



Stadt Leipzig

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Parkstadt Dösen“

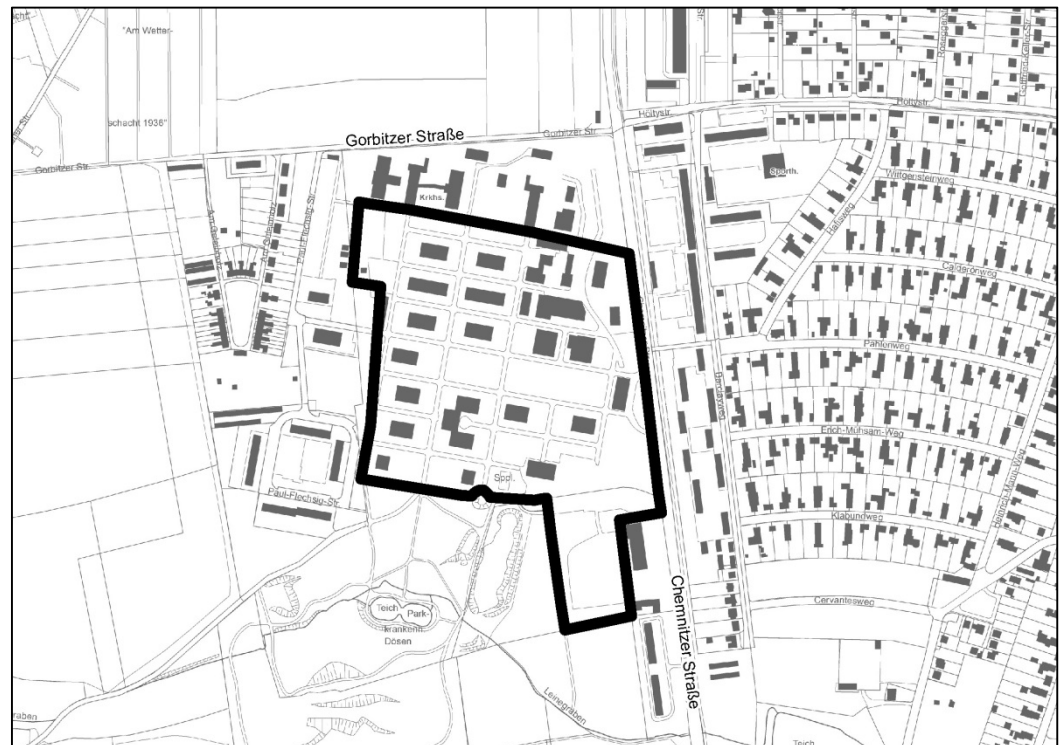
(Entwurf)

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Meusdorf

Übersichtskarte:

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

06.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4.	Verfahrensdurchführung	3
B.	Grundlagen der Planung	4
5.	Vorhandene Art der Bodennutzung	4
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	5
6.1	Ziele der Raumordnung.....	5
6.2	Planungen der Stadt.....	7
6.2.1	Flächennutzungsplan.....	7
6.2.2	Landschaftsplan.....	7
6.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	8
6.2.4	Strategische Konzepte zum Wohnen	8
6.2.5	Sonstige Stadtentwicklungspläne.....	9
6.3	Bebauungsplan Nr. 398 „Parkstadt Dösen“.....	9
7.	Umweltbericht	10
7.0	Zusammenfassung.....	10
7.1	Einleitung	11
7.2	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	11
7.3	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	12
7.4	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange ...	13
7.5	Referenzliste der Quellen	24
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	24
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	24
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	24
C.	INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	25
9.	Beschreibung und Begründung der Änderung	25

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung (Änderungsbereich) befindet sich im Stadtbezirk Südost im Ortsteil Meusdorf auf dem Gelände des ehemaligen Parkkrankenhauses Dösen.

Er wird umgrenzt

- im Norden vom Haftkrankenhaus der Justizvollzugsanstalt Leipzig
- im Osten von der Chemnitzer Straße
- im Süden durch die Parklandschaft des Landschaftsschutzgebietes Dölitz-Dösen
- im Westen von einer mehrgeschossigen Wohnsiedlung und einer Kleingartenanlage

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 14,0 ha.

Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Im Jahr 2002 wurde der Krankenhausbetrieb im Parkkrankenhaus Dösen aufgegeben. Es werden lediglich Einzelgebäude noch genutzt. Die ehemalige Eigentümerin des Klinikums hatte sich seit Jahren bemüht, das Gelände in seinem Bestand zu sichern und eine entsprechende klinikaffine Nachnutzung zu etablieren. Eine wirtschaftlich sinnvolle Gesamtentwicklung des Geländes konnte jedoch nicht erreicht werden.

Im Jahr 2013 wurde das Areal des ehemaligen Krankenhauses, einschließlich eines ehemaligen Kohlelagerplatzes südlich des Klinikgeländes, bereits durch einen anderen Projektentwickler geplant. Das damalige Nutzungskonzept sah eine räumliche Trennung in der Form vor, dass im nördlichen Bereich die gewerblichen Nutzungen dominieren, während im südlichen Teil des Plangebietes die Wohnnutzungen vorherrschen sollten. Diese Planungen flossen auch in den damals in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) insofern ein, als die Flächen im Änderungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt wurden. Im Jahr 2015 wurde der fortgeschriebene FNP mit dieser Darstellung wirksam.

Planungsanlass für die neuerliche Änderung des FNP ist, dass die jetzige Eigentümerin der Flächen im Einvernehmen mit der Stadt beabsichtigt, das Krankenhausareal in Gänze sowie westlich daran angrenzende Gärten und den ehemaligen Kohlelagerplatz des Heizwerkes zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 398 „Parkstadt Dösen“, der dazu aufgestellt wird, werden die Flächen im Änderungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und ansonsten als private Grünfläche oder Verkehrsfläche festgesetzt. Die im B-Plan festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen werden als dem Wohngebiet dienende Nutzungen angesehen. Sie werden als untergeordnete Nutzungen nicht gesondert im FNP dargestellt.

Das **Planungserfordernis** für diese FNP-Änderung ergibt sich daraus, dass die bisherigen Darstellungen als Gemischte Baufläche und als Grünfläche nicht mehr den aktuellen Entwicklungsabsichten für den Änderungsbereich entsprechen und auch im Widerspruch zu der im B-Plan enthaltenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet stehen. Die Änderung hin zu Wohnbaufläche ist folglich erforderlich, damit der FNP seiner Funktion entsprechend die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Sie ist ebenfalls im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich, um den B-Plan mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet aus dem FNP entwickeln zu können. Die Darstellung des FNP wird deshalb geändert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Änderung des FNP liegen folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- a) Der FNP soll, unter Berücksichtigung auch der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, an die aktuell für den Änderungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Damit soll den geänderten Rahmenbedingungen sowie gleichzeitig auch dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen werden.
- b) Namentlich soll die Darstellung des FNP innerhalb des Änderungsbereiches von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche und von Grünfläche zu Wohnbaufläche geändert werden. Damit wird bezweckt, den FNP an die aktuell beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen und der angestrebten Umnutzung des ehemaligen Krankenhausesgeländes, der Grünfläche und des ehemaligen Kohlelagerplatzes zu einem Wohngebiet zu dienen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der B-Plan Nr. 398 aus dem FNP entwickelt werden und auf der planungsrechtlichen Grundlage des B-Planes die Entwicklung des gewollten Wohngebietes erfolgen kann.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** erfolgten zur Vorbereitung des abschließenden Beschlusses:

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	18.07.2017
---	------------

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

- Absehen von einem Aufstellungsbeschluss

Ein Aufstellungsbeschluss wurde nicht gefasst, da dies für das vorliegende Verfahren nicht erforderlich war.

- Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Die Stadt hat zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 398, der dieser Änderung zugrunde liegt, am 10.09.2013 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Darin wurde die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung – namentlich über die angestrebte Reaktivierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Areals zu einem Wohn- und Arbeitsquartier mit Dienstleistungsbereichen, Einrichtungen der Bildung und medizinischen Versorgung – in zwei Bebauungsvarianten unterrichtet und es bestand Gelegenheit zur Erörterung. Damit sind die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer – hier konkreterer – Grundlage erfolgt. Der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die in dieser FNP-Änderung dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) bedurfte es folglich nicht. Es konnte deshalb davon abgesehen werden. Dies gilt auch, obwohl im B-Plan-Vorentwurf für Teilflächen des Plangebietes von der Festsetzung eines Mischgebietes ausgegangen wurde. Für die Öffentlichkeit wesentlicher Aspekt ist die geplante Umnutzung des Plangebietes. Dass nun der gesamte Änderungsbereich im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, was zur Folge hat, dass daraus kein B-Plan entwickelt werden kann, in dem Teilflächen als Mischgebiet festgesetzt sind, ist demgegenüber von untergeordneter Bedeutung. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass daraus Verschlechterungen für von der Planung betroffene Teile der Öffentlichkeit zu erwarten sind. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan-Vorentwurf und auch aus anderen Quellen liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen die Darstellung der Wohnbaufläche sprechen würden.

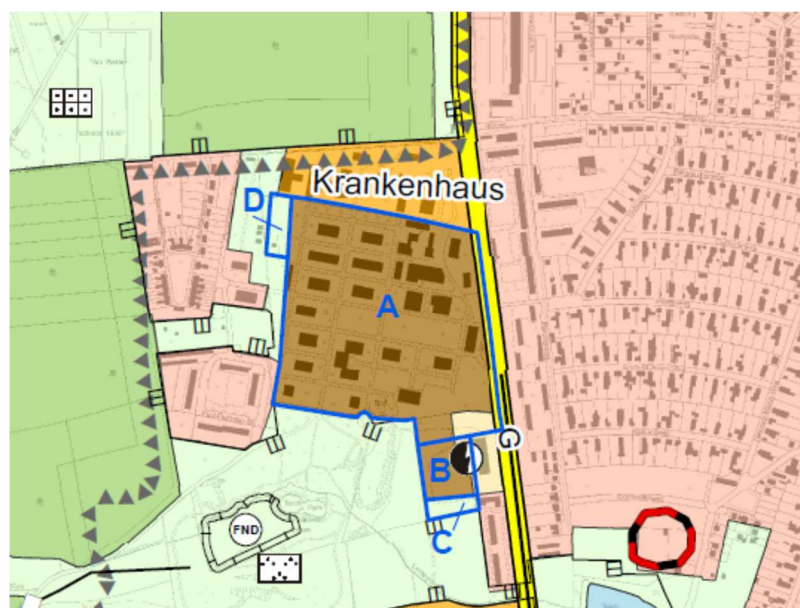
Unabhängig vom Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden aber 7 Leipziger Bürgervereine frühzeitig zu dieser FNP-Änderung beteiligt.

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Vorhandene Art der Bodennutzung

Der **Änderungsbereich** ist weitestgehend ungenutzt. Zu unterscheiden sind 4 Teilbereiche:



- Teilbereich A: Dieser Teilbereich umfasst das ehemalige Krankenhausgelände, das den nördlichen Teil des Änderungsbereiches und dessen überwiegenden Flächenanteil einnimmt. Nach Aufgabe des Krankenhausbetriebes an diesem Standort stehen die Gebäude überwiegend leer. Nur wenige Gebäude beherbergen Verwaltungseinrichtungen. Bestandteil dieses Änderungsbereiches ist auch eine kleinere Fläche im südlichen Teil, die als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt ist. Sie ist dem Gelände des südlich angrenzenden Heizwerkes zuzuordnen, wird aber für den Betrieb des Heizwerkes nicht benötigt. Der Teilbereich A hat eine Flächengröße von 123.000 m² (entspricht ca. 88 % des Änderungsbereiches).
- Teilbereich B: Der ehemalige Kohlenlagerplatz und sein unmittelbares Umfeld der den südlichen untergeordneten Teil des Änderungsbereiches einnimmt, wurde früher für das Heizwerk genutzt. Er ist überwiegend großflächig mit Betonplatten versiegelt und liegt derzeit brach. Bestandteil dieses Änderungsbereiches ist auch eine kleinere Fläche im östlichen Teil, die als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt ist. Sie ist dem Gelände des östlich angrenzenden Heizwerkes zuzuordnen, wird aber für den Betrieb des Heizwerkes nicht benötigt. Die Flächengröße von Teilbereich B beträgt rd. 8.000 m² (entspricht ca. 5,7 % des Änderungsbereiches).
- Teilbereich C: Die Fläche südlich des ehemaligen Kohlelagerplatzes, die bisher als Grünfläche dargestellt ist (ca. 3.000 m², entspricht 2,2 % des Änderungsbereiches) und derzeit unbebaut ist.
- Teilbereich D: Eine Gartenfläche, die den westlichen (zwischen der westlich angrenzenden Siedlung „Am Geleineholz“ und dem ehemaligen Krankenhausgelände gelegenen) untergeordneten Teil des Änderungsbereiches einnimmt. Deren Flächengröße beträgt 6.000 m² (entspricht ca. 4,1 % des Änderungsbereiches).

Im relevanten **Umfeld des Änderungsbereiches** sind folgende Nutzungen vorhanden:

- nördlich: eine medizinische Einrichtung der Justizvollzugsanstalt Leipzig (Haftkrankenhaus)
- östlich: mehrgeschossiger Siedlungsbau sowie Einfamilienhausbebauung
- südöstlich: ein Heizkraftwerk und Wohnnutzung
- südlich: die Parkanlage (Landschaftspark), die ehemals zum Klinikgelände gehörte
- westlich: Kleingartenanlagen, Einfamilienhäuser und mehrgeschossiger Wohnungsbau

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Ziele der Raumordnung

Diese FNP-Änderung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Einzelnen:

Der **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)** stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar. Er ist seit dem 31.08.2013 verbindlich.

Folgende Ziele des LEP haben Relevanz für die FNP-Änderung:

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

in Verbindung mit

Ziel 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

In Verbindung mit

Ziel 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Mit diesen Zielen steht die FNP-Änderung wie folgt in Übereinstimmung:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke wird durch die FNP-Änderung vermindert. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um derzeit brachliegende Bauflächen. Dies gilt auch für die südliche, derzeit aus bauplanungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich zugeordnete Fläche, die zum Großteil durch den großflächig mit Betonplatten versiegelten ehemaligen Kohlenlagerplatz des angrenzenden Heizwerkes geprägt ist; lediglich bei der bisherigen Gartenfläche (rd. 7 % des Änderungsbereiches) handelte es sich bislang nicht um Baufläche.
- Die FNP-Änderung dient folglich überwiegend dazu, brachliegende Bauflächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, namentlich durch Vorbereitung der angestrebten Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgeländes und des ehemaligen Kohlenlagerplatzes zu einem Wohngebiet.
- Von der Marktfähigkeit des geplanten Wohnstandortes ist aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in Leipzig auszugehen.
- Die Flächen sind zwar siedlungsklimatisch relevant. Im Ergebnis der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 398 sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima zu erwarten.
- Durch die Umnutzung der brachliegenden und im Siedlungsgefüge gelegenen Bauflächen erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft und es wird der weiteren Zersiedelung entgegengewirkt.
- Auch durch die Umnutzung der bisherigen Gartenfläche erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft. Die Gartenfläche ist allseitig in ihrem Nahbereich von vorhandenen Siedlungsflächen umgeben und somit nicht Teil der Landschaft im Sinne des o.g. Zieles. Die im FNP dargestellte Grünfläche wird nur zu einem geringen Teil in der Darstellung als Wohnbaufläche geändert. Der überwiegende Teil bleibt als zusammenhängende Grünfläche bestehen.

