier untauglich zu machen, wird dieses unmittelbar nach der Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung mit einem Netz für Fledermäuse unzugänglich gemacht (VAS2).
- Ökologische Baubegleitung:
 - Besatzkontrolle von Brutvögeln im Gebäude:
Vor Baubeginn werden (im Brutzeitraum) alle relevanten Gebäude und Strukturen auf einen aktuellen Besatz mit Brutvögeln durch eine Fachperson überprüft. Bei fortlaufenden Baumaßnahmen kann dies mehrfach pro Brutperiode notwendig sein. Wird eine Vogelbrut festgestellt, werden die Arbeiten im betreffenden Bereich unterbrochen und das weitere Vorgehen mit der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, abgestimmt.
 - Kontrolle der Gebäudebereiche auf Fledermausbesatz:
Zu Beginn der Baumaßnahme ist eine eingehende Kontrolle des Gebäudes durch eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Außenfassade ist dabei mittels Gerüst eingehend auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen und anschließend freizugeben. Sollten bei der Besatzkontrolle Individuen festgestellt werden, ist der Bauablauf entsprechend anzupassen und es sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
Naturschutzfachliche Betreuung der Baumfällungen: Die zu fällenden Gehölze sind im Vorfeld von einer Fachperson zu untersuchen. Erkennbare Öffnungen, die als Habitat für den Eremit dienen können, sind vor den Fällarbeiten zu verschließen (VAS3).
- Tagesbaustelle:
Um eine erhebliche Störung der Arten zu vermeiden, sind die Bauarbeiten ausschließlich bei Tageslicht auszuführen (VAS4).

7.2.3 Menschen/Verkehrslärm

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Ermittlung der Verkehrslärmsituation im Bestand und der Auswirkungen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung (GAF 2017) durchgeführt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet grenzt an die Karl-Tauchnitz-Straße, die Haydn- und die Schwäggrichenstraße. Insbesondere der Fahrverkehr auf der Karl-Tauchnitz-Straße (durchschnittliche Verkehrsstärke 1.120,6 Kfz/h tags und 149,5 Kfz/h nachts, Lkw-Anteil $p = 6,77\%$ tags und $p = 3,36\%$ nachts) wirkt in das Plangebiet hinein. Da das Plangebiet derzeit nicht genutzt wird, treten keine Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen auf.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- DIN 18005
 - Angabe der einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Wohnen

einzuhaltende Orientierungswerte der DIN 18005

Immissionsort	Orientierungswerte DIN 18005	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Mischgebiete	60	50
allgemeine Wohngebiete	55	45

- Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig
 - Formulierung von Zielwerten für die maximale Belastung durch Verkehrslärm
 - Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen
 - für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Festsetzung von Wohnnutzung im Plangebiet sind die Vorgaben für schutzbedürftige Nutzungen einzuhalten, hier die DIN 18005. Insbesondere der Fahrverkehr auf der Karl-Tauchnitz-Straße wirkt in das Gebiet hinein. Im Ergebnis der Modellierung der Schalltechnischen Untersuchung (GAF, 2017) wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an den Immissionspunkten an den Fassaden der bestehenden und der geplanten Bebauung tags und nachts um bis zu 12 dB überschritten werden. Von massiven Überschreitungen der Orientierungswerte ist insbesondere die Westfassade des Neubaus betroffen. Dies ist als erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Umweltbelang Mensch zu werten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können bei Umsetzung der Planung nicht eingehalten werden. Die für Wohngebiete geltenden Orientierungswerte, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten, werden deutlich überschritten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an den westexponierten Fassaden der bestehenden und der geplanten Bebauung tags und nachts um bis zu 12 dB sind als erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Umweltbelang Mensch/Verkehrslärm zu werten.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der

nachteiligen Auswirkungen

Mit der Planung wurden verschiedene aktive Maßnahmen wie bspw. die Errichtung einer Schallschutzmauer oder die Wahl eines alternativen Standortes des Neubaus geprüft. Aktive Maßnahmen führen bei dem Vorhaben nicht zum vertretbaren Ergebnis. Aus diesem Grund wurde die Errichtung einer Schallschutzmauer oder ein Alternativstandort nicht weiter untersucht, sondern der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schallgedämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i.V.m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen. Da die Abwägung ergeben hat, dass ausschließlich passive Lärminderungsmaßnahmen in Frage kommen, wurden die Lärmpegelbereiche rechnerisch ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß (erf. $R'w$) ausgewiesen.

Daher werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen vorgesehen und im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt: die Westfassaden der Bestandsgebäude als Lärmpegelbereich III und die Westfassade des Neubaus als Lärmpegelbereich IV. Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche sind folgende Maßnahmen verbunden: Vorgabe eines gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'w_{ges}$) in dB (Mindestwert der Rohdichte eines Baustoffs bzgl. Luftschalldämmung) für alle Außenbauteile (Außenwände, insbesondere aber auch Außenfenster und -türen, erreichbar unter Verwendung von Schallschutzfenstern mit Schalldämmlüftung). Damit ist gewährleistet, dass in den Innenbereichen die Lärmbelastung ausreichend gemindert wird und somit gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

7.2.4 Menschen/Gewerbelärm und Freizeitlärm

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Ermittlung der Lärmbelastung durch Gewerbe im Bestand und der Auswirkungen der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung (GAF 2017) durchgeführt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

In der Umgebung befinden sich mehrere Emissionsquellen, die zu Belästigungen und Störungen der zukünftigen Wohnnutzung führen können. Zu beachten sind die Parkbühne Clara-Zetkin-Park, die Gaststätte Glashaus, die Pferderennbahn Scheibholz sowie sonstige Veranstaltungen im Clara-Zetkin-Park. Die Beurteilung erfolgt für die Parkbühne und Veranstaltungen auf der Rennbahn nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie, für die Parkgaststätte nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Da das Plangebiet derzeit nicht genutzt wird, treten keine Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen auf.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch
 - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
 - Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
 - Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- DIN 18005
 - Angabe der einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Wohnen

einzuhaltende Orientierungswerte der DIN 18005

Immissionsort	Orientierungswerte DIN 18005	
	Tag	Nacht

	dB(A)	dB(A)
Mischgebiete	60	50
allgemeine Wohngebiete	55	45

- Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig
- Formulierung von Zielwerten für die maximale Belastung durch Verkehrslärm
- Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen
- für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf weiteres nicht ändern.