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

Mit diesem Ziel steht die FNP-Änderung wie folgt in Übereinstimmung:

- Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Meusdorf, in welchem sowohl Kitas, Schulen als auch Nahversorgungseinrichtungen und sonstige Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung vorhanden sind.

Der **Regionalplan Westsachsen** stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Er ist seit dem 25.7.2008 verbindlich. Folgende Ziele des Regionalplanes haben Relevanz für die FNP-Änderung:

Ziel Z 4.4.1. Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächeninanspruchnahme 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.

In Verbindung mit

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

Mit diesen Zielen steht die FNP-Änderung aus den oben zu den Zielen 2.2.1.1., 2.2.1.7. und 2.2.1.9 des LEP bereits genannten Gründen, die hier ebenso gelten, in Übereinstimmung.

6.2 Planungen der Stadt

6.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP sind folgende, für diese Änderung relevanten Darstellungen enthalten:

Die **Flächen im Änderungsbereich** sind überwiegend als Gemischte Baufläche und in untergeordnetem Umfang als Grünfläche dargestellt.

Im relevanten **Umfeld des Änderungsbereiches** sind dargestellt:

- nördlich: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus
- östlich: Wohnbaufläche
- südlich: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- westlich: Wohnbaufläche, Grünfläche

6.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind (mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013) die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der

Stadt Leipzig konkretisiert. Die für den Änderungsbereich dieser FNP-Änderung relevanten Aussagen des Landschaftsplanes sind aufgrund der Ziele und Inhalte dieser FNP-Änderung weder berührt, noch sind die Aussagen des Landschaftsplanes von Bedeutung für diese FNP-Änderung. Näheres siehe Kap. 7.3 dieser Begründung.

6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die FNP-Änderung dient der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (Beschluss-Nr. VI-DS-04159-NF-01).

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) wird eine langfristige fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig formuliert. Sie enthält gesamtstädtische Ziele sowie Ziele und Handlungsansätze zur Entwicklung fachübergreifender Schwerpunkträume. Im Rahmen der Erarbeitung des INSEK erfolgte zudem eine stärkere Stadtteilorientierung, um die Attraktivität und Eigenentwicklung aller Ortsteile zu fördern.

Die FNP-Änderung liegt im Ortsteil Meusdorf, für den im Stadtentwicklungskonzept als Handlungsansatz formuliert wird, die Flächenpotenziale der Parkstadt Dösen zur Schaffung neuen Wohnraums zu nutzen. Dies muss mit einer bedarfsgerechten Entwicklung von ÖPNV und sozialer Infrastruktur einhergehen, umso mehr, da dieses Vorhaben auf Grund seiner Größe deutlich über den Ortsteil hinaus wirkt.

Da die FNP-Änderung die Umsetzung des Handlungsansatzes zum Ziel hat, entspricht sie den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Wohnen

Die FNP-Änderung entspricht den Zielstellungen der Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des wohnungspolitischen Konzeptes 2018 (Beschluss-Nr VI-DS-5276).

Die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes wurde im September 2018 beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes.

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 (Beschluss-Nr. RB-V-771/11) legt im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragegerechten 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 2018 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 Geschosswohnungsbau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Die jetzt durchzuführende Änderung des FNP entspricht den Zielstellungen des Wohnungspolitischen Konzeptes insofern, als durch die Planung die Ziele „Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, besondere Unterstützung bei der Schaffung von Wohnraum für Familien, Seniorinnen und Senioren, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen und nachhaltiges Wachstum entsprochen wird. Im STEP Wohnungsbau aus dem Jahr 2011 war der Standort nicht in die Betrachtung einbezogen. Insofern können hieraus keine Schlüsse für den Standort gezogen werden.

6.2.5 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Sonstige Stadtentwicklungspläne sind von dieser Änderung des FNP nicht berührt.

6.3 Bebauungsplan Nr. 398 „Parkstadt Dösen“

Planungsanlass für den B-Plan bildet die Absicht der jetzigen Eigentümerin der Flächen in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig das Areal insgesamt zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde vor Einleitung des Planverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches darauf abzielt, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten zu ergänzen. Die Konzeption dient dazu, innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsbereiche die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu spezifizieren.

Angesichts der Rahmenbedingungen besteht das Erfordernis, unter Ausnutzung der bestehenden guten Lagebeziehung innerhalb des Stadtgebietes und der anspruchsvollen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude einen qualitätsvollen Wohn- und Aufenthaltsort zu entwickeln. Das Potenzial des Standortes liegt in seiner besonderen Quartiersqualität, die eine Ergänzung zu den am Markt angebotenen Immobilien bildet und so entsprechende Nachfragen generieren wird.

Geplant ist die gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes zu einem hochwertigen Wohnstandort für unterschiedliche Nutzergruppen. Die Maßnahmen sollen u. a. aus folgenden Punkten bestehen:

- Sanierung und Nutzungsänderung der größtenteils denkmalgeschützten Gebäude,

- städtebaulich behutsame Nachverdichtung durch Neubauvorhaben,
- Nutzungsanreicherung des Quartiers mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita) sowie der Versorgung in Form eines Nahversorgers,
- funktionale Neuordnung (u. a. der Verkehrsorganisation) sowie
- freiräumliche Aufwertung.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Ergebnis ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Neuordnung zu ermöglichen.

Dies betrifft insbesondere die angestrebte Entwicklung der bislang im Außenbereich gem.

§ 35 BauGB gelegenen Flächen zu Wohnzwecken. Da die angestrebten Nutzungen nicht zu den im § 35 BauGB aufgeführten privilegierten oder begünstigten Vorhaben zählen, sind diese auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht zulässig.

Aber auch die angestrebten Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, vor allem die zentrale Tiefgarage und das dreigeschossige Parkdeck am nördlichen Rand des Plangebietes, sind auf der in diesen Bereichen anzuwendenden Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nicht zulässig, da sie von der maßstabsbildenden Eigenart der näheren Umgebung abweichen und sich in diese nicht einfügen.

Mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung können die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Letztendlich ist das Planverfahren erforderlich, um die angestrebten Ziele unter Berücksichtigung der Belange und Bedürfnisse der Bevölkerung, der Belange des Denkmalschutzes und des Landschaftsbildes, der Nachbarschaft zu angrenzenden klinischen Versorgungseinrichtungen und der Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend und abschließend zu ermitteln und einer sachgerechten planerischen Abwägung zu unterziehen.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel und alleiniger Inhalt des Plans ist die Änderung der Darstellung des FNP von Gemischter Baufläche und in geringem Umfang von Grünfläche hin zu Wohnbaufläche.

Angaben über geplante Vorhaben liegen vor. Der B-Plan, für den diese FNP-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt wird, wird für ein **UVP-pflichtiges Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieser FNP-Änderung sowie zu geplanten Vorhaben ist dem Kap. 7.2 zu entnehmen.

Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes, die für diese FNP-Änderung von Bedeutung wären, liegen nicht vor. Näheres siehe Kap. 7.3.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Ergebnis der Ermittlungen nicht zu erwarten. Vertiefende Ermittlungen und Darlegungen dazu sowie die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind folglich nicht erforderlich. Näheres siehe Kap. 7.4.

Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.5 zu entnehmen.

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange diese Bauleitplanung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diese Bauleitplanung für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.4).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad (hier nicht erforderlich).
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (hier nicht erforderlich).
- e) Anpassung der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Kapitels Umweltbelange, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

7.2 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

Wichtigstes Ziel des Planes ist es, die Darstellungen des FNP an die aktuell für den Änderungsbe- reich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – hier: die Entwicklung eines Wohngebietes – anzu- passen.

Inhalt des Planes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (Flächenumfang ca. 14,0 ha)

- a) anstelle der bisherigen Darstellung als Gemischte Baufläche für den überwiegenden Teil (ca. 13 ha, entspricht 93 %) des Änderungsbereiches und
- b) anstelle der bisherigen Darstellung als Grünfläche für einen untergeordneten Teil (ca. 1 ha, ent- spricht 7 %) des Änderungsbereiches.

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden geplanter Vorhaben – hier: des für die FNP-Änderung anlassgebenden Vorhabens – sind wie folgt zu nennen: Geplantes Vorhaben ist die Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgeländes, eines ehemaligen Kohlenlagerplatzes, einschließlich einer Grünfläche südlich des Kohlelagerplatzes und einer bisherigen Gartenfläche zum Wohngebiet. Dazu sollen die bisherigen Krankenhausgebäude saniert und umgenutzt sowie im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes und der Gartenfläche weitere Gebäude errichtet werden. Zudem soll eine funktionale Neuordnung (u.a. der Verkehrsorganisation) erfolgen. Die zu entsiegelnde Fläche übersteigt die zu versiegelnde Fläche um rd. 2.000 m² (siehe [1], S. 41).

Das für diese FNP-Änderung anlassgebende Vorhaben ist als **UVP-pflichtiges Vorhaben** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) anzusehen.

Bei dem Vorhaben zur Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgeländes, des ehemaligen Kohlenlagerplatzes und der bisherigen Gartenfläche zum Wohngebiet „Parkstadt Dösen“ handelt es sich der Art nach um den „*Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen*“ im Sinne der Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Für das Vorhaben wird (teils im bisherigen Innenbereich, teils im bisherigen Außenbereich) ein B-Plan „*mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt [...] 20 000 m² bis weniger als 100 000 m²*“ aufgestellt. Im Rahmen der Umweltprüfung für den B-Plan wurde festgestellt, dass der B-Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Eine allgemeine Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG hätte folglich mit Sicherheit zu dem Ergebnis geführt, dass eine UVP-Pflicht besteht. Auch die Betrachtung als Änderungsvorhaben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 2 UVPG führt zu keinem anderen Ergebnis. Danach besteht für ein Städtebauprojekt, welches geändert wird, eine UVP-Pflicht unter der Maßgabe, dass allein durch die Änderung der Größenwert erreicht oder überschritten wird. Dies ist vorliegend der Fall, da das Änderungsvorhaben nicht nur die Erhöhung der Fläche für Gebäude/überbaute Grundstücksfläche und damit auch der zulässigen Grundfläche (als Maßstab für den Größenwert) zum Gegenstand hat, sondern auch die Umnutzung des gesamten ehemaligen Krankenhausgeländes und des ehemaligen Kohlelagerplatzes zum Wohngebiet. Die UVP wird gemäß § 50 Abs. 1 UVPG im Rahmen des B-Plan-Verfahrens als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

7.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die grundsätzlich zu prüfenden, für diese Änderung aber nicht bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Sonstige Ermittlungen und Darlegungen dazu waren nicht erforderlich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie gemäß **Wasserhaushaltsgesetz** sind im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden.

Die im **Landschaftsplan** [2] konkretisierten und für den Änderungsbereich dieser FNP-Änderung relevanten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund der Ziele und Inhalte dieser FNP-Änderung weder berührt, noch sind die Aussagen des Landschaftsplanes von Bedeutung für diese Änderung.

Aus dem Landschaftsplan sind folgende Ziele für den Änderungsbereich – aber nicht für die Änderung selbst – relevant:

- Schutzgut Klima/Luft: Das Gelände sorgt derzeit durch den hohen Freiflächenanteil und den hochwertigen Baumbestand für die Minderung des Aufheizeffektes im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verdichtung der Bebauung im Stadtgebiet muss diesem Aspekt bei der Entwicklung des Änderungsbereiches besondere Rechnung getragen werden.
- Schutzgut Arten/Biotop: Ebenso kommt dem Schutzgut Arten/Biotop aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der vorhandenen Vegetation auf dem seit einigen Jahren brachliegenden Gelände besondere Bedeutung zu. Als Ziel ist im Landschaftsplan die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten formuliert. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verdichtung der Bebauung im Stadtgebiet muss diesem Aspekt bei der Entwicklung des Änderungsbereiches besondere Rechnung getragen werden.
- Schutzgut Erholung/Landschaftsbild: Die denkmalgeschützten Gebäude sind als besonderes Wahr- und Merkzeichen im Landschaftsplan gekennzeichnet. Bestandteil des Gebäudeensembles ist auch die Freiraumstruktur, die durch eine zentrale Erschließungsachse geprägt und als bedeutende Allee im Landschaftsplan dargestellt ist.

Alle drei Ziele bzw. die davon erfassten Belange werden durch die Änderung der FNP-Darstellung nicht berührt. Der Änderungsbereich ist bisher und bleibt auch weiterhin als Baufläche dargestellt. Lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung wird von Gemischte Baufläche hin zu Wohnbaufläche geändert. Allein daraus sind Auswirkungen auf die genannten Belange und die Umsetzbarkeit der Ziele des Landschaftsplanes nicht zu erwarten. Umgekehrt ergeben sich aus den Zielen keine Aspekte, die für diese Änderung der allgemeine Art der baulichen Nutzung von Bedeutung wären.

Von der Anwendung der **Eingriffsregelung** (siehe § 1a Abs. 3 BauGB) konnte für diese FNP-Änderung abgesehen werden. Der Änderungsbereich ist im FNP bereits als Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird lediglich von Gemischte Baufläche hin zu Wohnbaufläche geändert. Dies ändert den Rahmen für die Zulässigkeit von Eingriffen nicht. Im Übrigen kommt die Eingriffsregelung im B-Plan Nr. 398 [3] zur Anwendung.

7.4 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung wird wie folgt festgelegt:

Es sollen keine weiteren Ermittlungen erfolgen.

Begründung:

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

Ergebnis ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Deshalb sind weitere Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen nicht erforderlich und es wird festgelegt, dass diese auch nicht erfolgen sollen.

Diese FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des anlassgebenden B-Planes Nr. 398 [3] durchgeführt und durch diesen umgesetzt. Deshalb ist der für den B-Plan erstellte Umweltbericht [1] und vor allem die darin enthaltene Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe dort Kap. 7.1.3) auch mit Grundlage für die Festlegung des für diese FNP-Änderung erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange. Er wird herangezogen, soweit die Festlegung nicht allein schon aus der FNP-Änderung selbst heraus abschließend möglich ist.