Mit der Festsetzung von Wohnnutzung im Plangebiet sind die Vorgaben für schutzbedürftige Nutzungen einzuhalten, hier die DIN 18005.

Die Modellierungen, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (GAF, 2017) durchgeführt wurden belegen, dass an einzelnen Immissionspunkten an den Fassaden von Bestands- und Neubau Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Störereignisse von bis zu 25 dB zu erwarten sind. Insbesondere Rock-/Pop-Veranstaltungen auf der Parkbühne verursachen die massiven Lärmbelastungen. Die von der Parkgaststätte ausgehenden Lärmbelastungen wurden in Gaststätte, Freisitz und Public Viewing unterschieden. Selbst in der Nacht und bei Public Viewing werden die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten. Auch die Lärmquellen auf der Rennbahn Scheibholz wurden getrennt bewertet. Bei Rock-/Pop-Veranstaltungen werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Plangebiet zum Teil deutlich überschritten.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können bei Umsetzung der Planung nicht eingehalten werden. Die für Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten, werden deutlich überschritten. Es ist davon auszugehen, dass sich mit dem Zuzug neuer Bewohner auch die Beschwerden erhöhen werden.

c) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Störereignisse an den westexponierten Fassaden der bestehenden und der geplanten Bebauung durch Rock-/Pop-Veranstaltungen auf der Parkbühne und auf der Rennbahn sind als erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Umweltbelang Mensch/Gewerbelärm zu werten.

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

Mit der Planung wurden verschiedene aktive Maßnahmen wie bspw. die Errichtung einer Schallschutzmauer oder die Wahl eines alternativen Standortes des Neubaus geprüft. Aktive Maßnahmen führen bei dem Vorhaben nicht zum vertretbaren Ergebnis. Aus diesem Grund wurde die Errichtung einer Schallschutzmauer oder ein Alternativstandort nicht weiter untersucht, sondern der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schallgedämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i. V.m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen. Da die Abwägung ergeben hat, dass ausschließlich passive Lärminderungsmaßnahmen in Frage

kommen, wurden die Lärmpegelbereiche rechnerisch ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß (erf. $R'w$) ausgewiesen.

Durch die passiven Schallschutzvorgaben zum Verkehrslärm (Vorgaben zum baulichen Schallschutz hinsichtlich einzuhaltender Lärmpegelbereiche) wird auch den Lärmbelastungen durch die seltenen Freizeitlärmbelastungen entgegengewirkt. An der Seite Karl-Tauchnitz-Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/13/ durch Verkehrslärm tags und nachts deutlich überschritten. Rock-/Pop-Veranstaltungen im Clara-Zetkin-Park (Parkbühne) und auf der Rennbahn Scheibholz als seltene Störereignisse führen zu Beurteilungspegeln in der Größenordnung des Verkehrslärmes tagsüber.“

Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche festgesetzt: die Westfassade der Bestandsgebäude als Lärmpegelbereich III und die Westfassade des Neubaus als Lärmpegelbereich IV. Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche sind folgende Maßnahmen verbunden: Vorgabe eines gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'w_{ges}$) in dB (Mindestwert der Rohdichte eines Baustoffs bzgl. Luftschalldämmung) für alle Außenbauteile (Außenwände, insbesondere aber auch Außenfenster und -türen, erreichbar unter Verwendung von Schallschutzfenstern mit Schalldämmlüftung). Damit ist gewährleistet, dass in den Innenbereichen die Lärmbelastung ausreichend gemindert wird und somit gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

7.2.5 Biologische Vielfalt

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Allgemeinen wird unter dem Begriff „Biodiversität“ oder „Biologische Vielfalt“ die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt verstanden. Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes Biologische Vielfalt steht insbesondere der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Verfügung. Ergänzend wurde der Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Leipzig von 2013 berücksichtigt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Vielfalt der Lebensräume ist im Plangebiet begrenzt auf Gehölze (Altbaubestand, Jungwuchs) und Gebäude. In dieser recht begrenzten Lebensraumvielfalt haben sich allerdings verschiedene, zum Teil geschützte Arten etablieren können. Hervorzuheben sind höhlenreiche Einzelbäume und Bäume, in denen der Eremit nachgewiesen werden konnte.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Biologische Vielfalt beschrieben.

- Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt (2007):
 - dauerhafte Sicherung des nationalen Biotopverbundsystems sowie langfristige Sicherung von Naturschutzprojekten
 - Erarbeitung und Durchführung von Artenschutzprogrammen zur Erhaltung und Wiederansiedlung spezieller Arten und Artengruppen
 - Förderung seltener Baum- und Straucharten im ursprünglichen Verbreitungsgebiet
 - Entwicklung von festzulegenden Zielarten

- Berücksichtigung von Biotopverbundachsen bei Verkehrswegeneubau und -ausbau
- Etablierung von Biotopverbundsystemen für die Ausbreitung bzw. Wanderung der vom Klimawandel betroffenen Arten
- Interpretation regionaler Klimaprojektionen unter den Aspekten Biodiversität und Klimasensitivitäten
- Bundesnaturschutzgesetz
 - Sicherung der Biologischen Vielfalt, der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
 - dauerhafte Sicherung der Biologischen Vielfalt durch Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
 - Ermöglichen von Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
 - Entgegenwirken von Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
 - Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung
 - Überlassen bestimmter Landschaftsteile der natürlichen Dynamik
- Regionalplan Westsachsen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan)
 - Dem weiteren Verbrauch ökologisch notwendiger Freiräume und der zunehmenden Isolierung der Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten soll wirksam begegnet werden.