Davon ausgehend ist festzustellen:

Fläche

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten.

Ziel des Belanges ist, gegen Flächenverbrauch im Sinne von nicht-nachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorzugehen (siehe [4], S. 2, Erwägungsgrund 9 mit weiteren, das Ziel tragenden Hintergründen) und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung („30-Hektar-Ziel“, siehe [5], S. 158 ff) zu begrenzen (siehe [6], S. 41).

Dem wird der Plan vollumfänglich gerecht. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang „Fläche“ sind nicht zu erwarten. Denn:

- Es handelt sich aus folgenden Gründen insgesamt um eine Planung der Innenentwicklung:
 - Der Änderungsbereich ist an drei Seiten direkt oder indirekt von Siedlungsflächen umgeben und somit innerhalb des Siedlungskörpers gelegen.
 - Die FNP-Änderung dient der angestrebten Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgeländes und des ehemaligen Kohlelagerplatzes zu einem Wohngebiet und damit der Wiedernutzbarmachung von im Siedlungskörper gelegenen Flächen.
- Für die Teilbereiche A und B, die mit rd. 133.000 m² den weit überwiegenden Flächenanteil des Änderungsbereiches einnehmen, gilt:
 - Es werden keine neuen Bauflächen im FNP dargestellt. Es erfolgt lediglich eine Änderung von „Gemischter Baufläche“ hin zu „Wohnbaufläche“.
 - Dem mit dem Belang „Fläche“ verbundenen Ziel wird damit vollumfänglich entsprochen. Dass der Bereich der ehemals als Kohlelagerplatzes baulich genutzten Fläche aus baupla-

nungsrechtlicher Sicht als Außenbereich beurteilt wird, ändert daran nichts. Nach der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ([5], S. 159) fällt auch diese Fläche (z.B. als Betriebsfläche) unter die Kategorie „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ und nicht unter „Freiraumflächen“.

Für Teilbereich C, der mit 3.000 m² nur einen weit untergeordneten Flächenanteil einnimmt, gilt:

- Es ist davon auszugehen, dass der Teilbereich C als Teil der Betriebsfläche des ehemaligen Kohlelagerplatzes anzusehen ist. Für diese Argumentation spricht der Umstand, dass der Teilbereich C nicht dem unmittelbar danach angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Dölitz-Dösen zugeordnet wurde. Eine Schutzwürdigkeit für diese Fläche besteht offensichtlich nicht. Insofern kann für die Inanspruchnahme dieser Fläche auch die Argumentation für den Teilbereich B angewendet werden.
- Für Teilbereich D, der mit rd. 6.000 m² nur einen weit untergeordneten Flächenanteil im Nordwesten des Änderungsbereiches einnimmt, gilt:
 - Für diese Fläche, die bisher im FNP als Grünfläche dargestellt war, wird zwar durch diese FNP-Änderung eine neue Baufläche dargestellt.
 - Abwägungserhebliche Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ sind daraus allerdings nicht zu erwarten. Denn:
 - Nach der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe [5], S. 159) fallen auch Gärten, Kleingärten und Gartenland unter die Kategorie „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ und nicht unter „Freiraumflächen“.
 - Zudem wird die ehemals durch Gärten genutzte Fläche allseitig von Siedlungsfläche bzw. Gartengrundstücken umgeben. An die Gartengrundstücke schließt sich wiederum Siedlungsfläche an.
 - Ein direkter Anschluss der Fläche an die freie Landschaft (Freiraumfläche) besteht nicht.
 - Eine nicht-nachhaltige Ausweitung von Siedlungsfläche in die freie Landschaft hinaus erfolgt demzufolge nicht.
 - Die Inanspruchnahme der Fläche stellt vielmehr eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers bzw. der „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ dar.
 - Es handelt sich im Ergebnis – trotz der Änderung der FNP-Darstellung von Grünfläche zu Baufläche – um eine Planung, die der Innenentwicklung dient.
 - Dem Ziel des Belanges, gegen Flächenverbrauch im Sinne von nicht-nachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorzugehen wird damit entsprochen.

Im Ergebnis sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang „Fläche“, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten.

Boden/Altlasten

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Begründung ist auf den Umweltbericht zum B-Plan (siehe [1], Kap. 7) zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

Für Neubebauungen werden überwiegend bereits vorbelastete, anthropogen beeinflusste bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Umfangreiche Entsiegelungen durch Rückbau von Gebäuden und Verkehrsflächen ermöglichen neuerliche Bodenentwicklung. Auch im Bereich begrünter Tiefgaragen können sich Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang neu entwickeln. Zudem trägt die Festsetzung zur Begrünung von flach geneigten Dächern zur Förderung der Bodenentwicklung bei.

Auf dieser Grundlage ist festzustellen:

- *Auf der einen Seite werden zwar aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche negative Umweltauswirkungen durch Bodenversiegelungen für bauliche Anlagen und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche von rd. 21.500 m² erstmals ermöglicht. Dies betrifft vor allem das Baugebiet WA 1 mit rd. 3.200 m², WA 7 rund 3.000 m², WA 8-WA 10 mit rund 6.400 m², das Parkdeck mit rund 4.200 m².*
- *Dem stehen auf der anderen Seite jedoch erhebliche positive Umweltauswirkungen durch Bodenentsiegelungen und die Wiederherstellung der Bodenfunktionen, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einer Fläche von insgesamt rd. 23.500 m² durchzuführen sind, gegenüber. Dies betrifft vor allem den Rückbau von Verkehrsflächen durch Reduzierung der Verkehrsflächenbreite, Abriss von Gebäuden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets und Entsiegelungen von Lagerflächen im nordöstlichen und im südlichen Bereich.*
- *Die negativen Auswirkungen werden durch die positiven Auswirkungen sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen. Die zu entsiegelnde Fläche übersteigt die zu versiegelnde Fläche um rd. 2.000 m². Die in Verbindung mit der Entsiegelung herzustellenden Bodenfunktionen entsprechen hinsichtlich ihrer Wertigkeit den durch Versiegelung entfallenden Bodenfunktionen.*
- *Anhaltspunkte dafür, dass für die erstmals zu versiegelnden Flächen Gründe vorliegen, die in abwägungserheblichem Maße gegen die Versiegelung des Bodens sprechen würden (z. B. besondere Wertigkeiten des Bodens), liegen nicht vor.*
- *In der Gesamtbetrachtung ist deshalb zwar eine räumliche Verschiebung aber keine Verschlechterung hinsichtlich des Umfangs der unversiegelten Bodenfläche und der Bodenfunktionen im Plangebiet zu erwarten.*

Im Ergebnis bedarf es hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen keiner Abwägung und auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen zum Teilaspekt Boden.

Dies gilt auch für diese Änderung des FNP.

Hinsichtlich Altlasten sind lt. Umweltbericht zum B-Plan die Flächen des Änderungsbereiches weder im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert, noch wurden im Rahmen einer Altlastengefährdungsabschätzung erhöhte Einzelparameter festgestellt.

Folglich sind auch keine erheblichen Auswirkungen infolge der Umsetzung dieser FNP-Änderung zu erwarten.

Wasser: Oberflächenwasser

Es sind keinerlei Auswirkungen zu erwarten.