Stadtränder sollen ökologisch wirksam begrünt werden und einen harmonischen Übergang von der Stadt ins Umland unter anderem durch Vorlagerung von Streuobstwiesen, Siedlungsgärten und öffentlichem Grün vermitteln.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene Vegetationsbestand würde bestehen bleiben bzw. sich weiter durch natürliche Sukzession entwickeln. Weitere Schädigungen von Gebäuden und Altgehölzen könnten zur Entwicklung von Höhlen und Nischen führen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt bestehen vor allem darin, dass sich die Nutzungen innerhalb des Gebietes nach Jahren des weitgehenden „Sich-selbst-Überlassens“ und des Zulassens der natürlichen Sukzession intensivieren werden. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen jedoch nicht grundlegend verändern, mit dem Rückgang von Artenreichtum und Individuenzahl ist allerdings zu rechnen. Kommune Gebüschbewohner und Arten der Siedlungen werden erhalten bleiben. Der Verlust von Brutstätten von Mauersegler und Fledermäusen wird durch Ausbringen von Nistkästen kompensiert. Der Verlust eines höhlenreichen Einzelbaumes kann durch die Errichtung von drei Brutkästen für das Quartier der Zweifarbfledermaus kompensiert werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Biologische Vielfalt können bei Durchführung der Planung eingehalten werden. Bei Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Bruthabitaten gefährdeter Tierarten (Fledermäuse). Die umfangreichen Maßnahmen zum Erhalt des Altbaumbestandes und zur Ausbringung und Schaffung von Ersatzquartieren im Plangebiet kompensieren den Verlust. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sichergestellt bzw. die Chancen für das Erreichen eines guten Erhaltungszustandes der betroffenen Arten verbessern sich. Negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen können ausgeschlossen werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Für den Belang „Biologische Vielfalt“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- als nachteilige Auswirkungen vor allem durch den Verlust von Brutstätten und Lebensräumen
- als positive Auswirkungen durch die Schaffung von neuen Brutstätten und Lebensräumen für die betroffenen Arten (kompensatorische Maßnahmen) sowie der sonstigen grünordnerischen Maßnahmen

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen
- Erhalt von Gehölzen, insbesondere Altbäumen
- kompensatorische Maßnahmen
 - Bauzeitenregelung: Baumfällung und Baufeldfreistellung zwischen 1. Oktober und 28. Februar (Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme VAS1)
 - Zweifarbfledermaus: Anbringung von insgesamt drei Spaltenkästen an den Bestandsgebäuden (EM2)
 - Ausbringung von zwölf Nistkästen für Höhlenbrüter in verbleibenden Gehölzbeständen und Anbringung von sechs Nistkästen für Mauersegler und sechs Nistkästen für Hausrotschwanz an der Fassade der Bestandsgebäude (EM1)
 - Habitate in baulichen Anlagen unbenutzbar machen:
Innerhalb der Wintermonate sind die vorhandenen baulichen Anlagen für erneute Brutaktivitäten von Vögeln innerhalb und an den Gebäuden unbenutzbar zu machen. Dies geschieht durch die Abdichtung der relevanten Nistbereiche oder Verkleiden des gesamten Gebäudes. Um das Gebäude als Fledermausquartier untauglich zu machen, wird dieses unmittelbar nach der Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung mit einem Netz für Fledermäuse unzugänglich gemacht (VAS2).
 - Ökologische Baubegleitung:
Besatzkontrolle von Brutvögeln im Gebäude: Vor Baubeginn werden (im Brutzeitraum) alle relevanten Gebäude und Strukturen auf einen aktuellen Besatz mit Brutvögeln durch eine Fachperson überprüft. Bei fortlaufenden Baumaßnahmen kann dies mehrfach pro Brutperiode notwendig sein. Wird eine Vogelbrut festgestellt, werden die Arbeiten im betreffenden Bereich unterbrochen und das weitere Vorgehen mit der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, abgestimmt.

Kontrolle der Gebäudebereiche auf Fledermausbesatz: Zu Beginn der Baumaßnahme ist eine eingehende Kontrolle des Gebäudes durch eine ökologische Baubegleitung

durchzuführen. Die Außenfassade ist dabei mittels Gerüst eingehend auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen und anschließend freizugeben. Sollten bei der Besatzkontrolle Individuen festgestellt werden, ist der Bauablauf entsprechend anzupassen und es sind geeignete Maßnahmen.

Naturschutzfachliche Betreuung der Baumfällungen: Die zu fällenden Gehölze sind im Vorfeld von einer Fachperson zu untersuchen. Erkennbare Öffnungen, die als Habitat für den Eremit dienen können, sind vor den Fällarbeiten zu verschließen. (VAS3)

- Tagesbaustelle: Um eine erhebliche Störung der Arten zu vermeiden, sind die Bauarbeiten ausschließlich bei Tageslicht auszuführen (VAS4).

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da die Öffentlichkeit und betroffene TöB frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB beteiligt wurden. Der Vorhabenträger hat am 07.09.2017 im Neuen Rathaus im Raum 270 (Turmzimmer 2. Etage) eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Anwesenden über das Vorhaben und dessen Erschließung unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand. Zu der Veranstaltung wurde durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 vom 02.09.2017 eingeladen. Bei der Veranstaltung waren auch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes anwesend.

Das Vorhaben wurde von allen Beteiligten befürwortet. Im Rahmen der Veranstaltung wurden Fragen zum Realisierungszeitraum gestellt. Es kam von einer Bürgerin die Anregung, auch Kleingewerbe wie einen Bäcker, Kiosk oder ein Restaurant mit vorzusehen. Da diese Nutzungen fußläufig in der Umgebung bereits vorhanden sind, wird diese Idee vom Vorhabenträger jedoch nicht weiterverfolgt. Es wurde ebenfalls gefragt, ob es einen öffentlichen Zugang zu im Gebäude vorhandenen Kunstwerken geben wird. Die Zugänglichkeit ist prinzipiell für die Wohnnutzer und ihre Besucher ausgelegt. Führungen wurden von den Gebäudeeigentümern in Aussicht gestellt. Eine Regelung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die zukünftigen Wohnungen veräußert werden sollen.

Es bestand die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht.

8.2 Freiwillige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 31.07.2017 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Von den insgesamt 13 Beteiligten sind zehn Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrelevante Anregungen wurden durch die Landesdirektion Sachsen und durch den Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen inhaltlich gleichermaßen wie folgt geäußert:

Der zu beplanende Standort befindet sich nach § 72 Abs. 2 Satz 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster, welches im Regionalplan West Sachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen ist. Aus diesem Grund wurde das Kapitel 6.1.1.2 Regionalplan ergänzt.

9. städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungskonzept

Geplant ist, die zu erhaltenden denkmalgeschützten Baukörper zu sanieren und umzubauen, sowie die Anlage an der Ecke Karl-Tauchnitz-Straße/Haydnstraße um ein 7-geschossiges Gebäude zu ergänzen. Die aktuellen baulichen Maße des Bestandes liegen bei 46,50 m in West-Ost- sowie

95,50 m in Nord-Süd-Richtung. Während auf dem Hochbau der ehemalige Technikaufbau erweitert und als zukünftiges Penthouse genutzt werden soll, erhält der Altbau/Flachbau ein zusätzliches Staffelgeschoss. Die aktuell sichtbare Attikahöhe von 24,60 m des Bestandsgebäudes (Zeilenbau) bleibt unverändert. Die geplante Gebäudehöhe für den Zeilenbau inklusive Penthouse beträgt 26,85 m und für den Flachbau inklusive Staffelgeschoss 13,65 m.

Die geplante Höhe des Neubaus beträgt 22,60 m und ist in einer Länge von 38,00 m und einer Breite von 16,00 m geplant. Das Gebäude liegt in einem Abstand von 8,30 m zum Altbau. Der Neubau ordnet sich dem Zeilenbau in seiner Höhe unter. Demnach liegt dieser mit seiner Höhe von 22,60 m 2 m unterhalb der bestehenden Attikahöhe des Altbaus von 24,60 m.

Bezugshöhe ist 110,05 m über NHN.

Für den Flachbau und die beiden Hochbauten ist jeweils eine extensive Dachbegrünungen vorgesehen.

Die Natursteinfassade im Erdgeschoss sowie die Werksteinplatten in den oberen Geschossen des Bestandsbaus sollen erhalten und saniert werden. Das Staffelgeschoss und das Penthouse setzen sich vom Fassadenmaterial des Bestands ab und erhalten eine Wärmedämmfassade mit vorgesetzten Schwertern. Ebenso der Neubau an der Ecke Karl-Tauchnitz-Straße/Haydnstraße, der mit einer gebänderte Wärmedämmfassade ausgestattet wird. Die Freisitze sind ab dem 1. Obergeschoss als Loggien vorgesehen.

Die Gebäude sollen ausschließlich für Wohnungen und freie Berufe genutzt werden. Vorgesehen sind maximal 130 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung. Neben familiengerechten Wohnungen sind auch barrierefrei erreichbare Wohnungen vorgesehen. Die gesamte Wohnfläche beträgt 10.600 m². Ausnahmsweise können untergeordnet auch freie Berufe (z. B. Steuerberater, Kanzlei, Architekt, Makler) in einzelnen Wohneinheiten ausgeübt werden.

Erschließungskonzept

Das Grundstück wird über die bestehenden beiden Zu- und Ausfahrten an der Schwägrichenstraße erschlossen. Diese sind im Bestand vorhanden und sollen weiterhin genutzt werden. Damit ist bspw. ein Wenden auf dem Grundstück für Transportfahrzeuge nicht nötig. Von den Einfahrten ist die Einfahrt zur Tiefgarage zu erreichen, während die Tiefgaragenausfahrt an der Karl-Tauchnitz-Straße vorgesehen ist. Das Grundstück bleibt frei von oberirdischen Stellplätzen. Die Entsorgung durch die Stadtreinigung erfolgt über die Schwägrichenstraße für den Altbau und über die Haydnstraße für den Neubau. Die Abfallbehälter werden am jeweiligen Entsorgungstag auf dem Gehweg der Schwägrichenstraße für den Altbau und auf dem Gehweg der Haydnstraße für den Neubau bereitgestellt. Damit ist die Befahrung des Grundstückes durch Abfallsammelfahrzeuge nicht erforderlich und auch nicht geplant.

Die Befahrung des Grundstückes durch Rettungsfahrzeuge ist notwendig. Feuerwehrezufahrten sind von der Karl-Tauchnitz-Straße an die Westseite des Altbaus/Hochbaus, von der Haydnstraße an die Längsseite des Neubaus sowie von der Schwägrichenstraße an die Ostseite des Altbaus vorgesehen.

Ein Fußweg verbindet im Süden des Grundstückes die Karl-Tauchnitz-Straße/den Park mit der Schwägrichenstraße nach historischem Vorbild. Damit wird eine öffentliche Durchwegung geschaffen. Die Zugänge der sanierten Gebäude liegen an der Schwägrichenstraße und an der Haydnstraße. Das neu zu errichtende Wohngebäude an der Ecke Haydnstraße/Karl-Tauchnitz-Straße wird von der Haydnstraße aus fußläufig erschlossen.

9.1 Ver- und Entsorgung

- Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Grundstück besitzt direkte Anliegerschaft an den vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Schwägrichenstraße DN 150 GG, Haydnstraße DN 125 GG und Karl-Tauchnitz-Straße DN 100 GG.

Der Löschwasserbedarf in Höhe von 96 m³/h kann vom Hydrant H21195 an der Hauptversorgungsleitung HVL 2 DN 1000 in Höhe Knoten Karl-Tauchnitz-/Mozartstraße geliefert werden. Am Grundstück selbst können lediglich 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Darauf haben die Kommunalen Wasserwerke in ihrem Schreiben vom 22.08.2017 zum Vorentwurf hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes sind bis auf die Hausanschlüsse keine weiteren übergeordneten Versorgungsleitungen notwendig.

Es ist derzeitig von der Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten auf dem Gelände auszugehen.

Aufgrund des kompakten Baugebietes ist keine Anordnung von weiteren Unterflurhydranten zur Löschwasserbereitstellung im Gebiet erforderlich.

- Abwasser (Schmutzwasser und Regenwasser)

Die abwasserseitige Entsorgung soll über den vorhandenen Mischwassersammler in der Schwägriichenstraße bzw. Haydnstraße erfolgen. Im Baugebiet wird das Abwasser getrennt gesammelt. Es ist derzeitig von der Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten auf dem Gelände auszugehen.

Gemäß dem Vorhaben ist unter Berücksichtigung des zukünftigen Versiegelungsgrades von einem Regenwasseranfall von etwa 100 l/s Spitzenabfluss bei einem Bemessungsregen auszugehen. Für Schmutzwasser ergibt sich ein Spitzenabfluss von etwa 1,3 l/s. Es wird von einer gedrosselten Regenwassereinleitung in die Schwägriichenstraße und / oder in die Haydnstraße ausgegangen.

Aus hydraulischer Sicht kann die Einleitung des Regenwassers im Baugebiet bis max. 7.050 m² versiegelte kanalisierte Gesamtfläche erfolgen. Die Ermittlung des Regenwasseranfalls ergibt für das Vorhaben eine Summe versiegelte kanalisierte Gesamtfläche von etwa 7.030,0 m².