Im Bestand ist nur der im Teilbereich A gelegene Graben vorhanden. Auf diesen hat die FNP-Änderung keine Auswirkungen. Gegenstand der FNP-Änderung ist lediglich die Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung von „Gemischter Baufläche“ hin zu „Wohnbaufläche“. Auswirkungen auf Oberflächengewässer ergeben sich daraus nicht. Darstellungen zu Oberflächengewässern sind im Änderungsbereich nicht enthalten.

Wasser: Bodenwasser und Grundwasser

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten.

Zur Begründung ist auf den Umweltbericht zum B-Plan zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

- *Auf der einen Seite kommt es zwar aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Bodenversiegelungen (siehe oben zu Boden/Altlasten) und dadurch zur Unterbindung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den betroffenen Flächen. Dies führt in diesen Flächen zu (möglicherweise erheblichen) negativen Umweltauswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und den Zufluss von Wasser zum Grundwasser.*
- *Dem stehen auf der anderen Seite jedoch Bodenentsiegelungen (siehe ebenfalls oben zu Boden/Altlasten) gegenüber, durch die die Versickerung des auf den betroffenen Flächen anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Dies führt in diesen Flächen zu erheblichen positiven Umweltauswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und den Zufluss von Wasser zum Grundwasser.*
- *Die negativen Auswirkungen in Folge von Bodenversiegelungen werden durch die positiven Auswirkungen in Folge von Bodenentsiegelungen quantitativ ausgeglichen. Die zu entsiegelnde Fläche übersteigt die zu versiegelnde Fläche um rd. 2.000 m². Daraus sind Verbesserungen hinsichtlich des Bodenwassers und des Grundwassers zu erwarten.*
- *Hinzu kommt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1.1). Folglich ist auch das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu versickern (soweit erforderlich, zeitlich verzögert nach geeigneter Zwischenspeicherung z. B. in Zisternen). Daraus sind weitere positive Auswirkungen auf das Bodenwasser und das Grundwasser zu erwarten.*
- *Anhaltspunkte dafür, dass aus der Versickerung des auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers anderweitige erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten wären, die gegen die Versickerung sprechen würden, liegen nicht vor.*
- *In der Gesamtbetrachtung ist deshalb zwar eine räumliche und ggf. zeitliche Verschiebung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, aber keinesfalls eine Verschlechterung, sondern eher eine Verbesserung für den Belang „Bodenwasser und Grundwasser“ zu erwarten.*

Im Ergebnis bedarf es hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen keiner Abwägung und auch keiner weiterer Ermittlungen und Darlegungen.

Dies gilt auch für diese Änderung des FNP.

Luft: Lufthygiene und Klima

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Denn:

- Hinsichtlich der Lufthygiene problematische Nutzungen sind, da der Änderungsbereich in Gänze als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird, nicht zu erwarten.
- Hinsichtlich des Belanges „Klima“ gilt:
 - In den (kleineren) Teilbereichen C und D sind zwar infolge der FNP-Änderung von Grünfläche zu Baufläche und der damit vorbereiteten Bebauung und Versiegelung grundsätzlich negative Auswirkungen auf den Belang „Klima“ zu erwarten. Diese betreffen im Wesentlichen das Kleinklima im Teilbereich A und B.
 - Im (größeren) Teilbereich A und B sind dagegen aus der FNP-Änderung von „Gemischter Baufläche“ hin zu „Wohnbaufläche“ keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Wenn, dann wäre mit positiven Auswirkungen zu rechnen, da sich für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im B-Plan (und damit auch für die zulässige Versiegelung) aus § 17 BauNVO für Wohngebiete geringere Obergrenzen ergeben, als für Mischgebiete.
 - In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass die negativen Auswirkungen in den Teilbereichen C und D durch die positiven Auswirkungen in Teilbereich A und B mehr als ausgeglichen werden.
 - Dafür sprechen auch die obigen, aus dem Umweltbericht zum B-Plan zitierten Darlegungen zu den Belangen Boden und Wasser, nach denen die zu entsiegelnde Fläche die zu versiegelnde Fläche übersteigt.
 - Auch im Umweltbericht zum B-Plan ist angegeben, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

Pflanzen

Es liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, vor. Denn:

- Für Teilbereich A und B gilt:
 - Grundsätzlich sind aus einer FNP-Änderung von "Gemischter Baufläche" hin zu "Wohnbaufläche" keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ zu erwarten. Wenn, dann wäre mit positiven Auswirkungen zu rechnen, da sich für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im B-Plan aus § 17 BauNVO für Wohngebiete geringere Obergrenzen ergeben, als für Mischgebiete. Folglich wäre mit weniger Verdrängung von Pflanzen durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen zu rechnen.

- Im vorliegenden Fall sind zwar bei Durchführung des diese FNP-Änderung umsetzenden B-Planes erhebliche negative Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ im Teilbereich A zu erwarten (siehe dazu den Umweltbericht zum B-Plan). Diese sind allerdings nicht dieser FNP-Änderung, sondern dem B-Plan und seiner konkreten Plankonzeption zuzurechnen. Aus dem FNP wäre auch eine andere städtebauliche Lösung, die nicht zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ führt, entwickelbar.
- Für die Teilbereiche C und D gilt:
 - Infolge der FNP-Änderung von Grünfläche zu Baufläche und der damit vorbereiteten Bebauung und Versiegelung sind negative Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ grundsätzlich nicht auszuschließen. Es ist mit der Verdrängung von Pflanzen durch bauliche Nutzungen und sonstige Versiegelungen zu rechnen. Der quantitative Rahmen für die zulässige Verdrängung wird auch durch die Darstellung als „Wohnbaufläche“ gesetzt, da sich daraus eine Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ableitet (§ 17 BauNVO; s.o.).
 - Inwieweit es tatsächlich zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ kommt, ist jedoch vom konkreten Inhalt des B-Planes abhängig. Dies betrifft nicht nur das in ihm festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, sondern vor allem auch Lage und Zuschnitt von überbaubaren Grundstücksflächen, von Verkehrsflächen, von Stellplätzen und Garagen, von Nebenanlagen sowie von sonstigen, zur Verdrängung vorhandener Pflanzen führenden Festsetzungen.
 - Da Art und Umfang der negativen Auswirkungen vom konkreten Inhalt des B-Planes abhängig sind, ist eine sachgerechte Befassung und abwägende Entscheidung zu diesem Belang nicht auf Ebene des FNP, sondern nur auf Ebene des B-Planes möglich. Sie sollen deshalb dort erfolgen.
 - Anhaltspunkte dafür, dass in den Teilbereichen C und D ein Bestand an Pflanzen vorhanden ist, der der Darstellung als Baufläche grundsätzlich entgegen stehen würde, liegen – auch aus den zum B-Plan durchgeführten Ermittlungen – nicht vor.

Tiere

Es liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, vor. Zur Begründung dessen gelten die obigen Darlegungen zum Belang „Pflanzen“ grundsätzlich entsprechend.

Biologische Vielfalt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung dessen gelten auch hier die obigen Darlegungen zum Belang Pflanzen grundsätzlich entsprechend.

Zudem ist auf den Umweltbericht zum B-Plan zu verweisen, in dem dazu dargelegt ist:

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen für das ehemalige Klinikgelände und den ehemaligen Kohlenlagerplatz vor allem darin, dass nach Jahren des weitgehend „Sich-selbst-Überlassens“ und des Zulassen der natürlichen Sukzession die Nutzungen innerhalb des Gebietes intensiviert werden. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen jedoch nicht grundlegend verändern. Kommune Gebüschbewohner und Arten der Siedlungen werden erhalten bleiben. Potenzielle Beeinträchtigungen von Brutstätten von Mauerseglern und Fledermäusen werden durch Ausbringen von Nistkästen kompensiert.

Zu den ehemaligen Gärten (WA 1) ist zu ergänzen: Die biologische Vielfalt der Arten wird sich bei Durchführung des Bebauungsplanes zwar möglicherweise in ein anderes Artenspektrum verändern, da die bisherigen Gärten durch bebaute Grundstücke mit Hausgärten abgelöst werden. Eine Vielfalt an Arten wird jedoch auch weiterhin gewährleistet werden.

Landschaft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung dessen gelten auch hier die obigen Darlegungen zum Belang Pflanzen grundsätzlich entsprechend.

Zudem ist auf den Umweltbericht zum B-Plan zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

Bei Umsetzung der Planung sind infolge der Beseitigung von Verbrachungs- und Verwahrlosungserscheinungen, der Anpflanzungen und der Schaffung neuer Freiraumqualitäten und der Errichtung von sich in den denkmalgeschützten Gebäudebestand einfügenden neuen Gebäuden in der Gesamtbetrachtung – trotz Inanspruchnahme der Gärten im WA 1 – erhebliche positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Hinzu kommt die infolge des Bebauungsplanes zu erwartende denkmalgerechte Sanierung der gründerzeitlichen Gebäude, welche die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit prägen.

Menschen: Erholungspotential

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung dessen gelten die obigen Darlegungen zum Belang „Landschaft“ grundsätzlich entsprechend.

Zudem ist auf den Umweltbericht zum B-Plan zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

Hinzu kommt: Da der größte Teil der Anlage seit Aufgabe der Nutzung als Klinik weitgehend verschlossen ist, um Vandalismus und Zerstörungen zu unterbinden, ist die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit derzeit stark eingeschränkt. [...] Bei Umsetzung der Planung sind auch infolge der Herstellung der Zugänglichkeit und Durchgängigkeit erhebliche positive Auswirkungen zu erwarten.

Menschen: Gesundheit

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Dies ist im Einzelnen wie folgt begründet:

- Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich aus der Änderung der FNP-Darstellung keine Auswirkungen, die für die Abwägung relevant wären. Denn:
 - Vor dem Verkehrslärm der Chemnitzer Straße schutzbedürftige Nutzungen sind sowohl in einer „Gemischten Baufläche“ als auch in einer „Wohnbaufläche“ möglich. Inwieweit diese Nutzungen dem Lärm tatsächlich ausgesetzt werden oder nicht, ist vom Plankonzept des B-Planes abhängig und nicht von der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im FNP. Dies gilt entsprechend auch für Maßnahmen des aktiven oder des passiven Lärmschutzes, über die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens oder der konkreten Planung der Bauvorhaben zu entscheiden ist.
 - Inwieweit in dem Änderungsbereich Verkehrslärm entstehen wird, ist vom Plankonzept des B-Planes abhängig und nicht von der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im FNP. Aus der Darstellung als „Wohnbaufläche“ und den bei deren Umsetzung möglichen Nutzungen ist allerdings grundsätzlich mit weniger gewerblichem Verkehr zu rechnen, als aus der Darstellung als „Gemischte Baufläche“.
- Hinsichtlich des Gewerbelärms gilt:
 - Von außerhalb dringt bislang Gewerbelärm von dem vorhandenen Heizwerk in den südöstlichen Teil des Änderungsbereiches ein. Dieser Lärm ist für das B-Plan-Verfahren oder die konkrete Planung der Bauvorhaben relevant, nicht aber für die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im FNP. Die Aussagen zum Verkehrslärm von der Chemnitzer Straße gelten hier im Übrigen entsprechend.
 - Hinsichtlich des im Änderungsbereich zu erwartenden Gewerbelärms gelten die obigen Aussagen zum im Änderungsbereich zu erwartenden Verkehrslärm entsprechend.
- Hinsichtlich des Freizeitlärms ist ausschließlich im Änderungsbereich möglicher Lärm zu betrachten. Hierfür gelten die obigen Ausführungen zum im Änderungsbereich zu erwartenden Verkehrslärm entsprechend.
- Hinsichtlich der Luftqualität gilt:
 - Von außerhalb dringen bislang Luftschadstoffe von dem vorhandenen Heizwerk in den südöstlichen Teil des Änderungsbereiches ein. Dieser Aspekt ist für das B-Plan-Verfahren oder die konkrete Planung der Bauvorhaben relevant, nicht aber für die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im FNP.
 - Hinsichtlich der im Änderungsbereich zu erwartenden Luftschadstoffe durch Verkehr gelten die obigen Ausführungen zum im Änderungsbereich zu erwartenden Verkehr entsprechend.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung umweltbezogene Auswirkungen

auf im Änderungsbereich und seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter folgen können, liegen nicht vor. Denn:

- Im Teilbereich A und B sind aus der Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung von „Gemischte Baufläche“ hin zu „Wohnbaufläche“ keine abwägungserheblichen Umweltauswirkungen auf im Änderungsbereich und seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Aus der Art der Nutzung „Wohnbaufläche“ ist, aufgrund der daraus entwickelbaren zulässigen Nutzungsarten, mit negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Aufgrund der gegenüber der Art der Nutzung „Gemischte Baufläche“ reduzierten Möglichkeit der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und damit ihrer Emissionen, kann es aber zur Vermeidung negativer Auswirkungen kommen.
- In den Teilbereichen C und D sind aus der Änderung von „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“ ebenfalls keine abwägungserheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für Teilbereich C liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dort mit für die Abwägung erheblichen Kulturgütern und sonstigen Sachgüter im Sinne der Regelung zu rechnen ist. Und auch hier ist aus der Art der Nutzung „Wohnbaufläche“ mit negativen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Denn:

- Für Teilbereich A/B bleibt es bei der Darstellung als Baufläche. Es wird lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung von "Gemischter Baufläche" hin zu "Wohnbaufläche" geändert. Daraus sind keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen zu erwarten.
- Für die Teilbereiche C und D erfolgt zwar eine Änderung der Darstellung von „Grünfläche“ hin zu Baufläche, namentlich zu „Wohnbaufläche“. Daraus ergeben sich Änderungen für verschiedene Belange und damit auch für die Wechselwirkungen zwischen den Belangen. Es liegen aber keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese in einem Maße erheblich sind, dass sie in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Zu den nachfolgenden Belangen, die mit der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Änderung in das BauGB aufgenommen wurden, soll im Interesse der Klarstellung hervorgehoben werden:

Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan 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.

Anhaltspunkte dafür, dass eine Anfälligkeit der nach dem aus dem geänderten FNP zu entwickelnden B-Plan 398 [3] zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen bestehen könnte, aufgrund der wiederum erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten wären,

liegen nicht vor. Der FNP stellt nach seiner Änderung den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der daraus entwickelte B-Plan kann als Art der baulichen Nutzung lediglich Wohngebiete festsetzen. In Wohngebieten sind Vorhaben mit Anfälligkeiten und Auswirkungen im Sinne der Regelung nicht zulässig und folglich nicht zu erwarten.

An Katastrophenereignissen sind im Übrigen von den grundsätzlich denkbaren Fällen (z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. [4], S. 2, Erwägungsgrund 15) für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten. Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können für den Änderungsbereich aber ausgeschlossen werden. Der Änderungsbereich liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (siehe [2], Karte der Schutzgebiete) noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt.