- Fernwärme

Die Wärmeversorgung soll über die vorhandene Fernwärmetrasse in der Schwägriichenstraße erfolgen. Es ist derzeitig von der Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten und einem kalkulierten Wärmebedarf von 148 kWh/m² auszugehen.

- Telekommunikation

Entlang der Haydnstraße und der Schwägriichenstraße verlaufen bestehende Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom in direkter Anliegerschaft an das Plangebiet. Im Planbereich selbst befinden sich zwei bestehende Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH, die zum einen von der Karl-Tauchnitz-Straße zum Zeilenbau und zum anderen von der Schwägriichenstraße zum Zeilenbau verlaufen. Eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist daher grundsätzlich möglich.

- Strom

Die Versorgung mit Strom ist über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen möglich.

Die kommunalen Wasserwerke Leipzig weisen in ihrem Schreiben vom 22.08.2017 darauf hin, dass sich im südlichen Bereich des Plangebietes eine stillgelegte Trinkwasserleitung DN 100 und ein stillgelegter Mischwassersammler Eiprofil 1000x1310 befinden, die zurückgebaut werden können.

9.2 Grünordnerisches Konzept

Mit der Änderung des Nutzungszweckes muss auch die Nutzung der Freianlagen eine Veränderung erfahren. Weder die eher introvertierte Nutzung des ehemaligen Gästehauses, für das der Park eher die Funktion des Abstandsgrüns besaß, noch die vorherigen, an einigem alten Baumbestand ohne erhaltene Freiraumstrukturen festzumachenden Villengärten entsprechen den neuen Nutzungsanforderungen einer Wohnanlage. Dennoch wird der Baumbestand aus artenschutzrechtlichen und denkmal-schützenden Gründen in seiner Wertigkeit als sehr hoch eingestuft.

Daher konzentriert sich das grünordnerische Konzept auf

- die Erhaltung bzw. Neuanlage des parkähnlichen Baumbestandes mit Baumgruppen,
- der Erhalt des Altbaumbestandes für die Erhaltung der Lebensstätten des Eremiten
- die Wiederaufnahme der Strauchpflanzungen nördlich des Gehwegs zu Gunsten der Allgemeinheit und der Feuerwehrezufahrt unter Ausformung der ehemaligen Terrasse als Rasenflächen und
- die Erhaltung/Ergänzung der Baumreihe an der Grundstücksgrenze Schwägriichenstraße.

Die Erhaltung von prägenden Bäumen bietet die konzeptionelle Anknüpfungsmöglichkeit für eine zeitgemäße, der Nutzung und der räumlichen Umgebung entsprechenden Neugestaltung der Freianlage.

Entsprechend der neuen Nutzung und deren Anforderungen sollen die Außenanlagen strukturierter angelegt werden. Ein Kleinkinderspielplatz und Aufenthaltsräume sollten die Nutzungsmöglichkeiten komplettieren.

Die Tiefgarage wird begrünt ausgebildet, sodass die Anmutung der parkähnlichen Freifläche zum größten Teil erhalten werden kann.

Im Südwesten der Anlage ist ein Kinderspielplatz geplant. Eine zeitgemäße Einfriedung ist für die Anlage ebenso vorgesehen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss des ehemaligen Gästehauses erhalten nach allen Seiten teilweise durchlaufende Terrassen. Um diese vom öffentlichen Straßenbereich etwas abzuschirmen, gleichzeitig aber den parkartigen Charakter der Gesamtanlage wiederherzustellen, werden im Süden und Norden des Geländes geschwungene Strauchpflanzungen und lockere, teilweise auf der Tiefgarage verortete Baumpflanzungen eingeordnet. Den Terrassen vorgelagert sind großzügige, durch die Bewohner unterschiedlich zu nutzende Rasenflächen, die durch die vorgesehenen Bepflanzungen einen raumbildenden Rahmen erhalten. Im westlichen Grundstück wurden einige Baumgruppen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt, sodass hier ein kleinteiliger Parkcharakter entsteht. In die grünen Räume können Möglichkeiten für Kleinkinderspiel oder Freisitze eingeordnet werden. Aufgrund dessen, dass das Gelände nur den Anwohnern zugänglich ist und es so lediglich eine begrenzte Anzahl von Nutzern der Freianlagen gibt, wurde auf weitere Wege verzichtet.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Inhalte geregelt:

- planerische Festlegung auf das zwischen Stadt und Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmte architektonische Konzept des neuen Ensembles
- die Festlegung der zukünftigen Nutzungen
- das maximale Maß der baulichen Nutzung
- die Festlegung von Bereichen für Zu- und Ausfahrten
- Vorgaben zu grünordnerischen Maßnahmen, wie der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen
- die Schaffung von Dachbegrünungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- die Schaffung eines öffentlichen Gehrechtes zwischen Schwägriichenstr. und Karl-Tauchnitz Str.
- die Reduzierung der Stellplätze über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Er verläuft innerhalb des Stadtbezirks Mitte und dort im Ortsteil Zentrum-Süd:

- im Norden entlang der südlichen Grenzen des Flurstücks 4161 (Haydnstraße)
- im Osten entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 4143/1 (Schwägriichenstraße)
- im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 2561h und entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 2568g
- im Westen entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 4130/2 (Karl-Tauchnitz-Straße)

Für die Umsetzung der Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 3a BauGB umfasst das maßgebliche Vertragsgebiet die Flächen der Flurstücke 2568d, 2568e, 2568f, 2561a und 4162.

Die Aufnahme weiterer Flächen in den räumlichen Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 1,0 ha.

11. Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

Teil B: Text, Nr.1

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

[§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]

Begründung:

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch diese Regelung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über diese Festsetzung verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines gemeinsam mit dem Vorhabenträger festgelegten Zeitraums umgesetzt wird.

12. Art der Nutzung Art der baulichen Nutzung

Teil B: Text, Nr.1

Innerhalb des Plangebietes gilt:

Zulässig sind Wohngebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO.

Begründung:

Das Vorhaben soll überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Die Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung einen Wohnstandort zu entwickeln.

Mit dem Angebot an familiengerechte Wohnungen, Singleapartments und altengerechte Wohnungen wird dem Ziel des Wohnungspolitischen Konzept entsprochen, eine soziale Mischung in neuen Wohnquartieren zu unterstützen.

13. Maß der baulichen Nutzung; Von der Sächsischen Bauordnung abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Teil B: Text, Nr.2.1

Vor der südlichen Fassade des Bestandsgebäudes (Zeilenbau) beträgt die Abstandsflächentiefe 3,10 m. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Teil B: Text, Nr.2.2

Vor der östlichen Fassade des Neubaus beträgt die Abstandsflächentiefe 4,00 m. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Begründung:

Laut § 6 Abs. 5 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in der Regel 0,4 H (Höhe), mindestens jedoch 3 m. Höhe in diesem Sinne ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Mit Regelung der Abstandsflächen über textliche Festsetzungen findet § 6 Abs. 5 SächsBO insoweit keine Anwendung.

Zur Situation a) Die Abweichung betrifft den südlich einzuhaltenden Abstand der denkmalgeschützten baulichen Anlage zum südlich angrenzenden Grundstück und dessen fünfgeschossiger Bebauung, für die unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 eine Baugenehmigung vorliegt. Daher würden planerische Vorgaben, die ein Abrücken voneinander vorschreiben ins Leere laufen. Eine Nutzung des denkmalgeschützten Altbaus ist städtebaulich und denkmalrechtlich nur als Ganzes vorstellbar.

Bei einer Höhe der betreffenden Attika von max. 24,60 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) 9,84 m betragen. Vor der südlichen Außenwand genügen hier jedoch als Tiefe der Abstandsfläche 3,10 m. Dies entspricht dem Abstand bis zur Grundstücksgrenze.

Zur Situation b) Die Abweichung betrifft den östlich einzuhaltenden Abstand des Neubaus zum denkmalgeschützten Altbau und dessen dreigeschossiger Bebauung. Bei einer Höhe der Attika von max. 22,60 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche des Neubaus (0,4 H) 9,04 m betragen. Vor der östlichen Außenwand genügen hier jedoch als Tiefe der Abstandsfläche für den Neubau 4,00 m. Der gegenüberliegende denkmalgeschützte Bestandsflachbau hat eine reguläre Abstandsfläche von 4,30 m (die bestehende Höhe an der Traufe beträgt 10,65 m; das neue Staffelgeschoss mit einer Oberkantenhöhe von 13,65 m ist um 1,80 m von der Traufe zurückgesetzt). Die Summe der beiden Abstandsflächen ergeben den Gebäudeabstand von 8,30 m.

Somit werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Da dies aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen erforderlich ist, wird die entsprechende Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB genutzt: Bei dem Altbau handelt es sich um einen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand mit historisch bedingten Abstandsflächen, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Abweichung der Abstandsflächentiefe des Neubaus ergibt sich hingegen aus dem städtebaulichen Erfordernis, die ergänzende Neubebauung derart zu integrieren, dass sie sich harmonisch in das unter Denkmalschutz stehende Bestandsensemble einfügt.

Die Gebäude sind für die Feuerwehr erreichbar und der Brandschutz ist gewährleistet. Feuerwehraufstellflächen sind im privaten Freiraum vorgesehen. Vor der südlichen Fassade des Altbaus ist keine Aufstellfläche erforderlich da es sich bei dieser Fassade um eine fensterlose Wand handelt. Dies gewährleistet gleichzeitig die Privatsphäre des südlich angrenzenden Grundstücks und dessen fünfgeschossiger Bebauung.

Eine gute Belichtung bleibt bei der Situation (a) gewährleistet da:

- durch den Bebauungsplan sichergestellt ist, dass in den betroffenen Bereichen keine weiteren Gebäude errichtet werden können,

- sich das Vorhaben im Norden befindet und somit keinen Schatten auf die südliche Nachbarbebauung wirft und
- es sich um die Schmalseite des Gebäudes in einer Breite von nur 13 m handelt.

In Abwägung der privaten Eigentümerinteressen und dem Erhalt der Denkmalsubstanz mit dem Abstandsflächenrecht der SächsBO ist ein Teilrückbau des Bestandes, um die regulären Abstandsflächen einzuhalten, nicht gerechtfertigt.

Zum Nachweis einer guten Belichtung wurde für die Situation (b) eine Belichtungsstudie erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass ein geringer Anteil der Nutzungseinheiten nicht ausreichend belichtet wird.

Dies betrifft den nordwestlichen Teil des Bestandsflachbaus (26,55 m ausgehend von der nordwestlichen Gebäudeecke entlang der westlichen Gebäudeseite). Der Bereich ist im Teil C Vorhaben- und Erschließungsplan in den Blättern 3, 4, und 5 verzeichnet.

Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zwischen dem nordwestlichen Teil des Bestandsflachbaus und dem Neubau unterschritten werden, war eine ausreichende Besonnung der Fassade im Bestandsflachbau zu untersuchen. Im Ergebnis einer Belichtungsstudie wurde festgestellt, dass der betreffende Bereich des Flachbaus bei der Wahl der Grundrisse für eine Wohnnutzung entsprechend so aufzuteilen ist, dass die Räume zusammen mit weiteren besser besonnten Räumen eine Mieteinheit bilden. Alternativ können dort sonst lediglich Büroräume, Technikräume, Abstellräume (bspw. Fahrradabstellraum im EG) oder Archivräume (die bspw. als Aktenarchiv bei freiberuflichen Nutzungen erforderlich sein können) angeordnet werden.

In beiden Fällen bleibt grundsätzlich der so genannte soziale Abstand gewahrt, da nicht von einer erdrückenden Wirkung im Sinne des „Eingemauertseins“ gesprochen werden kann.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teil B: Text, Nr. 3.1

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mindestens mit einer mindestens 80 cm starken mächtigen, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und zu begrünen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die festgesetzte Überdeckung der zu begrünenden Flächen über Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht ermöglicht die qualitativ hochwertige Begrünung der Flächen einschließlich Gehölzanpflanzungen gemäß dem Freiflächengestaltungskonzept, sodass die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen optisch nicht als solche erkennbar sein werden. Die Umsetzung der Gestaltung der Freiflächen mit Rasen, Pflanzflächen und Gehölzen ist somit gesichert. Entsprechende Bäume werden, welche für eine Anpflanzung auf der Tiefgarage vorgesehen sind, werden in den Pflanzempfehlungen benannt. Teile der Zu- und Ausfahrten, welche nicht überdacht und somit nicht mit einer Substratschicht überdeckt werden können, können von der Regelung abweichen. Zudem können so die durch die Tiefgaragen beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes teilweise wiederhergestellt werden. Die festgesetzte ebenerdige Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm mächtigen Bodenschicht ermöglicht die Begrünung der Flächen.

Teil B: Text, Nr. 3.2

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung sichert die die Begrünung der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksteile,

sofern diese nicht durch andere zulässige Nutzungen (wie notwendige Gehwege, Feuerwehraufstellflächen usw.) in Anspruch genommen werden.

Teil B: Text, Nr. 3.3

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Begrünung von Dachflächen trägt zur Eingriffsminderung der Versiegelung bei. „Grüne Dächer“ verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatische-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Zudem verhindert eine Dachbegrünung das schnelle Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung.

15. Mit Gehrechten zu belastende Fläche

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine Fläche festgesetzt, welche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die Anbindung an die umgebenden Gebiete. Auf diesen Flächen ist auch die Befahrung durch den Radverkehr erlaubt.

16. Ein- und Ausfahrten

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind die zulässigen Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrten gewährleistet die Anbindung an die umgebenden Gebiete und verhindert zugleich zusätzliche Ein- und Ausfahrten an weiteren Stellen des Plangebietes, die den Straßenverkehr auf Grund der Nähe zu vorhandenen Knotenpunkten eher stören würden und daher nicht gewünscht sind. Feuerwehrzufahrten, die nur bei Notfällen beansprucht werden, sind davon unberührt.

Die zur Durchführung und Realisierung des geplanten Bauvorhabens notwendigen Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen des Straßennetzes sind über den Durchführungsvertrag sicherzustellen. Dies betrifft eine Anpassung an der Karl-Tauchnitz-Straße im Ausfahrtsbereich. Hier ist nur ein Ausfahren (rechts raus) zulässig. Nach jetzigem Kenntnisstand ist für die Ausfahrt der Bord und die Überfahrrung des begleitenden Gehweges und Grünstreifens entsprechend anzupassen.

17. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Teil B: Text, Nr. 4

In den durch Schrägschraffur (|||||) festgesetzten Bereichen, sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen.

Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

Bereich	Raumarten der Aufenthaltsräume		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherber- gungsstätten, Unter- richtsräume und ähnli- ches	Büroräume ^a und ähnliches
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	35	30	-
III	40	35	30
IV	45	40	35

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Wenn das Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums (S_g) zu seiner Grundfläche (S_G) einen von 0,8 abweichenden Wert für S_g/S_G aufweist, so ist zum Wert für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) der mit nachfolgender Gleichung (Gleichung 33 aus DIN 4109-2) ermittelte Korrekturwert KAL zu addieren:

$$KAL = 10 * \lg (S_g/0,8 * S_G) \text{ in dB}$$

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Schallimmissionsbelastung im Plangebiet, herrührend von den außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Schallquellen ermittelt. Im Ergebnis der flächendeckenden Immissionsberechnung ist zu konstatieren, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm überschritten werden. Demzufolge sind zunächst aktive und dann passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Da mit dem Bebauungsplan Wohnnutzung festgesetzt wird, sind bei der Berücksichtigung der Immissionen die gesunden Wohnbedingungen maßgeblich.

Ein maßgeblicher Anteil des Kraftfahrzeugverkehrs läuft über die benachbarte Karl-Tauchnitz-Straße ab und wirkt von dort in das Plangebiet lärmtechnisch hinein.

Eine Schallschutzwand neben der Straße würde dem Denkmalschutz widersprechen. Da Schall sich wellenartig ausbreitet müsste die Schallschutzwand, um eine effektive Abschirmung zu erreichen, eine Höhe erreichen, die städtebaulich nicht vertretbar ist. Zudem müsste sie weiter entlang der Grundstücksgrenze um das Grundstück geführt werden. Dadurch würden geplante Ausfahrten, Gehwege und Feuerwehruzufahrten nicht mehr möglich sein.

Eine Verortung des Neubaus, weg von der Karl-Tauchnitz-Straße, in den Osten an die Schwägrichenstraße ist nicht möglich, da der Raum zwischen dem feststehenden denkmalgeschützten Bestand und der Schwägrichenstraße zu gering ist. Die Verortung des Neubaus an der Karl-Tauchnitz-Straße entspricht zudem dem städtebaulichen Charakter des Straßenbildes.

Ein weiterer Alternativstandort in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist ebenfalls nicht möglich, da die Abstandsflächen zum südlich angrenzenden Nachbarn nicht eingehalten werden können und das konzeptionelle Ziel der Spiegelung mit dem Zeilenbau nicht umgesetzt werden kann.

Aus diesem Grund wird die Errichtung einer Schallschutzmauer und ein Alternativstandort nicht weiter untersucht, sondern der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schalldämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i. V.m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen. Entsprechend wird auf eine theoretische Berechnung einer Schallschutzwand im schalltechnischen Gutachten verzichtet, sondern sofort auf die passiven Schallschutzmaßnahmen abgestellt.

Da die Abwägung ergeben hat, dass ausschließlich passive Lärminderungsmaßnahmen in Frage kommen, wurden die Lärmpegelbereiche rechnerisch ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß (erf. R'_{w}) ausgewiesen.

Daher werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt.

An der Seite Karl-Tauchnitz-Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ durch Verkehrslärm tags und nachts deutlich überschritten. Rock/Pop-Veranstaltungen im Clara-Zetkin-Park (Parkbühne) und auf der Rennbahn Scheibholz als seltene Störereignisse führen zu Beurteilungspegeln in der Größenordnung des Verkehrslärmes tagsüber.

Mit der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Vorhabengebiet lebenden Menschen gegenüber dem Verkehrslärm als auch Freizeitlärm gewährleistet.

18. Grünordnerische Festsetzungen

18.1 Anpflanzungen von Bäumen

Teil B: Text, Nr. 5.1

An den im Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichen: Bäume Neupflanzungen festgelegten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume Stammdurchmesser mindestens 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung sichert die Pflanzung 28 neuer Laubbäume in der planerisch vorgesehenen Pflanzklasse (siehe Kap. 7.2.1 der Begründung). Damit kann der Verlust von Bäumen, der bei Umsetzung der Planung unumgänglich ist, innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Zudem entspricht die Festsetzung den Darstellungen des grünordnerischen Konzepts, der parkartige Charakter des Areals kann zeitnah wiederhergestellt werden. Die Festsetzung der Pflanzenklasse sichert die Mindestqualität der Anpflanzungen, ein homogenes Erscheinungsbild der Neupflanzungen und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Die beiden Heister (Pflanzklasse A) werden in den Atrien des Bestandsgebäudes gepflanzt. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang IV genannt.

18.2 Erhalt von Bäumen

Teil B: Text, Nr. 5.2

Die im Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichen: Bäume Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume bilden den optischen und funktionalen Rahmen der Eingrünung des Areals. Die Bestandsbäume werden entsprechend der Freianlagenplanung durch

Neuanpflanzungen ergänzt, sodass ein Gehölzband ausgebildet wird, der das Areal zu den angrenzenden Straßen abschirmt. Unterbrechungen des Gehölzbandes markieren Zugänge bzw. öffnen sich für den geplanten Neubau. Der Erhalt der Bestandsbäume gewährleistet, dass das angestrebte Gehölzband schnellst möglich optisch und funktional wirksam wird. Zudem bleiben die ökologischen Funktionen der Bestandsbäume erhalten und wirksam.

19. Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind die Gebäude, die gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmalschutz unterliegen, sowie die Bäume als gesetzlich geschützte Biotope entsprechend § 21 SächsNatSchG und § 44 BNatSchG durch nachrichtliche Übernahme entsprechend kenntlich gemacht. Weiterhin wird die maximal erwartbare Ausbreitung eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers dargestellt.

Leipzig,

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

- Archäologischer Relevanzbereich

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass der Vorhabenbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von/der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie Sachsen (Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden) ist vom exakten Baubeginn des Bauvorhabens (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige sind die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern zu nennen.

- Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind daher mit der Deutschen Telekom abzustimmen und mindestens drei Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Darauf hat die Deutsche Telekom in ihrem Schreiben vom 31.07.2017 hingewiesen.

- Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt nach den 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.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 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 wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

- Baugrunduntersuchung

Für das Planvorhaben wurde bereits eine Baugrunduntersuchung der GUD Geotechnik und Umweltgeologie GmbH vom 22.12.2016 durchgeführt. Sofern weitere Baugrunduntersuchungen erforderlich sind, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, diese in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Werden Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

- Grundwassermessstellen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich die Grundwassermessstellen Nr. 1031, 1033 und 1042 deren Standorte hinweislich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Die Messstellen sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

- Allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) weist Bauherren darauf hin, dass nach Auswertung der geologischen Karte und des Geodatenarchivs des LfULG im Plangebiet unter einem Mutterboden bzw. einer erwarteten anthropogenen Auffüllung (Bereich bestehende Bebauung) zunächst Talsedimente der Weißen Elster (Auenlehm über Kies / Sand) zu erwarten sind, wobei die Auenlehme bereichsweise bis 6 m unter Gelände, teilweise aber auch noch tiefer reichen können. Die Auenlehme können gemäß einzelner Bohrdokumentationen auch gänzlich fehlen. Im Liegenden der Talsedimente folgen mehrere Meter mächtige Sande/Kiese (Elsterkaltzeit), die von mehreren Zehner Meter mächtigen tertiären Sedimenten (Wechsellagerung von Sanden/Kiesen, Schluffen/Tonen und Braunkohlen) unterlagert werden. Die rolligen Talsedimente der Weißen Elster und die unmittelbar unterlagernden elsterkaltzeitlichen Sande/Kiese bilden den obersten Grundwasserleiter. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Das Grundwasser unter dem Auenlehm kann vielfach auch gespannt vorliegen. Dies müssen Bauherren beachten.

- Altlasten / Abfall

Die betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

Laut geotechnischem Bericht, GuD GmbH, 22.12.2016, wurde bei den Felduntersuchungen bei allen Aufschlüssen eine Auffüllung angetroffen. Diese ist inhomogen, durch Fremdbestandteile (Bauschuttreste, Schlacke) geprägt und weist in einer Tiefe von 1,6 bis 2,5 m u. GOK einen starken Ölgeruch auf. Im Zuge der Baumaßnahme ist ggf. die Auskofferung der Auffüllung vorgesehen, da das Material nicht ausreichend tragfähig ist. Vermutlich stellt sich ein erhöhter Entsorgungsaufwand für den Bauherren ein. Dabei besteht für organoleptisch auffällige Bereiche der Auffüllung zur Festlegung eines Verwertungs-/ Entsorgungsweges ein Untersuchungsbedarf nach LAGA TR Boden.

Die Untersuchungsergebnisse sind dem Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde zu übergeben. [§ 12 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)]. Nicht wiedereinbaufähige Aushubmassen sind in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen [§§7 und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)]. Entsorgungsnachweise sind ebenfalls dem Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde zu übergeben.

Werden bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/ Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist [§§ 10 (2) und 12 (2) SächsABG]

Anhang III: Städtebauliche Kalkulation

<i>Art</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>
Versiegelte Grundstücksfläche	8.263 m ²	80%
<i>davon Altbau (Flachbau inkl. Atrium und Hochbau)</i>	<i>3.523 m²</i>	
<i>davon Neubau</i>	<i>581 m²</i>	
<i>davon Tiefgarage inkl. Keller (teilweise übergrünt)</i>	<i>2.770 m²</i>	
<i>davon Nebenanlagen (Wege, Zufahrten Terrassen)</i>	<i>1.389 m²</i>	
Freiflächen	2.107 m ²	20%
Gesamtfläche des Plangebietes	10.370 m²	100 %

Anhang IV: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Baumarten:

lateinischer Name	deutscher Name	für Bepflanzung auf Tiefgarage geeignet
<i>Aesculus x carnea</i> ‚Briotii‘	Scharlach Roßkastanie	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
<i>Malus spec.</i>	Zier-Apfel in Sorten	X
<i>Prunus spec.</i>	Zier-Kirsche in Sorten	X
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere in Sorten	X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche in Sorten	X
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere in Sorten	X
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne	X
<i>Amelanchier lamarkii</i>	Felsenbirne als HSt	X