Anhaltspunkte auf im relevanten Umfeld vorhandene oder zulässige Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der Regelung liegen ebenfalls nicht vor. Dies gilt auch für das benachbarte Heizkraftwerk.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Nr. 2 Buchst. b Teilsatz 2 der Anlage 1 zum BauGB sind, soweit möglich, die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben.

Laut der Begründung zum Regierungsentwurf des BauGB 2017 (siehe [6], S. 53) dient diese Regelung

im Wesentlichen der Umsetzung von Nummer 5, zugleich aber auch von Nummer 1 des Anhangs IV der UVP-Richtlinie. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 3 BauGB u. a. auf das bezieht, was nach dem Detaillierungsgrad der Planung angemessenerweise erwartet werden darf. Für den Umfang der im Einzelfall bestehenden Prüfungsanforderungen nach Nummer 2 Buchstabe b der Anlage 1 wird daher auch von Bedeutung sein, ob ein konkretisierbares Projekt bzw. Vorhaben Gegenstand oder Anlass des Bebauungsplans ist. Geprüft werden nur solche Auswirkungen, die durch die Festsetzungen des Planes hinreichend absehbar sind. Auf Bebauungsplanebene nicht absehbare zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens sind wie nach bisheriger Rechtslage [...] nach § 17 Absatz 3 UVPG auf Zulassungsebene zu prüfen.

Daraus ist zu schließen, dass es der Beschreibung derartiger Auswirkungen auf der Ebene des FNP aufgrund seines geringen Detaillierungsgrades grundsätzlich nicht bedarf.

Anhaltspunkte dafür, dass dies im vorliegenden Fall anders wäre, z.B. weil „ein konkretisierbares Projekt bzw. Vorhaben Gegenstand oder Anlass des Bebauungsplans ist“, für den diese FNP-Änderung erfolgt, liegen nicht vor. Zwar ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Projekt bzw. Vorhaben, das Anlass und Gegenstand des B-Planes 398 und damit auch Anlass dieser FNP-Änderung ist, um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt (siehe oben, Kap. 7.2). Es handelt sich dabei aber um den „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ im Sinne der Nr.

18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Dieses ist aber noch nicht hinreichend konkretisiert, um die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben schon auf der Ebene des FNP mit hinreichender Verlässlichkeit ermitteln zu können. Dies ist deshalb hier nicht möglich und – auch im Hinblick auf § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB – nicht erforderlich.

Einer **Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher erheblichen Umweltauswirkungen** der Planung, **anderweitiger Planungsmöglichkeiten** sowie einer **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** bedarf es, da erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, nicht.

7.5 Referenzliste der Quellen

- [1] Stadt Leipzig, *Begründung zum Bebauungsplan Nr. 398 "Parkstadt Dösen" (Entwurf)*.
- [2] Stadt Leipzig, *Landschaftsplan*, Leipzig, 2013.
- [3] Stadt Leipzig, *Bebauungsplan Nr. 398 "Parkstadt Dösen"*.
- [4] 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*.
- [5] Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016*, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017.
- [6] 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.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde abgesehen.

Unabhängig davon wurden aber sieben Bürgervereine beteiligt. Drei davon gaben eine Stellungnahme ab. In allen Stellungnahmen wird dem Vorhaben zugestimmt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB; § 4 Abs. 1 BauGB) wurden keine Anregungen oder Bedenken, die die Planinhalte in Frage stellen würden, geäußert.

Von sechs der beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein:

Die **Industrie- und Handelskammer** zu Leipzig teilte vor allem mit, dass die Planung befürwortet werde.

Die **Landesdirektion Sachsen** teilte mit, dass dieser Änderung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Der **Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen** teilte mit, dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen und, dass sich hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine weiteren Hinweise ergeben.

Das **Landesamt für Archäologie Sachsen** teilte mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Die **Leipziger Verkehrsbetriebe** teilten mit, dass sie keine Einwände gegen die Planung haben.

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** hat Hinweise gegeben. Zu nennen sind vor allem Hinweise auf Hohlraumgebiete im Umfeld des Plangebietes und auf natürliche Radioaktivität (wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft) auch im Plangebiet. Dies ist vorliegend nicht für den FNP relevant, sondern für den B-Plan bzw. für konkrete Bauvorhaben in dessen Plangebiet.

C. INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

9. Beschreibung und Begründung der Änderung

Der Flächennutzungsplan wird zur Umsetzung der oben genannten Ziele und Zwecke wie folgt geändert:

Teilbereich	bisheriger Planinhalt	neuer Planinhalt
A	Gemischte Baufläche/Fläche für Versorgungsanlagen	Wohnbaufläche
B	Gemischte Baufläche/Fläche für Versorgungsanlagen	Wohnbaufläche
C	Grünfläche	Wohnbaufläche
D	Grünfläche	Wohnbaufläche

Begründung:

Für die gesamten, im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung gelegenen Flächen, wird die Darstellung „Gemischte Baufläche/Fläche für Versorgungsanlagen“ und „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Diese Änderung ist geeignet und sie ist auch erforderlich, um die dieser Änderung zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe dazu auch Kap. 3) zu erreichen.

Zur **Eignung** ist insbesondere zu nennen:

- Mit der Änderung werden die Ziele a) und b) (siehe Kapitel 3) umgesetzt. Die Darstellung des FNP wird an die aktuell für den Änderungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des Änderungsbereiches – angepasst. Damit wird den geänderten Rahmenbedingungen entsprochen.
- Auch den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird entsprochen. Denn:
 - Diese Änderung des FNP ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (siehe Kap. 6.1).

- Mit der Änderung des FNP wird die Nachnutzung des derzeit brachliegenden Geländes vorbereitet. Dies dient der Innenentwicklung einschließlich der Fortentwicklung, der Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie des Bodenschutzes.
- Vor dem Hintergrund wachsender Einwohnerzahlen ist die Stadt Leipzig in besonderem Maße verpflichtet, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen. Durch die Umsetzung der Planung „Parkstadt Dösen“ wird für ca. 1.020 Einwohner neuer Wohnraum geschaffen.
- Mit der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes des ehemaligen Klinikums als Wohngebäude wird den Belangen der Baukultur, dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege Rechnung getragen.
- Die neue Nutzung entspricht auch hinsichtlich ihrer Verkehrserschließung den Erfordernissen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden nicht oder jedenfalls nicht nachteilig berührt.
- Anhaltspunkte dafür, dass sonstige Belange gegen die Darstellung als „Wohnbaufläche“ im Allgemeinen – und damit gegen diese Änderung des FNP – sprechen, liegen nicht vor.
- Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der B-Plan Nr. 398 aus dem FNP entwickelt und das Wohngebiet „Parkstadt Dösen“ entwickelt werden kann. Der B-Plan Nr. 398, mit dem ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt wird, ist aus der geänderten FNP-Darstellung entwickelt. Auf der Grundlage des insoweit rechtmäßig zustande gekommenen B-Planes ist die Genehmigung der Wohngebäude hinsichtlich der Art ihrer baulichen Nutzung grundsätzlich möglich.
- Damit wird der grundsätzlichen Aufgabe des FNP, als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darzustellen, entsprochen.

Im Ergebnis ist die vorliegende Änderung des FNP sowohl hinsichtlich der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung als auch vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen geeignet sowie auch im planungsrechtlichen Sinne erforderlich.

gez.
i.V. H. Neu

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter