



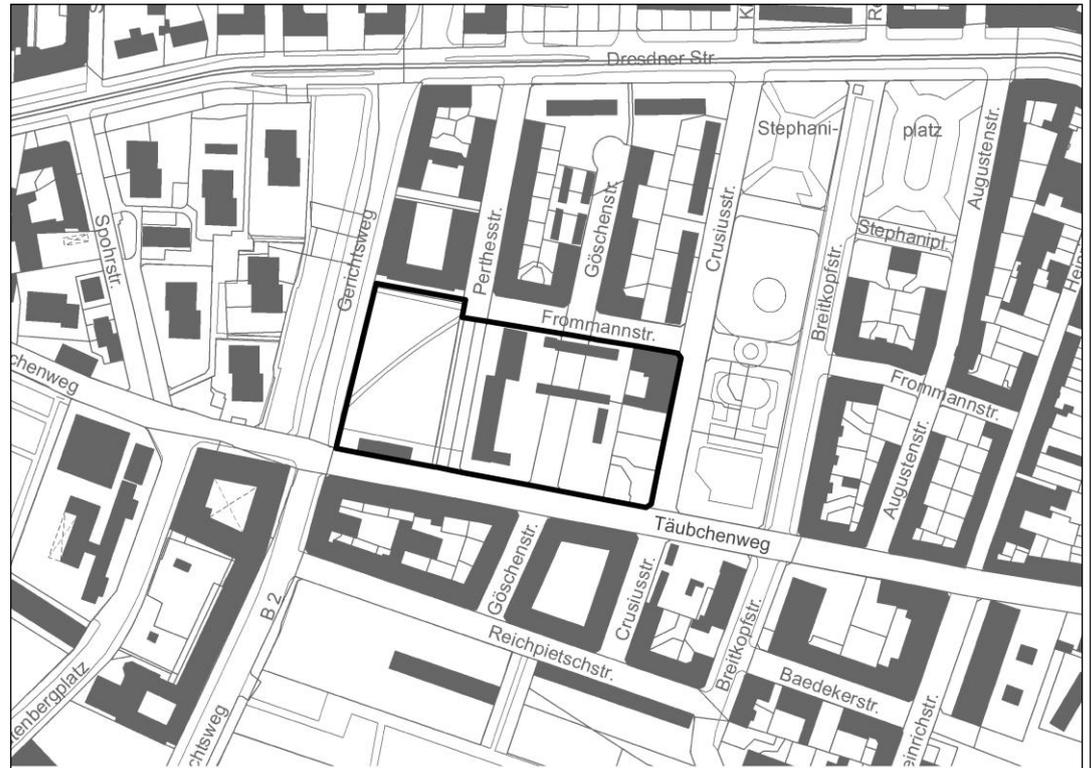
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (Entwurf)

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Reudnitz-Thonberg

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Erarbeitet: 10.04.2024
Geändert: 13.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahrensdurchführung	8
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	10
5.1	Topografie	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
5.3	Eigentumsverhältnisse	11
5.4	Vorhandene Wohnbevölkerung	11
5.5	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	11
5.5.1	Grünflächenversorgung im Plangebiet	12
5.5.2	Stadtklimatische Funktion der Grünflächen im Plangebiet	13
5.6	Soziale Infrastruktur	14
5.7	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur	14
5.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
5.7.2	Fuß- und Radverkehr	14
5.7.3	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	15
5.8	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen	16
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	17
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	17
6.1.1	Raumordnung	17
6.1.2	Flächennutzungsplan	19
6.1.3	Landschaftsplan	19
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	20
6.1.5	Sonstige Grundstücksrechte und -vereinbarungen	21
6.1.6	Denkmalschutz	22
6.2	Sonstige Planungen	22
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	22
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren	23
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen	24
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	24
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	25
6.2.6	Klimanotstand Leipzig 2020 und strategische Konzepte zum Klimaschutz	25
6.2.7	Konzeptioneller Ansatz auf Quartiersebene	26
7.	Umweltbelange	27
7.1	Fläche	27
7.2	Tiere	28
7.3	Pflanzen	33
7.4	Boden	35
7.5	Wasser	38
7.6	Luft	39
7.7	Klima	40
7.7.1	Globalklima/Makroklima	40

7.7.2	Stadtklima/Mikroklima.....	40
7.8	Wirkungsgefüge zwischen 7.1 und 7.7	42
7.9	Landschaft.....	43
7.10	Biologische Vielfalt	43
7.11	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG.....	44
7.12	Menschen/Bevölkerung und ihre Gesundheit	44
7.12.1	Verkehrslärm	45
7.12.2	Gewerbelärm.....	45
7.12.3	Freizeit-/Sport-/Veranstaltungslärm	46
7.12.4	Luftqualität.....	46
7.12.5	Erholung und Grünflächenversorgung	47
7.12.6	Bioklima.....	48
7.13	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	48
7.14	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.....	49
7.15	Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	50
7.16	Vermeidung von Emissionen	51
7.17	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	51
7.18	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	52
7.19	Darstellungen des Landschaftsplanes	52
7.20	Darstellungen von sonstigen Plänen.....	53
7.21	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	53
7.22	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....	54
7.23	Eingriffsregelung.....	55
7.24	Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen.....	55
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	57
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	57
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	59
9.	Konzeptioneller Ansatz auf Quartiersebene.....	60
10.	Städtebauliches Konzept auf Ebene des Bebauungsplanes	65
10.1	Bebauungskonzept.....	66
10.2	Grünordnerisches Konzept	67
10.3	Erschließungskonzept	69
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	71
11.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	71
12.	Gliederung des Plangebietes.....	73
13.	Maß der baulichen Nutzung.....	74
13.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	74
13.2	Höhe baulicher Anlagen	75
13.2.1	Bezugshöhe	75
13.2.2	Einhaltung oberer Grenzwerte von OK G max. und TH	77
13.2.3	Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens	78
13.2.4	Tauf- und Gebäudehöhe	80
14.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	81
14.1	Bauweise.....	81
14.2	Überbaubare Grundstücksflächen	81

14.3	Überschreitung und Unterschreitung von Baulinien und Baugrenzen	83
15.	Verkehrsflächen.....	86
15.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	86
15.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	88
16.	Öffentliche Grünflächen.....	89
17.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	90
17.1	Versickerung von Niederschlagswasser	90
17.2	Oberflächenbefestigung.....	91
17.3	Schutz vor Vogelschlag	91
17.4	Beleuchtung	93
18.	Grünordnerische Festsetzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	94
18.1	Grundsatz zu den Anpflanzungen.....	94
18.2	Öffentliche Grünflächen.....	94
18.3	Innenhöfe	96
18.4	Pflanzstreifen Täubchenweg.....	97
18.5	Dachaufbauten auf Tiefgaragen, nicht überbaute Untergeschosse.....	99
18.6	Dachbegrünung.....	100
18.7	Begrünung von Außenwandflächen.....	102
19.	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden erneuerbare Energien einzusetzen sind.....	103
20.	Örtliche Bauvorschriften	105
20.1	Dachgestaltung.....	105
20.1.1	Dachform, Dachneigung, Grundform des Daches.....	105
20.1.2	Dachform – Abweichung Staffelgeschoss.....	107
20.1.3	Überschreitung der Grundform des Daches.....	107
20.1.4	Dachzugänge und technische Dachaufbauten.....	108
20.1	Werbeanlagen	109
20.2	Einfriedungen	109
21.	Nachrichtliche Übernahmen.....	110

Anhang	I:	Hinweise
	II:	Bestands- und Konfliktplan
	III:	Hinweise zum Artenschutz im Genehmigungsverfahren
	IV:	Hinweise zum Immissionsschutz im Genehmigungsverfahren
	V:	Städtebauliche Kalkulation, Pflege- und Unterhaltungskosten
	VI:	Gestaltungsplan
	VII:	Baumbestandsliste

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Reudnitz-Thonberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,15 ha und wird im Wesentlichen umgrenzt von

- der Frommannstraße sowie der Fußwegeverbindung zum Gerichtsweg im Norden,
- dem Gerichtsweg (Bundesstraße B2) im Westen,
- dem Täubchenweg im Süden,
- sowie im Osten durch die Crusiusstraße und den Stephaniplatz.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 274/e, 274/x, 274/y, 276/a, 279/1, 279/2, 278/6 (tlw.), 735, 751, 752, 753, 882/2, 883/1, 883/2 (tlw.), 883/3, 884/2, 884/4, 885/2 der Gemarkung Reudnitz.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 11 dieser Begründung entnommen werden.

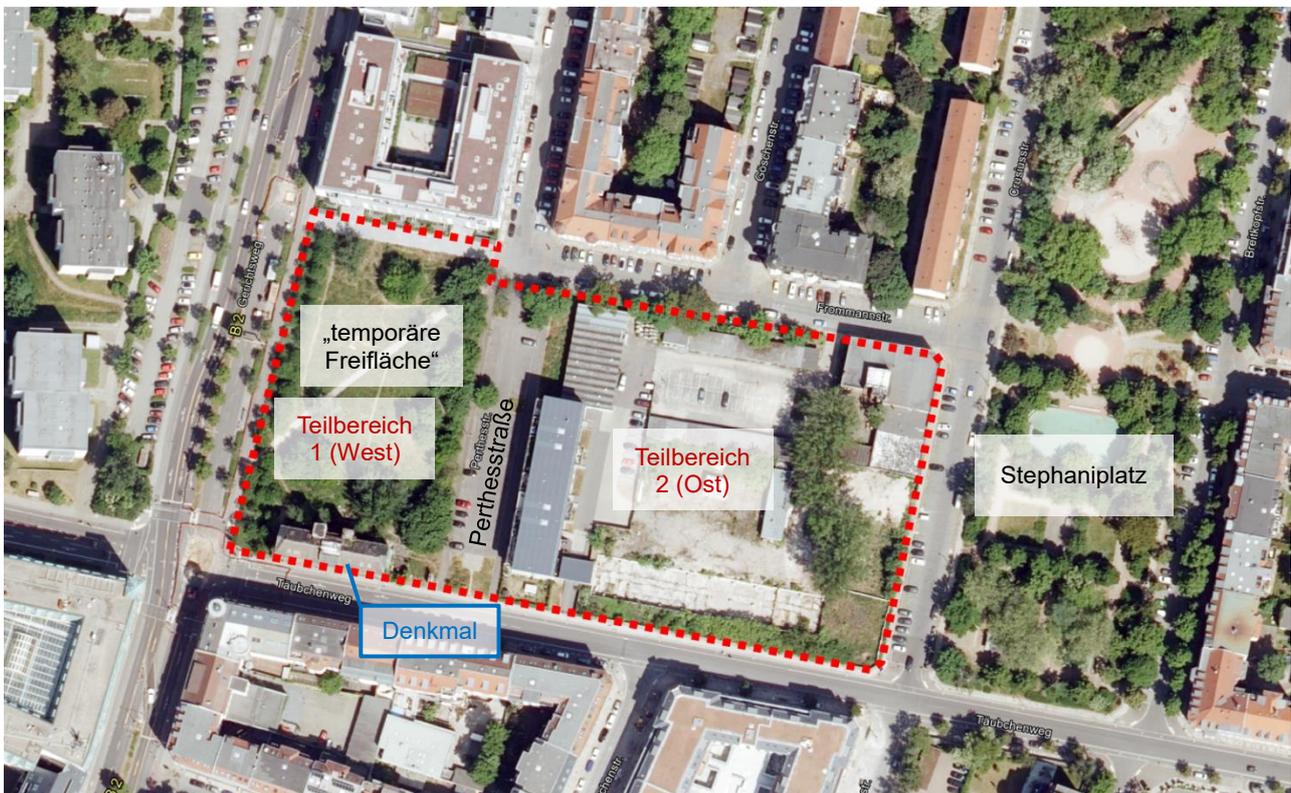


Abb. 1 Luftbild mit Planumgriff für Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (rot) der Stadt Leipzig
Quelle Luftbild: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung (2023)

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 468 sind aktuelle Entwicklungsabsichten verschiedener investierender Unternehmen im Plangebiet. Insbesondere liegen für das Eckgrundstück Gerichtsweg/Täubchenweg konkrete Bauabsichten vor. Ausdruck dessen sind früher gestellte Anträge (Antrag auf Verlängerung eines Bauvorbescheides sowie ein Bauantrag), die auf Grundlage einer Veränderungssperre zurückgestellt und zwischenzeitlich versagt wurden. Ein Satzungsbeschluss ist bis zum 2. Quartal 2025 angestrebt und durch die Veränderungssperre auf den entsprechenden Flächen vorgegeben.

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums der Stadt Leipzig, dem damit verbundenen Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Baugrundverknappung, als auch dem Ziel, eine Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, werden Bebauungen auf Brach- und Rückbauflächen im gut erschlossenen Innenbereich angestrebt. Mit Blick auf eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sind im Zuge der Nachverdichtungsbestrebungen zugleich Belange des öffentlichen Freiraums für Aufenthalts- und Erholungszwecke oder auch die Belange der Klimaanpassung mitzudenken.

Die „temporäre Grünfläche“ im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg, die im Gestaltungsrahmen von geförderten Sanierungs- bzw. Stadtumbaumaßnahmen nach dem Rückbau nutzungs- und fördermittelgebunden zwischenbegrünt wurde, steht einer Wiedernutzung für Bebauung grundsätzlich zur Verfügung. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes Leipzig-Reudnitz im Jahr 2021 sowie ausgelaufener Bindefristen für die in Anspruch genommenen Fördermittel, ist somit die stadträumliche Entwicklung planungsrechtlich zu prüfen bzw. unter den oben genannten Zielen neu zu ordnen. Ebenso erfordern die von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen gekennzeichneten, untergenutzten und stark versiegelten Flächen östlich der Perthesstraße, eine nachhaltige Steuerung im Sinne der Sicherung einer städtebaulichen und freiräumlichen Ordnung.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass es Aufgabe der Stadt Leipzig als Trägerin der Planungshoheit ist, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist hier zur Steuerung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich der angemessenen Nachverdichtung und unter Berücksichtigung der standortspezifischen Belange und Anforderungen, erforderlich.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Steuerung einer maßvollen baulichen Entwicklung der brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen, bei gleichzeitiger Implementierung und Stabilisierung stadttökologisch sowie freiräumlich wirksamer Maßnahmen am Standort. Zum Wohl der Allgemeinheit ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich, die ausgerichtet am strategischen Ansatz der doppelten Innenentwicklung, zur Deckung baulicher Bedarfe, zur Abmilderung möglicher Verschärfungen stadttökologischer Belastungen in Folge einer Nachverdichtung und zur Sicherung wirksamer Grünräume beiträgt.

Eine angemessene Steuerung durch die städtebauliche Planung kann dabei nur gelingen, wenn konkrete städtebauliche und freiräumliche Anforderungen formuliert und Maßnahmen in Bezug auf künftige Freiräume und Grünstrukturen, mit der baulichen Verdichtung ausgewogen verbunden werden. Eine Verlagerung von Problemen in die Nachbarschaft dient nicht der Lösung der Planungsaufgabe.

Das Erfordernis für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt also auch darin begründet, dass der Regelungsinhalt des bestehenden rechtskräftigen B-Planes Nr. 381 „Perthesstraße – Nutzungsarten“, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet liegt, nicht ausreicht, um den Rahmen der erforderlichen städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§ 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB) zu steuern.

Die Abwägung aller in die Planung einzustellenden relevanten Belange kann nur auf Grundlage eines Bauleitplanverfahrens verbindlich und sachgerecht erfolgen.

Zur Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen über den

- der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrundeliegenden Planungsziele mit der gebotenen Rechtssicherheit ermöglicht wird;
- städtebauliche Fehlentwicklungen und mögliche planungsrechtliche Konflikte im Sinne der doppelten Innenentwicklung vermieden bzw. minimiert werden können;
- eine angemessene Berücksichtigung der stadtökologisch wirksamen Belange, z.B. Grünausstattung, Klimaanpassungsmaßnahmen, Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sowie der Belange des Immissionsschutzes, erfolgen kann;
- die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortsteils und des Ortsbildes, bei gleichzeitiger Sicherung, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen gewährleistet werden kann;
- die städtebauliche Neuordnung, unter Beachtung neuer Raumelemente sowie zukunftsorientierter Dichteparameter, geplant wird.
- ein Anteil der Flächen im Plangebiet als stadtökologisch wirksame und stadträumlich prägende Freiflächen gesichert werden. Anteilig soll damit die öffentliche Grünraumversorgung verbessert sowie ein privates Freiflächenangebot geschaffen werden.
- Flächen für eine ausreichend dimensionierte, gesicherte und zugleich verkehrssichere Erschließung berücksichtigt werden, die die neuen Entwicklungsbedarfe beachten sowie ggf. als urbane, öffentliche Bewegungs- und Begegnungsflächen und ergänzende Grün- und Regenwasserverbringungsflächen fungieren;

Nur im Wege der Bauleitplanung können die nachfolgend genannten Ziele planungsrechtlich gesichert und nachfolgend umgesetzt werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die **Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Leipzig**, vor allem der strategisch-räumlichen Ziele, wie diese im Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan (LP), im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und im Wohnungspolitischen Konzept (WoPoKo) dargestellt bzw. beschlossen sind, gilt als übergeordnetes Ziel. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung in konkreten Bauvorhaben dient der Erreichung der im INSEK Leipzig 2030 enthaltenen strategischen Ziele „Leipzig setzt auf Lebensqualität“.

Die strategischen Ziele sind laut Beschluss des Stadtrats dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen (Ratsbeschluss VI-DS-04159-NF-01). Insbesondere stärken die Ziele dieses Bebauungsplanes die Handlungsschwerpunkte „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ und „Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität“.

Die Planung soll den Grundsätzen des umweltfreundlichen und an den Klimawandel angepassten Städtebaus sowie dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung (VII-A-06824) folgen und konkret zum Sofortmaßnahmenprogramm Klimanotstand 2020 (VI-A-07061-DS-10) beitragen. Darüber hinaus sollen die Grundsätze des Beschlusses zum Animal Aided Design (VII-A-07089-NF-02) Beachtung finden.

Die Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Entstehen eines angemessenen Stadtraums im Rahmen einer zukunftsorientierten stadtökologischen und klimagerechten Stadtentwicklung schaffen.

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

- a) Ziel ist die Reaktivierung infrastrukturell gut erschlossener, innerstädtischer Flächenpotenziale im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) sowie die Steuerung der angestrebten baulichen Entwicklung, um auf Grundlage der in der Umgebung vorgeprägten Nutzungen, weitere Angebote an Gewerbeflächen sowie Wohnflächen, für die weiterhin dynamisch-wachsende Stadtbevölkerung und zur Umsetzung der Ziele des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig (WoPoKo VI-DS-1475-NF-002) beizutragen.
- b) Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Stadtbausteins, unter Achtung der Baukultur, vielseitiger Nutzungsbedürfnisse und dem Leitgedanken einer gemischten Stadt der kurzen Wege, um ein aufeinander abgestimmtes Ensemble aus Neubauvorhaben, Freiraumentwicklungen und Bestandserhalt zu erreichen.
Eine angemessene und sachgerechte Berücksichtigung privater Entwicklungsziele und öffentlicher Belange soll unter anderem die Einbindung und Wiedernutzung des Baudenkmals des ehem. Bibliographischen Instituts, die Ausbildung einer geschlossenen Raumkante für den Eckbereich Täubchenweg/Gerichtsweg sowie eine angemessene Ausgestaltung des Straßenraums befördern;
- c) Ziel ist die städtebauliche Neuordnung, einhergehend mit der Schaffung neuer öffentlicher Flächen, um parallel zur baulichen Nachverdichtung auch Frei- und Begegnungsräume für das städtische Gemeinwesen auf Quartiersebene zu schaffen, um bereits vorliegenden Übernutzungen vorhandener Freiflächen in der Umgebung durch ein zusätzliches, öffentliches Flächenangebot im Quartier zu begegnen;
- d) Ziel ist die Entwicklung privater und öffentlich nutzbarer Grünflächen, um zur Entwicklung des Ortsbildes durch Grünraumerweiterung und –vernetzung, sowie zum Zweck des Schutzes vor lokaler Überhitzung beizutragen. Der urbane Freiraum soll durch eine entsprechende Ausstattung (Bepflanzung) eine stadttökologische und biodiversitätsfördernde Wirkung entfalten können und so die Voraussetzungen für eine an den Klimawandel angepasste Aufenthaltsqualität geschaffen werden;
- e) Ziel ist die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und planungsrechtlichen Grundlagen zur Absicherung der Klimaanpassungsziele der Stadt Leipzig; dies erfolgt aufbauend auf der Grundanlage des historischen Stadtgrundrisses durch die Steuerung der städtebaulichen und freiräumlichen Grundordnung über die Festlegung der Bebauungsstrukturen, Baudichten und Höhen und die Entwicklung lebenswerter und umweltbedachter Stadträume;
- f) Ziel ist die Berücksichtigung der Klimaschutz- und Energieeffizienzbelange (Beschlüsse der Ratsversammlung zum Klimanotstand VI-A-07961, VI-A-07961-DS-10), um eine klimagerechte, wassersensible und energieeffiziente, nachhaltige Standortentwicklung zu gewährleisten;
- g) Ziel ist die Sicherung der für die Nachverdichtungsziele erforderlichen Flächen für die Verkehrs- und stadttechnische Erschließung, um eine dauerhafte gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan mit dem Fokus auf die räumlichen Zielstellungen der doppelten Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Steuerung der zulässigen Art der Nutzung entspricht weder den maßgeblichen Zielen, die diesem Planverfahren zugrunde liegen noch ist dies zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zusammenfassendes Ziel der Planung ist die Aktivierung dieser gut erschlossenen baulichen Entwicklungsflächen im Leipziger Südosten und die städtebauliche Neuordnung

hin zu einem standortspezifischen Stadtbaustein unter dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung. In diesem Kontext liegt der Schwerpunkt dieses Bauleitplanverfahrens in der Bestimmung der zulässigen Gebäudekubatur einschließlich dessen grundsätzlicher Gliederung, der Definition der angrenzenden Straßenräume durch die Festlegung der Raumkanten sowie der Lage und Größe öffentlich nutzbarer, stadtoökologisch wirksamer Grünflächen.

Somit kann der zu erwartende Verlust der temporär angelegten, öffentlich nutzbaren Grünfläche innerhalb des Plangebiets in qualifizierter Art und Weise durch unterschiedliche städtebauliche, bauliche sowie stadtoökologische Maßnahmen planerisch neu definiert und dauerhaft gesichert sowie konzeptionell im unmittelbar angrenzenden räumlich-funktionalen Zusammenhang für ein langfristiges Zielbild gedacht werden.

Die planerische Sicherung von Flächen für gemischte Nutzungen, insbesondere des innerstädtischen Geschosswohnungsbaus sowie für Gewerbeflächen in integrierter Lage ist nicht erforderlich. Dies kann auf Grundlage der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB im Rahmen der Vorprägung der Umgebung erreicht werden. Die Erforderlichkeit für entsprechende Regelungspunkte besteht nicht, da durch die im Umfeld des Plangebietes vorgeprägte überwiegende Wohnnutzung, ergänzt durch nicht störende gewerbliche Nutzungen, vorwiegend in den Erdgeschosszonen, den Zulässigkeitsrahmen für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ausreichend definiert. Die angrenzenden Quartiere sind nach ihrer Eigenart der baulichen Nutzung den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO oder Mischgebieten gem. § 6 BauNVO zuzuordnen.

Mit der Überplanung des B-Plans 381 entfallen für einen Teilbereich planungsrechtliche Regelungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs C-Zentrum Reudnitz. Gleichwohl stellen die Inhalte des aufzustellenden B-Planes sicher, z.B. durch die Festsetzung von schmalen überbaubaren Grundstücksflächen, dass auch künftig keine negativen Auswirkungen aus baulichen Entwicklungen im Plangebiet auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

4. Verfahrensdurchführung

Die Verfahrensschritte bis zum Entwurf wurden mit der Absicht auf die Durchführung eines vollen Verfahrens – mit frühzeitiger Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – durchgeführt. Die Planung erfüllt die Voraussetzungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und unterliegt der Plansicherung durch eine Veränderungssperre. Aus diesen Gründen wird der B-Plan Nr. 468 ab dem Entwurf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt.

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VII-DS-06173, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 4/2022 vom 26.02.2022 sowie im Elektronischen Amtsblatt Nr. 4/2022 vom 19.02.2022	20.01.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8/2023 vom 22.04.2023 sowie im Elektronischen Amtsblatt Nr. 8/2023 vom 15.04.2023	25.04.- 15.05.2023
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 13.03.2023	13.03.-06.04.2023

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

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie für die Nachverdichtung. Die im Innenbereich gelegenen Flächen waren bis zur Beseitigung der ehemaligen Bebauung dicht bebaut. Mit der Wiedernutzbarmachung sollen z.B. dringend erforderliche Wohnungsbauvorhaben ermöglicht werden.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur möglichen Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Mit der angestrebten baulichen Entwicklung sollen in erheblichem Umfang vorwiegend Wohnnutzungen, ergänzt durch sonstige umgebungstypische Nutzungen, realisiert werden. Hierfür besteht in Leipzig aufgrund der stetig wachsenden Bevölkerung ein erheblicher Bedarf.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht, da die Flächengröße des Plangebietes nur geringfügig größer ist. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ist die max. zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf rund 13.000 qm begrenzt. Damit liegt sie deutlich unter dem zulässigen Höchstwert. Näheres siehe Anhang 5.
- 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.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Da sich keine derartigen Gebiete im Plangebiet selbst oder in relevanter Umgebung befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten. Näheres siehe Kap. 7.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), bestehen nicht. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in der Nähe eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Der nächste Betriebsbereich einer Anlage nach der Störfall-Verordnung befindet sich in südlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 2 km in der Torgauer Straße 76 (Vopelius Chemie AG). Näheres siehe Kap.

- **Frühzeitige 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 nicht abgesehen, da zum Zeitpunkt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Bebauungsplan noch im vollen Verfahren geführt wurde.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Reudnitz-Thonberg und wird im Westen durch die Hauptverkehrsstraße Gerichtsweg (Bundesstraße B2) sowie im Süden durch die stadtteilübergreifende Ost-West-Verbindung Täubchenweg begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise auf einem ehemaligen Druckereigelände und ist in diesem Bereich geprägt von dem übriggebliebenen Baudenkmal des ehem. Bibliographischen Instituts sowie einer Zwischenbegrünten Rückbaufläche. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch flache Lager- und Gewerbebebauung und eine jüngst sanierte Wohnbauzeile geprägt.

Im nördlichen Umfeld befinden sich zwischen Perthesstraße und Crusiusstraße, überwiegend für Wohnzwecke genutzte gründerzeitlich geprägte, geschlossene Blockrandbebauungen und mehrgeschossige Siedlungswohnbauten der 1950er bis 70er Jahre. Östlich der Crusiusstraße schließen sich die öffentlichen Grünflächen des Stephaniplatzes, eines Schmuck- und Spielplatzes, zwischen Täubchenweg und Dresdner Straße an. Im Süden, jenseits des Täubchenwegs, sind Wohngebäude, ein Altenpflegeheim sowie Büro- und Gewerbegebäude in 5-7-geschossiger, gründerzeitlich geschlossener Blockrandbebauung vorhanden. In den Erdgeschosszonen sind entlang des Täubchenwegs sowie des Gerichtswegs kleine Ladengeschäfte zu finden. Noch weiter südlich befindet sich der Lene-Voigt-Park als Stadtteilpark. Die Umgebung des Plangebietes westlich des Gerichtsweges ist durch ein Wohngebiet mit 6-geschossigen Plattenbauten und einem 8-geschossigen Hotel in offener Bauweise sowie einem urbanen, gemischten Block mit der Gutenberggalerie und dem Buchgewerbehaus, geprägt. Der mehrspurige Gerichtsweg hat aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung sowie schlechter Möglichkeiten zur Querung eine Barrierewirkung im Hinblick auf die Verknüpfung des Plangebietes mit den westlich gelegenen Teilen der Stadt.

5.1 Topografie

Die Oberflächengestalt des Plangebiets weist in nördliche Richtung ein Gefälle im Höhenniveau von rund 1,15 m auf. Der Täubchenweg, angrenzend an die südliche Grenze des Geltungsbereichs, liegt in etwa auf einer Höhe von 116,30 m ü. NHN¹. Die nördlich angrenzenden Flächen der Frommannstraße sowie die auf Privatgrund liegende Fußverkehrsverbindung zwischen Frommannstraße und Gerichtsweg, liegen in etwa auf einer Höhe von 115,15 m ü. NHN¹.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes kann grundsätzlich zwischen zwei Teilbereichen unterschieden werden, die durch die Perthesstraße voneinander abgegrenzt werden. Der Bereich westlich der Perthesstraße wird im Folgenden als Teilbereich 1 und der Bereich östlich davon als Teilbereich 2 bezeichnet.

Die Bestandssituation im **Teilbereich 1**, zwischen Gerichtsweg und Perthesstraße gelegen, ist derzeit durch die anlassgebende „temporäre Grünfläche“ geprägt, welche im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen als Zwischennutzung zur Steigerung der Wohnumfeldqualität angelegt wurde. Vor der Begrünung waren die Flächen mit mehrgeschossigen Industriebauten sowie Lagerhallen bebaut.

Weiterhin befindet sich im Teilbereich 1 das denkmalgeschützte, desolate Gebäude des ehemaligen „Bibliographischen Instituts“ (Täubchenweg 17) mit einer Klinkerfassade im Reformstil.

¹ Ermittelte Durchschnittswerte auf Grundlage der Kartendarstellung des digitalen Geländemodells, das die Geländeoberfläche durch ein regelmäßiges Punktraster beschreibt. Die Höhengenaugigkeit der Gitterpunkte der Geländemodelle aus den Laserscanner-Messaufnahmen beträgt +/- 0,15 m.

Der Bestand im **Teilbereich 2** zwischen Perthesstraße und Crusiusstraße, ist geprägt durch ein gewerblich genutztes, infolge von Kriegsschäden auf zwei Geschosse zurückgebautes Gebäude eines Maschinenbauunternehmens, einen in Nutzung befindlichen Garagenhof, ein viergeschossiges Wohngebäude sowie durch einen Großanteil an versiegelten und brachliegenden Flächen.

Dieser Teilbereich war ab den 1970er Jahren Standort der Bezirkszollverwaltung Leipzig. Im Zeitraum 1973 – 1975 entstanden auf dem Gelände kleinere Wohnblöcke für Zollbedienstete inklusive Aula, Speisesaal und Turnhalle sowie ein straßenbegleitender fünfgeschossiger Zeilenbau entlang des Täubchenwegs, der später als Hauptzollamt und Sitz der Zolllehranstalt des BDZ (Bund der Deutschen Zollbeamten) diente. 2016 wurden die Wohnblöcke (Frommannstraße 2, 2A, 2B, 2C) saniert, umgebaut und um ein Stockwerk erweitert. Das Hauptgebäude entlang des Täubchenwegs wurde Ende Juni 2018 bis auf den Keller abgerissen.

Weitgehend versiegelte Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs entlang der Frommannstraße und im Bereich der Stellplatzflächen im Innenhof, prägen Teilbereich 2.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Plangebiets gehören der Gemarkung Reudnitz an. Sie sind überwiegend in privatem Eigentum.

Einzig der westliche Gehweg sowie die westlich gelegene Straßenhälfte der Perthesstraße befinden sich in städtischem Eigentum (Flurstücke 883/1 + 883/2).

5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Zum 31.12.2022 waren im statistischen Block 300008, der den bebauten Teil des Geltungsbereiches des B-Plans umfasst, 49 Personen im Einwohnerregister der Stadt registriert. Die überwiegende Zahl der Personen befindet sich in der Altersgruppe 20 bis unter 40 Jahre.

5.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Plangebiet sind ca. 50 % versiegelte Flächen und 50 % nicht versiegelte Flächen (Grünflächen) vorzufinden, wobei die Grünflächen nach dem Rückbau des ehemaligen Druckereigebäudes nicht tiefenenttrümmert wurden. Die versiegelten Flächen umfassen die derzeitige Bebauung, den Garagenhof auf dem östlichen Teil des Plangebietes sowie die Perthesstraße. Die unversiegelten Flächen umfassen eine ca. 6.600 m² große gestaltete Grünfläche („temporäre Grünfläche“) auf dem westlichen Teilbereich 1 des Plangebietes und einzelne, fragmentierte Grünbereiche auf dem östlichen Teilbereich 2.

Die 6.600 m² große „temporäre Grünfläche“ auf den Flurstücken 279/1 und 279/2 der Gemarkung Reudnitz ist derzeit prägend für den westlichen Teilbereich 1 im Plangebiet. Bis zur schlussendlichen Aufhebung im Jahr 2021², war die zwischenbegrünte Rückbaufläche Teil des Sanierungsgebietes Leipzig-Reudnitz. Gebietliche Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen waren: die Sicherung der Bausubstanz, Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur, Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, als auch die Zwischennutzung von Baulücken und Brachflächen als Grünflächen zur Steigerung der Wohnumfeldqualität.

Das Ziel der Freiraumnutzung als Interimslösung wurde in diesem Teilbereich des Plangebietes umgesetzt. Im Jahr 2003 erfolgte der Abbruch der Produktions- und Lagergebäude auf dem Gelände. Davon ausgenommen war auf dem Flurstück 279/1 das Gebäude Täubchenweg 17, welches heute als Baudenkmal geschützt ist. Die entstandenen Baugruben wurden bis zum ursprünglichen Geländeniveau mit Bauschutt vom Gelände verfüllt und lediglich oberirdisch mit Bäumen, Sträuchern,

² Eine erste Teilaufhebung der Sanierungssatzung erfolgte 2017 und am 28.04.2021 die komplette Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB. Mit der Aufhebung entfiel die Zweckbindung als öffentliche Grünanlage.

Sitzgelegenheiten sowie einem angelegten Wegenetz zwischen Gerichtsweg und Perthesstraße/Frommannstraße gestaltet. Die Aufwertung wurde aus Sanierungsmitteln auf Basis einer Gestattungsvereinbarung hergestellt und rechtlich abgesichert. Derzeit befinden sich rund 100 Bäume und Sträucher auf der verbliebenen „temporären Freifläche, von denen rund 35 Stück die Doppelbaumreihe entlang des Gerichtswegs ausbilden, welche vormals als Raumkante gesetzt wurde.

Ursprünglich umfasste die „temporäre Grünfläche“ auch das nördlich anschließende Flurstück 278/6 und damit eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m². Dieses nördliche Flurstück wurde mit der Aufhebung der Sanierungssatzung im Jahr 2021 jedoch bereits mit einer sich südlich an die sanierten Gebäude der ehemaligen Druckerei C.G. Röder (Dresdner Straße 24-26, Perthesstraße 3-5, Gerichtsweg 3-7) anschließenden Neubebauung bis Höhe Frommannstraße mit rund 130 Wohneinheiten (Gerichtsweg 7C/7D, Perthesstraße 1D/1E vgl. Luftbild) bebaut.

5.5.1 Grünflächenversorgung im Plangebiet

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist als Richtwert ein Bedarf an 13 m² uneingeschränkt nutzbarer öffentlicher Grünfläche pro Einwohner erforderlich. Davon fallen 6 m² auf wohnungsnahe und 7 m² auf siedlungsnahe Flächen.

Im Einzugsbereich des Plangebietes ergibt sich rechnerisch vor allem wegen der Nachbarschaft zum Stephaniplatz zunächst eine mittlere bis gute Grünflächenversorgung. Im Bereich nördlich des Plangebietes, gibt es jedoch bereits eine Unterversorgung mit Grünflächen (siehe nachfolgende Darstellung).

Die nachfolgende Darstellung berücksichtigt die derzeitigen Einwohnerzahlen der Siedlungsbereiche sowie die Entfernungen zu den nächstgelegenen städtischen Grünflächen.

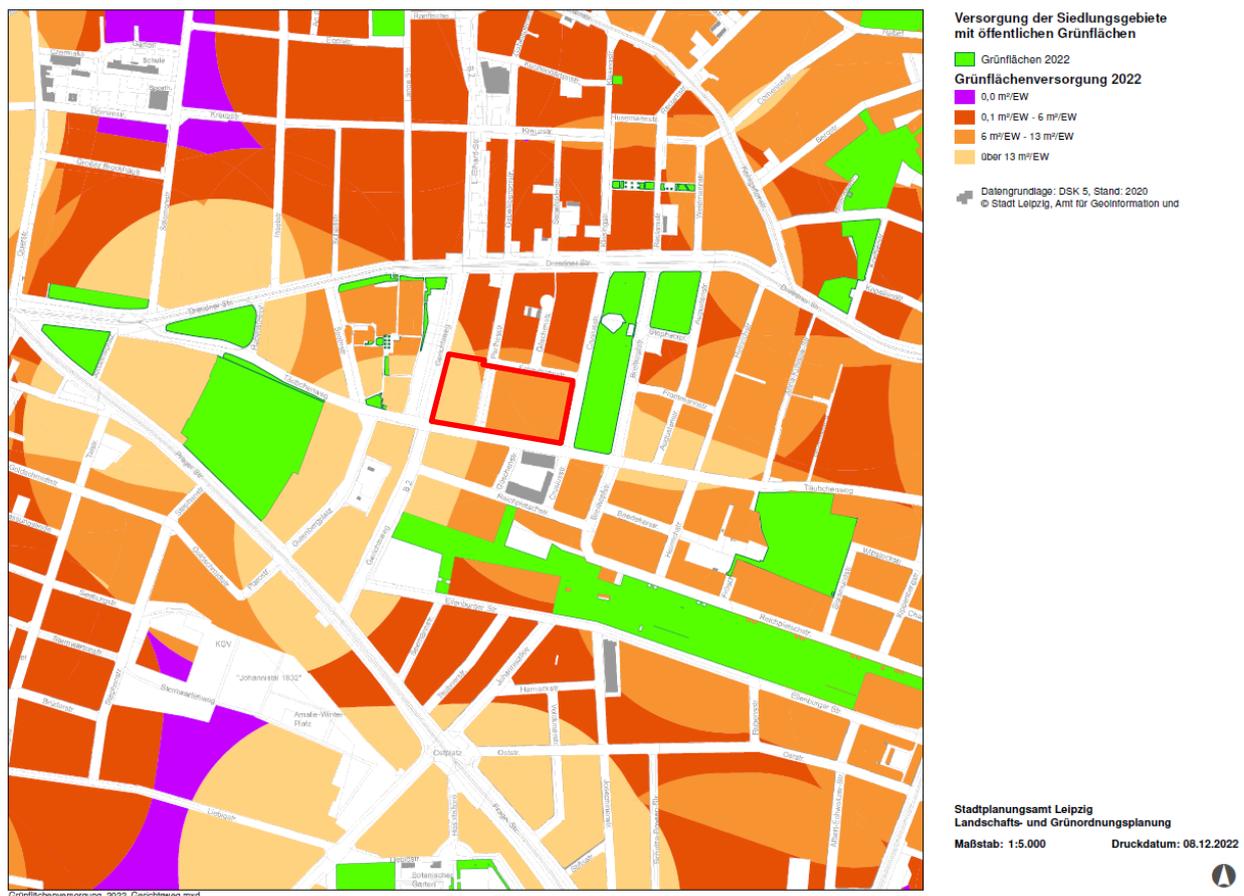


Abb. 2 Grünflächenversorgung mit Planumgriff für Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (rot)
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung (2022)

5.5.2 Stadtklimatische Funktion der Grünflächen im Plangebiet

Laut Stadtklimaanalyse der Stadt Leipzig (2019) befindet sich das Plangebiet in einem klimatischen Sanierungsgebiet. Es weist eine starke Wärmebelastung (Tagsituation) sowie ein erhöhtes Risiko für Tropennächte auf. Diese ungünstige bioklimatische Situation trifft auch auf die angrenzenden Bereiche im Täubchenweg und auf die Verkehrswege entlang des Gerichtswegs zu. Gleichzeitig weisen die nördlich angrenzenden Quartiere ebenfalls eine mäßige bis starke Wärmebelastung auf. Laut Planungshinweiskarte ist der Block zwischen Frommannstraße und Täubchenweg ein intensiver städtischer Überwärmungsbereich, in dem Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig und prioritär sind.

Die temporäre Grünfläche auf dem Flurstück 279/2 der Gemarkung Reudnitz erfüllt hierbei eine hohe klimaökologische Funktion, indem sie Kaltluft für die angrenzenden Bereiche liefert. Gemäß der Stadtklimaanalyse ist sie als Grünfläche mit einer sehr hohen Kaltluftlieferung ausgewiesen. Über die Fläche werden nordwestlich gelegene Quartiere versorgt. Sie hat damit eine Bedeutung für das Klima im direkten Wohnumfeld.

Gemäß der Planungshinweiskarte „Gesamtbewertung zur Stadtklimaanalyse“ sollen Räume mit einer hohen klimaökologischen Funktion mithilfe der Vernetzung, Durchströmbarkeit und ggf. der Erhöhung der Mikroklimavielfalt optimiert werden. Bauliche Eingriffe sind möglichst maßvoll zu gestalten, den Anwohnern ist eine ausreichende Grünversorgung zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die Grünfläche selbst und umliegende Flächen sollen vermieden werden. Luftleitbahnen und Ventilationsbahnen sollen von Bebauung freigehalten werden.

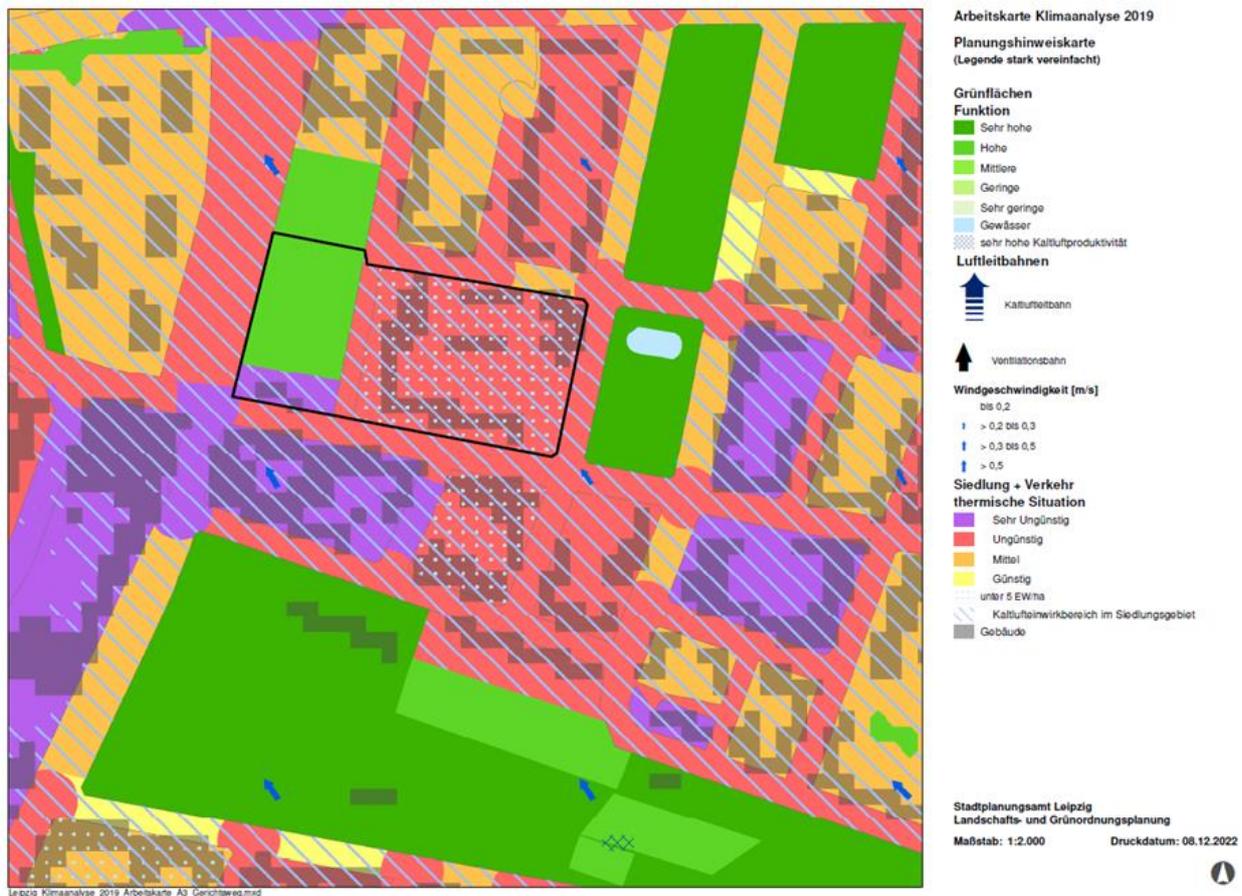


Abb. 3 Klimaanalyse mit Planumgriff für Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (schwarz)
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung (2019)

5.6 Soziale Infrastruktur

Im Umkreis von etwa 500 Metern um das Plangebiet befinden sich unterschiedliche Einrichtungen für Bildung und Familie. Darunter mehrere Grundschulen (August-Bebel-Grundschule mit Hort in der Husemannstraße, Grundschule mit Hort „Wilhelm-Busch-Schule“ in der Heinrichstraße), eine Oberschule (125. Schule Heinrichstraße) und unterschiedliche berufsbildende Schulen (Außenstellen der Robert-Blum-Schule mit sonderpädagogischem Profil sowie der Henriette-Goldschmidt-Schule in der Kohlgartenstraße, DPFA Bildungszentrum Täubchenweg, Gutenbergschule Gutenbergplatz). Außerdem existiert ein vielfältiges Angebot an Kindertagesstätten (evangelischer Kindergarten Lange Straße, Integrative Kindertageseinrichtung Gabelsbergerstraße, Montessori-Kindertagesstätte Koehlerstraße, Kindertagesstätte Täubchenweg, Kindertagesstätte am Gutenbergplatz), sowie der Sitz der Rahn Education mit Angeboten von KiTa, über Grundschule bis zum Gymnasium auf einem Campusgelände in der Salomonstraße. Angesiedelt im Stadtteilzentrum Reudnitz befindet sich in der Dresdner Straße eine Zweigstelle der Leipziger Städtischen Bibliothek.

Abgesehen von einer vorhandenen Turnhalle in der Heinrichstraße, wird das Angebot an Sportstätten in den kommenden Jahren durch den Bau der Grundschule am Lene-Voigt-Park um eine 6-Feld-Sporthalle und eine Sportplatzanlage ergänzt. An der Reichpietschstraße ist für die nächsten Jahre der Bau einer neuen Kita mit 185 Plätzen geplant.

Es ist ein gutes Angebot von Kinderspielplätzen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden. Darunter beispielsweise auf dem angrenzenden Stephaniplatz, im Reudnitzer Park und Lene-Voigt-Park.

Die medizinische Versorgung am Standort ist durch viele ärztliche Versorgungseinrichtungen und die Nähe zum Universitätsklinikum gegeben. Am Täubchenweg 14/16 befindet sich das Pflegeheim Albert Schweitzer der Diakonie.

5.7 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine verkehrsinfrastrukturell gut erschlossene Lage aus und ist über den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnhaltestelle Gerichtsweg) sowie den nicht-motorisierten wie motorisierten Individualverkehr gut angebunden und zu erreichen.

5.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der nächstgelegenen Haltestelle „Gerichtsweg“ (ca. 200-400 m / ca. 2-5 Minuten Gehzeit) nördlich des Plangebiets verkehren die Straßenbahnlinien 4 bzw. 4E (Stötteritz/Gohlis bzw. Hauptbahnhof), 7 (Sommerfeld/Böhlitz-Ehrenberg) sowie die Nachtlinie 17 (Paunsdorf Nord/Lausen). Die Haltestelle „Gutenbergplatz“ südwestlich des Plangebiets (ca. 450-700 m / ca. 6-9 Minuten Gehzeit) bietet an zweiter Stelle Anschluss an die Straßenbahnlinien 12 (Johannisplatz bzw. Technisches Rathaus/Gohlis-Nord) und 15 (Meusdorf/Miltitz).

Seitens der Leipziger Verkehrsbetriebe gibt es das Bestreben, aus dem Netz24 zusätzlich eine Buslinie (Linie 71, Anger-Crottendorf/Zentrum) mit Halt am Täubchenweg zu etablieren. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Täubchenweg im Abschnitt zwischen Gerichtsweg und Crusiusstr.) ist in diesem Kontext auch eine neue Haltestelle vorgesehen. Dadurch würde sich die Erschließungssituation nochmals verbessern.

Die S-Bahn-Stationen „Wilhelm-Leuschner-Platz“ sowie „Bayerischer Bahnhof“ sind ebenso wie der Hauptbahnhof Leipzig knapp 2 km / ca. 25 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

5.7.2 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet umgrenzend sind in den öffentlichen Straßen Gehwege in unterschiedlichen Bestandsbreiten vorhanden: Täubchenweg ca. 3,00 - 3,20 m, Crusiusstraße ca. 3,00 m, Frommannstraße ca. 2,70 m und Perthesstraße ca. 3,00 m. Ein zentraler Punkt des Fußverkehrs ist der Kreuzungspunkt der Hauptverkehrsachsen.

zungsbereich Gerichtsweg / Täubchenweg, wo eine Lichtsignalanlage das Queren der Hauptverkehrsadern ermöglicht. Eine fußläufige Querung des Plangebietes zwischen Frommannstraße und Täubchenweg ist über die beidseitig der Straße angeordneten Gehwege entlang der Perthesstraße möglich, wobei nur der westliche Gehweg eine öffentliche, gesicherte Wegeverbindung darstellt, während der östliche Gehweg inklusive der Straße bis zur Mittellinie in privatem Besitz ist. Der Zugang zum Plangebiet ist aktuell vom Gerichtsweg über eine 5,40 m breite Fußverkehrsverbindung, die eine Verlängerung der Frommannstraße auf privatem Grund darstellt, möglich. Diese Wegeverbindung ist ein wichtiger Bestandteil einer vernetzten Fußverkehrserschließung des Plangebiets sowie dessen Umgebung und soll im Rahmen des B-Planverfahrens für eine öffentliche Nutzung gesichert werden. Die Relevanz dieser Wegeverbindung wird zusätzlich dadurch erhöht, dass die temporäre Freifläche ihre momentan vorhandene Wegeverbindung in das Wohngebietsinnere voraussichtlich verlieren wird.

Der an das Plangebiet angrenzende Gerichtsweg (B2) verfügt zu beiden Seiten über einen von der Fahrbahn baulich getrennten Radweg auf Niveau des Gehweges. Insbesondere für den westlichen Teilbereich des Plangebietes relevant ist, dass sich zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg ein Grünstreifen mit Baumbestand und Hecken befindet. Die beidseitig vom Autoverkehr abgetrennten Radverbindungen entlang des angrenzenden Täubchenwegs sind Teil des Hauptnetzes Rad Leipzig. Darüber hinaus besitzen die angrenzende Frommannstraße, Perthesstraße und Crusiusstraße keine gesonderten Radwege. Als Sackgasse ermöglicht die Perthesstraße im Bereich südlich der Frommannstraße den Übertritt zum Täubchenweg für den Fußverkehr über einen einseitigen öffentlichen Gehweg, für Radfahrende gilt dies offiziell nicht.

5.7.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über:

- den Gerichtsweg als Bundesstraße und Teil des Straßenhauptnetzes, mit seitlichen Längsparkständen am Fahrbahnrand westlich des Plangebiets, Verkehrsbereich ohne Ein- und Ausfahrten;
- den Täubchenweg im Süden, welcher aus dem Zentrum als Haupteerschließungsstraße kommend im Kreuzungsbereich zum Gerichtsweg zur Hauptverkehrsstraße wird und aufgrund seiner Breite keine Möglichkeiten zum Parken oder Anliefern bietet; 2016/17 wurde die Straßendecke des Täubchenwegs über ein Förderprogramm erneuert, es ist von einer Bindung von 10 Jahren auszugehen;
- die Crusiusstraße im Osten des Plangebiets als Teil des Straßennebennetzes, die an die Dresdner Straße (nur stadtauswärtige Richtung) sowie an den Täubchenweg angebunden ist und beidseitig mit ruhendem Verkehr belegt ist;
- die Frommannstraße im Norden des Plangebiets als Teil des Straßennebennetzes, die über die Crusiusstraße oder die Perthesstraße (Zufahrt über Dresdner Straße in stadtauswärtiger Richtung) erschlossen wird und beidseitig mit ruhendem Verkehr belegt ist;
- die Perthesstraße innerhalb des Plangebiets liegend, als Teil des Straßennebennetzes, hat im südlichen Bereich im Bestand für den MIV keine Anbindung an den Täubchenweg. Außerdem ist die Perthesstraße im südlichen Abschnitt geteilt in öffentlich gewidmete Straße (Westseite) und Privatstraße, z.T. mit vertraglich gesicherter, öffentlicher Widmung (Ostseite). Innerhalb des Plangebiets ist eine ausreichende Erschließung über die Perthesstraße in diesem Bereich nicht oder nicht vollumfänglich gegeben. Ebenso sind die Verkehrsflächen für Maßnahmen zur brandschutztechnischen Sicherung nicht oder nicht vollumfänglich in Betracht zu ziehen.
- die Crusius-, Frommann- und Perthesstraße sind Bestandteile einer Tempo 30-Zone.

- die Göschenstraße, angrenzend nördlich des Plangebiets, ist eine Sackgasse. Sie verfügt über eine Wendeanlage und ist zu beiden Straßenseiten von ruhendem Verkehr belegt. Für Fußgänger gibt es eine ausschließlich fußläufige Verbindung zur Dresdner Straße.

Im nahen Umfeld des Plangebiets befinden sich derzeit mehrere Angebote für Car-Sharing, die unter anderem an der Reichpietschstraße, am Gerichtsweg, an der Dresdner Straße, Heinrichstraße, Klasingstraße und Reclamstraße in einem 500 m-Radius liegen. Auf der Südseite des Täubchenwegs, gegenüber Augustenstraße und Ecke Breitkopfstraße, sind zwei E-Ladestationen unterschiedlicher Anbieter vorhanden.

Zur Verbindung verschiedener Mobilitätsangebote befinden sich etwas weiter entfernt, südlich des Lene-Voigt-Parks eine kleine Mobilitätsstation für Car-Sharing sowie am Ostplatz eine große Mobilitätsstation mit multimodalen Angeboten für Car-Sharing, Bike-Sharing, Anschluss an die Straßenbahn, E-Ladestation und Taxistand. Im direkteren Umfeld ist eine Mobilitätsstation im Bereich Gerichtsweg/Dresdner Straße geplant.

5.8 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Die zum Anschluss des Plangebietes erforderlichen Medien: Fernwärme, Gas, Wasser und Strom liegen an und eine Versorgung ist grundsätzlich gewährleistet. Sie befinden sich teils unter unbebauten Flächen in städtischem Eigentum, teils unter bebauten und unbebauten Flächen in Privateigentum.

- Fernwärme liegt unterhalb der Verkehrsflächen in städtischem Eigentum am Täubchenweg, an der Crusiusstraße sowie an der Frommannstraße bis Höhe Perthesstraße an. Eine aktive Stichelung erschließt das Bestandswohngebäude auf Flurstück 176a. Darüber hinaus befindet sich ein nicht-begehbarer Kanal einer außer Betrieb befindlichen Fernwärmeleitung auf dem Gelände. Einzuhaltende Mindestabstände zu vorhandenen Anlagen: 2,5 m bei Baumpflanzungen, 1,0 m bei der Errichtung von Bauwerken, Fundamenten und anderen Objekten.
- Gasleitungen, d.h. eine in Betrieb befindliche Hochdruck- und eine Niederdruckleitung, liegen angrenzend an die Bebauungsfläche im öffentlichen Verkehrsbereich in der Straße Gerichtsweg. Weitere Leitungen in den angrenzenden Straßen: Täubchenweg, Perthesstraße, Frommannstraße, Göschenstraße und Crusiusstraße sind außer Betrieb und können nach Abstimmung und erfolgter Freigabe bei Bedarf zurückgebaut werden. Einzuhaltende Mindestabstände zu vorhandenen Anlagen: 2,5 m bei Baumpflanzungen, zu Gasleitungen Niederdruck 1,5-2,0 m, Hochdruck 2,5-4,0 m bei der Errichtung von Bauwerken, Fundamenten usw.
- Öffentliche Wasserver- und entsorgung: Eine trinkwasserseitige Versorgung ist grundsätzlich gewährleistet. Entsprechende Versorgungsleitungen liegen unter öffentlichen Verkehrsbereichen des Gerichtsweges, Täubchenwegs, Crusiusstraße, Frommannstraße bis Höhe Perthesstraße. Ein Aufwachsen der Wohnbevölkerung im Plangebiet kann einen Ringschluss entlang der Perthesstraße zwischen Täubchenweg und Frommannstraße notwendig machen, um eine Versorgungssicherheit herzustellen. Zudem kann eine Erneuerung des Leitungsbestandes bei geplanten Anschlüssen im Bereich Frommannstraße. bzw. Crusiusstraße. nötig sein.

Löschwasser kann am Hydrant 23629 aus der Versorgungsleitung im Täubchenweg bereitgestellt werden.

Vorhandene Mischwasserleitungen inklusive einzuhaltenden Schutzabständen (etwa 10m Breite) liegen in den angrenzenden Straßen einschließlich der Wegeverbindung zum Gerichtsweg. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist darüber grundsätzlich gesichert. Eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem „Schwammstadtprinzip“ auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Niederschlagswassernutzung (Regenwasserzisternen ohne Überlauf, bedarfsweise inkl. Verregnung) und/oder Versickerung besitzt aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht oberste Priorität.

- **Strom:** Im Plangebiet befinden sich verschiedene Nieder- und Mittelspannungskabel, die zum Teil außer Betrieb sind. Außer Betrieb befindliche Kabel können bei Bedarf und nach vorheriger Freigabe durch den Bereich Netzbetrieb Strom zurückgebaut werden. In den Gehwegen und Fahrbahnen der das Plangebiet umschließenden Straßen verlaufen verschiedene Niederspannungs- und Mittelspannungskabel. Die Flurstücke 276/a, 274/y und 735 sind von der Frommannstraße aus über je einen Hausanschluss an das Versorgungsnetz angeschlossen. Im Bereich des Täubchenwegs befinden sich drei Anschlüsse für Werbeträger u.ä. am Niederspannungsnetz. Zudem ist ein Niederspannungskabel vom Anschluss Flurstück 274/y zum Objekt Perthesstraße 2b eingetragen. Über das Flurstück 276/a verlaufen parallel zur Frommannstraße und Perthesstraße zwei außer Betrieb befindliche Mittelspannungskabel. Im Bereich der Perthesstraße liegen zudem mehrere außer Betrieb befindliche Niederspannungs-/Gleichstrom- und Mittelspannungskabel.
- **Telekommunikation:** Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb dieser TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für die zukunftsfähige Telekommunikation ist die Verlegung von Leerrohrtrassen vorzusehen.

Die stadttechnische Erschließung soll auch in Zukunft über das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Standort als erschlossen anzusehen. Die Qualifizierung der jeweiligen flurstücksbezogenen Versorgungslösungen ist auf der Zulassungsebene zu prüfen.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

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

Der **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Gemäß § 4 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Ziele der Raumordnung (Z) zu beachten sowie Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Das Vorhaben befindet sich in den Verwaltungsgrenzen der kreisfreien Stadt Leipzig. Nach der Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP ist Leipzig ein Oberzentrum und das Stadtgebiet wird als Verdichtungsraum eingestuft. (Ziel 1.3.6).

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

Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie:

- Z 1.3.1 ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Für die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

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

Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

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, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen (...) 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. (...)

Im Rahmen der Stadt- und Dorfentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

G 2.2.2.4 Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten (...) soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

Der **Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021** (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) formuliert maßgeblich folgende für die Planung relevanten Ziele:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. (Z 2.2.1.1)
- Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. (Z 2.2.1.2)
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. (G 2.2.1.3)
- Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden. (Z 2.2.1.4)
- Zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskerne sind die Kernstädte/-orte der Ober-, Mittel- und Grundzentren. (Z 2.2.1.5)
- Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden. (Z 2.2.1.6)
- Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden. (Z 2.2.1.7)
- In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird. (Z 2.2.1.8)
- In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen. (Z 2.2.1.9)
- Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenre-

vitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen. (G4.1.3.1)

- Die Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden. (Z 4.1.4.2)

6.1.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet des B-Planes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (FNP), wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, als allgemeine Art der baulichen Nutzung eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Damit ist der B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

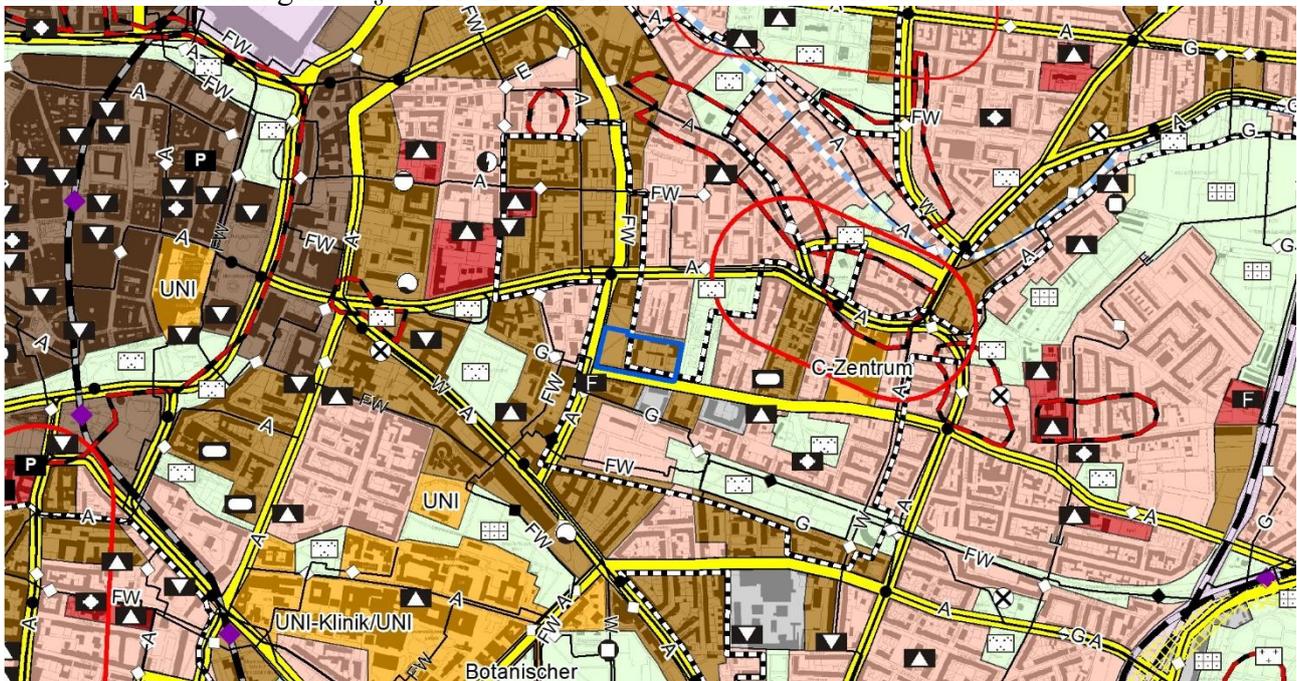


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Planumgriff für Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (blau)
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (2023)

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LSP) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt 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.

Das Plangebiet wird dem folgenden integrierten landschaftsräumlichen Leitbild (LB) zugeordnet:

- LB 6 – Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung
Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten, innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen,

Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt



Abb. 5 Auszug aus dem Landschaftsplan mit Planumgriff für Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (schwarz)
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung (2022)

Im Landschaftsplan wird der östliche Teilbereich 2 des Geltungsbereichs als Wohngebiet und der westliche Teilbereich 1 als temporäre Grünfläche dargestellt. Für den Planungsbereich sind im Landschaftsplan der Stadt Leipzig die folgenden Ziele festgelegt:

- Erhalt von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten,
- Erhalt von Flächen mit hoher klimatischer Entlastungsfunktion,
- Erhalt von Flächen für die Grundwasserneubildung,
- Stärkung der Grünverbindungen entlang der Straßenzüge (insbesondere Gerichtsweg),
- Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils und
- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten.

Zu den für diesen B-Plan relevanten Inhalten siehe Kap. 7 dieser Begründung.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich ergibt sich derzeit, in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 381 „Perthesstraße – Nutzungsarten“ nach § 30 Absatz 3 BauGB. Darüber hinaus befinden sich die Flächen im Innenbereich, d.h. die Zulassungsnorm ist § 34 BauGB. Bezüglich der in § 34 Absatz 1 BauGB genannten Kriterien zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, müssen sich Vorhaben demnach in den vorgegebenen Rahmen der näheren Umgebung einfügen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist für jedes der benannten Kriterien eigenständig zu ermitteln. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wirken zumindest die gegenüberliegenden Straßenseiten entlang der Frommannstraße, Crusiusstraße und des Täubchenwegs prägend auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Dem Gerichtsweg (Bundesstraße B2) kommt aufgrund der Verkehrsdichte und baulichen Breite eine trennende Wirkung zu, weshalb die westlich und südwestlich gelegenen Bebauungen, die Eigenart der näheren Umgebung nicht mitprägen. In Bezug zum Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche

sind zumindest die im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 468 gelegenen Flächen maßstabsbildend.

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, wird sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, nach § 34 BauGB richten. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 381 wird, soweit er durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 468 überdeckt wird, keine Geltung mehr entfalten. Die Regelungen zum Einzelhandel müssen nicht weiter in den neuen Bebauungsplan überführt werden. Durch die Festlegung der Baufenster werden großflächige Volumina nicht zulässig sein und damit städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich und das C-Zentrum Reudnitz vermieden. Dies trägt zur Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Einzelhandels-Infrastruktur bei.

Das Plangebiet liegt noch im Geltungsbereich der seit dem 22.05.1991 rechtskräftigen Städtebaulichen Erhaltungssatzung „Medienstadt“ (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB). Die 2023 begonnene Überprüfung des Gebäudebestandes in diesem Erhaltungsgebiet hat ergeben, dass eine Aufhebung der Erhaltungssatzung für 2024 avisiert ist. Die Berücksichtigung erhaltungsrechtlicher Belange sind im Planungsprozess für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 468 nicht mehr erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der seit dem 05.07.2020 rechtskräftigen Sozialen Erhaltungssatzung „Am Lene-Voigt-Park“ (Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB). Ziel dieser städtebaurechtlichen Satzung ist es, die ansässige Bevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen.

In der Umgebung bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existiert zudem der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 118.2 „Tangentenviereck-Ost/Abschnitt Gerichtsweg bis Ostplatz“ mit der Zielstellung, eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsstrasse für das bis 2010 prognostizierte Verkehrsaufkommen zu bewältigen und dadurch eine verkehrliche Entlastung des Stadt- zentrums zu erreichen. Dafür wurde unter anderem die Ortsdurchfahrt Prager Straße bis Friedrich- List-Platz vorgesehen, welche die B2 als Teil des *Tangentenvierecks Ost*, auch angrenzend zum Plangebiet, über den Gerichtsweg führt.

6.1.5 Sonstige Grundstücksrechte und -vereinbarungen

Vereinigungsbaulast

Auf einem Teil der Flurstücke im Plangebiet sind Baulasten wirksam. Dabei handelt es sich überwiegend um Lasten, welche aus der Grundstücksvereinigung (§ 4 Abs. 2 SächsBO) resultieren und die befahrbare, rechtlich gesicherte Erschließung der Gebäude auf den Flurstücken im Rahmen dieser sichern. (Flurstücke 274/e, 274/x, 274/y, 276/a, 751, 882/2 der Gemarkung Reudnitz)

Stellplatzbaulast

Darüber hinaus existiert eine Stellplatzbaulast auf dem Flurstück 883/3 der Gemarkung Reudnitz, das vormals Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Perthesstraße war, die 26 Einstellplätze für Personenkraftwagen inklusive deren Zufahrten sichert, zugunsten der Grundstücke, Flurstücke 276a, 882/2, 274x, 274e und 751 der Gemarkung Reudnitz. Es besteht kein öffentliches Interesse mehr an dieser Baulast, da das auslösende Bauvorhaben nicht umgesetzt wurde.

Straßenrechtliche Widmung

Die straßenrechtliche Widmung einer Teilfläche des in Privateigentum befindlichen Flurstücks 883/3 ist beschränkt auf eine Nutzung als Sackgasse, mit Zufahrt von der Frommannstraße. Bei einer Neuordnung der städtebaulichen Situation muss eine Einigung zwischen dem Eigentümer und den Begünstigten gefunden werden.

6.1.6 Denkmalschutz

Im und nahe dem Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale. Im Plangebiet liegt das Verlags- und Druckereigebäude „Bibliographisches Institut“ Täubchenweg 17, das nach § 2 SächsDSchG vom 03. März 1993 (SächsGV Bl. 14/1993 S. 229, aktuelle Fassung) unter Denkmalschutz gestellt wurde (Typ 1, Objektnr.: 09290632 im Denkmalverzeichnis der Stadt Leipzig). Es handelt sich um die letzte erhaltene Baulichkeit eines der wichtigsten historischen Buchverlagshäuser Deutschlands (Herausgeber von Meyers Lexikon, Brehms Tierleben und anderen weitverbreiteten Publikationen). Das zeittypische gelbe Klinkergebäude von 1910 wurde von dem bedeutenden Industriearchitekten Max Pommer entworfen, der zum Teil ein älteres Fabrikgebäude in den Neubau integrierte.

Die neuartige Gebäudekonstruktion aus Stahlbeton ermöglichte durch eine erhöhte Lastenaufnahme in den einzelnen Etagen eine kompakte Nutzung für das Druckergewerbe. Der Stahlbetonbau des international renommierten Unternehmens gilt baugeschichtlich, architekturhistorisch und personengeschichtlich als bedeutsam. Das Baudenkmal hat eine Traufhöhe von 15,61 m und eine Gesamthöhe von 19,81 m.

Die von Dipl.- Ing. R. Schneider überarbeitete Schauffassade trägt Züge des Reformstils und wendet sich klar vom üppig-dekorativen Schauwert der Historismus- und Jugendstilfassaden nur wenige Jahre älterer Fabrikbauten in Deutschland ab. Gelbe Verblendziegel prägen die Flächen, streng rhythmisiert durch Fensterachsen, Lisenen und einen markanten fünfsichtigen Mittelrisalit mit drei Achsen fassendem Rundbogenschluss im oberen Fensterfeld. Die reicher gestaltete Klinkerfassade der ehemaligen Hoffront nahm stärkeren Bezug auf die vorhandenen Werksgebäude der Seitenflügel. Es handelt sich um einen bedeutenden Stahlbetonbau eines international renommierten Unternehmens mit baugeschichtlicher, architekturhistorischer und personengeschichtlicher Bedeutung.

Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte Mietshäuser (die Wohnbauten Perthesstraße 4, Frommannstraße 3, Göschenstraße 9 sowie Täubchenweg 10, 12 und 18).

Das Aufgreifen und Fortführen der Blockrandstruktur des historischen Quartiers wird aus denkmalfachlicher Sicht befürwortet. Über den Bebauungsplan 468 soll der Standort und damit der Erhalt des Kulturdenkmals „Bibliographisches Institut“ bestätigt bzw. in der neuen Baustruktur eingefügt werden. Eine Tiefgarage auf diesem Flurstück oder auf Teilbereichen muss vollständig unterirdisch ausgeführt werden. Eine Anhebung des Hofniveaus soll aus denkmalpflegerischer Sicht auch durch die Substratschicht nicht erfolgen. Die Ergänzung des Plangebietes mit Neubauten in der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung ist in Abwägung weitere Belange weitgehend denkmalverträglich.

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das 2018 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) stellt ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept dar. Relevant für das Plangebiet sind insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte aus den strategischen Zielen:

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum: Ziel ist, das Wachstum flächensparend zu gestalten, indem z.B. die Mehrfachnutzung von Gebäuden und Freiflächen gezielt ermöglicht wird und gleichzeitig das Grün- und Freiraumsystem erhalten und qualifiziert wird.
- 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.

Mit der konkreten Überplanung des Gebietes soll eine Balance zwischen der besseren Ausnutzung vorhandener Flächenreserven, eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und langfristig nachhaltige Stabilisierung stadttökologischer Faktoren erzielt werden. Die Reaktivierung des gut erschlossenen Plangebietes begünstigt die Schaffung von innenstadtnahen Flächen für Wohnen sowie Gewerbeflächen. Eine Verschlechterung der Umgebungsqualität für die bestehende Anwohnerschaft als auch die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen soll minimiert werden.

Das Fachkonzept Freiraum und Umwelt formuliert als Strategie für den Ortsteil Reudnitz-Thonberg den Abbau von stadtklimatischen Belastungen (Luft, Verkehrslärm, Stadtklima). In der Ortsteilstrategie des Fachkonzeptes Wohnen wird Reudnitz-Thonberg der Kategorie „Urbane Gebiete II – Qualitäten erhalten und ergänzen“ zugeordnet, da das Gebiet u.a. geprägt ist durch anhaltend steigende Nachfrage sowie bestehende Verdichtungspotenziale bei gleichzeitigem Verlust von bzw. nicht ausreichend vorhandenen Freiräumen. Als Handlungsansatz zur Minderung der negativen Auswirkungen der Verdichtung ist daher eine zukünftige Bebauung in angemessener Dichte bei Erhalt von Freiräumen (Innenhöfe, Baulücken, Durchwegungen, Grünflächen) zu verfolgen. Hinsichtlich Erhalt und Schaffung bezahlbarer Wohnungen soll der Wohnungsbestand dort, wo es möglich ist durch geförderten Wohnungsbau ergänzt werden.

Darüber hinaus werden folgende Ziele verfolgt:

- Quartiersnahe Freiraumangebote: fußläufig erreichbare Angebote an Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten schaffen,
- gemischte Quartiere fördern,
- Nachhaltige Mobilität (Stadt der kurzen Wege): Fuß- und Radverkehr im Quartier stärken, Raum für E-Ladestation anbieten, Stellplätze für PKW reduzieren bzw. stärker durch Car-Sharing ausgleichen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Der fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Das Plangebiet kann aufgrund der räumlichen Nähe dem Kerneinzugsbereich des Zentrums zugeordnet werden. Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung der im STEP Zentren festgelegte zentrale Versorgungsbereich in Reudnitz entlang der Dresdner Straße. Im STEP Zentren ist dieser Bereich mit dem „Stadtteilzentrum Reudnitz“ als Kategorie C-Zentrum ausgewiesen. Dort sowie im 10-15 Gehminuten vom Plangebiet entfernten Magistralenbereich rund um die Dresdner Straße, Wurzner Straße und Breite Straße ist ein umfassendes Angebot an nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten vorhanden ebenso wie vereinzelt nicht zentrenrelevante Sortimente. Neben den Einzelhandelsangeboten, findet sich auch die Stadtteilbibliothek im C-Zentrum Reudnitz sowie gastronomische Angebote, welche darüber hinaus auch gestreut in der Umgebung des Plangebiets zu finden sind.

Der für das Plangebiet derzeit noch rechtskräftige B-Plan Nr. 381 „Perthesstraße – Nutzungsarten“ trägt mit dem Ziel nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Zentrenstruktur des C-Zentrums Reudnitz zu vermeiden, zur Erhaltung, Entwicklung und Stärkung dessen bei. Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ tritt der B-Plan Nr. 381 vollständig außer Kraft. Der Einzelhandel muss nicht weiter planungsrechtlich geregelt werden. Planerisch wird durch die Festlegung von Baufenstern i. V.m. § 34 BauGB verfolgt, dass zentrenschädigende und großflächige Einzelhandelsnutzungen nicht realisiert werden können.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Im von der Ratsversammlung beschlossenen Wohnungspolitischen Konzept von 2015 (WoPoKo VI-DS-1475-NF-002) werden die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und die Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung benannt. 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. Auf Grund der steigenden Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Der Standort entspricht diesen Anforderungen.

Der Beschluss des Stadtrates zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau (VI-A-03785 vom 23.08.2017) und die erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten des sogenannten sektoralen Bebauungsplans in § 9 Abs. 2d BauGB nach dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland waren Anlass, im Rahmen dieses Planverfahrens auch das strategische Ziel „Bezahlbares Wohnen“ im Hinblick auf die Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu prüfen.

Dazu ist auszuführen, dass sich der vorgenannte Selbstbindungsbeschluss auf die Schaffung von neuem Baurecht bezieht, was hier nicht der Fall ist, da bereits grundlegend Baurecht vorliegt. Im Bebauungsplan Nr. 468 wird lediglich der bestehende Zulassungsrahmen nach § 34 BauGB städtebaulich neu geordnet.

Darüber hinaus formuliert der 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen (VII-DS-00871) eine Strategie für eine nachhaltige Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan. Hinsichtlich der Bauleitplanung formuliert der STEP Wohnbauflächen die Anforderung, Standorte im fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV multifunktional und für verschiedene Personengruppen zu entwickeln. Die Schaffung eines Anteils an gewerblichen Nutzungen wird an diesen Standorten grundsätzlich mitgeprüft. Darüber hinaus sollen Bauleitpläne auf der Grundlage folgender Prinzipien entwickelt werden, um den Anforderungen des Klimawandels und des Klimaschutzes gerecht zu werden: Verminderung der Beeinträchtigung von Luftleitbahnen, Schaffung von 13 qm Freiraum/Grünfläche (davon 6 m² wohnungsnahe und 7 m² siedlungsnahe Flächen) je Einwohner, solaroptimierte Gebäudeausrichtung, Gewährleistung des Regenwasserrückhaltes und Erstellung/Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen (Beschluss Nr. RB IV-330/05) wird derzeit als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben. Standortkonkrete Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ werden durch den STEP Gewerbliche Bauflächen nicht gemacht. Er formuliert aber generell, dass Gemengelagen, die als räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten das Bild derutzungsgemischten Stadt verkörpern, insbesondere unter dem Blickwinkel der Existenzsicherung von Handwerk, klein- und mittelständischen Unternehmen, erhalten bleiben sollen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Die erste Fortschreibung wurde in der Ratsversammlung vom 25. Februar 2015 beschlossen (Beschluss Nr. DS-00523/14-DS-008).

Insbesondere sind folgende allgemeine Planungsgrundsätze für den Bebauungsplan relevant:

- Gleichwertige Mobilitätschancen – ausgewogene und differenzierte Berücksichtigung unterschiedlicher Mobilitätsbedürfnisse bei der Aufteilung und Ausgestaltung von Verkehrsräumen
- Stadt- und umweltverträgliche Organisation des Verkehrs fördern – Wohngebiete sollen durch Maßnahmen wie bspw. Parkraummanagement oder verkehrsberuhigende Maßnahmen von den Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs entlastet werden, um die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern, die Umweltbedingungen zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Durch attraktive Rahmenbedingungen für Fuß- und Radverkehr sollen umweltverträgliche Mobilitätsarten gefördert werden.
- multifunktionaler öffentlicher Raum als Gestaltungsaufgabe – neben der Verkehrsnutzung müssen z.B. auch wirtschaftliche, soziale oder ökologische Anforderungen im öffentlichen Raum ausgewogen erfüllt werden und durch qualitativ gestaltet Räume das „Image“ der Stadt und das Wohlbefinden für die Bevölkerung steigern.

6.2.6 Klimanotstand Leipzig 2020 und strategische Konzepte zum Klimaschutz

Ausgehend vom voranschreitenden, anthropogen verursachten Klimawandel und dessen Folgen weltweit, in Deutschland sowie in der Stadt Leipzig, wurde in der Ratsversammlung vom 30.10.2019 der Klimanotstand für Leipzig sowie das „Sofortmaßnahmen-Programm 2020“ beschlossen. Mit dem Beschluss am 13.10.2022 zum Energie- und Klimaschutzprogramm hat sich die Stadt Leipzig das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 gesetzt. Dazu gehört neben der „Klimaneutralität“ auch ein nachhaltiges Flächenmanagement, das Prioritäten setzt und das Ziel der Bundesregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauches berücksichtigt (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2018 und Nationale Biodiversitätsstrategie 2007).

Weiterführend zum Beschluss wurde von der Stadt Leipzig im September 2020 ein „Sofortmaßnahmen-Programm zum Klimanotstand 2020“ erstellt. Die Schwerpunkte sind:

- Entwicklung klimagerechter, wassersensibler & energieeffizienter Quartiere,
- Energie- und Klimakonzepte nach Maß der örtlichen Verhältnisse,
- Regenwassermanagement und Gewässerhaushaltsentwicklung,
- Entwicklung des Straßenbaumbestands,
- Grüne Dächer für Leipzig,
- Nutzung des öffentlichen Straßenraums für Anpassungsmaßnahmen.

Zur Umsetzung sollen in Abwägung mit anderen Belangen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die rechtlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages und des Bebauungsplans vollumfänglich genutzt werden. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 21.03.2021 wurde dem Klimaschutz im Sinne des Art. 20a GG Verfassungsrang zugeordnet. Auch wenn das nicht bedeutet, dass der Klimaschutz unbedingten Vorrang gegenüber allen anderen Belangen in der planerischen Abwägung hat, muss dennoch von einer starken Wichtung und Beachtung des Klimaschutzgebotes und von Anpassungsmaßnahmen, auch im Bauleitplanverfahren ausgegangen werden.

Eine wesentliche Grundlage stellt zudem das Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ im INSEK 2030 dar. Dabei werden insbesondere die Handlungsschwerpunkte zur vorsorgenden Klima- und Energiestrategie, zur leistungsfähigen technischen Infrastruktur und zum vorsorgenden Flächen- und Liegenschaftsmanagement mit konkreten Maßnahmenbündeln untersetzt.

Im Rahmen der Beschlusslage zum EKSP 2030 sind im weiteren Verfahren insbesondere die Zielsetzungen der kommunalen Wärmeplanung in einem Energiekonzept zu berücksichtigen. Neben den Vorgaben für Anteile erneuerbarer Energien und Gebäudeeffizienzstandards, sind die in der gültigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes genannten Vorgaben einzuhalten.

6.2.7 Konzeptioneller Ansatz auf Quartiersebene

Unter dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung wurde ämterübergreifend für den Bereich zwischen Gerichtsweg und Stephaniplatz, Dresdner Straße und Täubchenweg ein integrierter konzeptioneller Ansatz zum öffentlichen Raum auf Quartiersebene erarbeitet. Ausgangspunkt war, anhand eines überschaubaren, innerstädtischen Bereichs konkret wie exemplarisch zu prüfen, welche Beitragsoptionen öffentliche Räume in anstehenden Veränderungsprozessen übernehmen können und welche Systematik in der Vorgehensweise sich anbietet. Die anstehenden Transformationsthemen Mobilität, Klimaanpassung, städtebauliche Ordnung und Veränderung des Ortsbildes bei anhaltendem Wachstum, wurden unter dem Ansatz zukünftiger gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zusammengeführt. Es wurde in Form von typologischen, modellhaften Ansätzen, ausgehend vom Quartier am Gerichtsweg begonnen, eine Vorgehensweise für künftige Transformations- und Verdichtungsprozesse im Innenbereich zu entwickeln. Richtungsweisend kann in einer nachfolgenden Planungsstufe der öffentliche Raum weiter qualifiziert werden, um Möglichkeitsräume für u.a. Begegnung, Verweilen, Bewegung, Mobilitätsangebote, Regenwasserverbringung, Begrünung, Artenvielfalt zu ermitteln und miteinander verbunden neu zu gestalten. Der konzeptionelle Ansatz setzt auf eine schrittweise Umsetzung von „Bausteinen“ in Abhängigkeit finanzieller Möglichkeiten, Mittelabrufen aus Förderprogrammen und nachfolgenden Abstimmungsprozessen mit den Akteuren vor Ort sowie innerhalb der Verwaltung.

Während sich der konzeptionelle Ansatz auf den gesamten Quartiersbereich zwischen Gerichtsweg und Stephaniplatz, Dresdner Straße und Täubchenweg bezieht, konzentriert sich darin verankert der Bebauungsplan Nr. 468 auf die für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes bodenrechtlich relevanten Flächen i. V. m. den Möglichkeiten der städtebaulichen Neuordnung über das Bauplanungsrecht.

Für weitere Ausführungen wird auf Kap. 9 und 10 der Begründung verwiesen.

7. Umweltbelange

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes (Umweltbelange) sowie hinsichtlich der sich aus § 1a BauGB ergebenden weiteren Umweltbelange wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft, auf welche der genannten Umweltbelange oder Teilaspekte davon der B-Plan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargelegt.

7.1 Fläche

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Vorbemerkung:

Der **Begriff „Fläche“** wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL³ 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“ schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen war (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017⁴). Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie⁵ sachgerecht erschien.

Maßgebliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie sind in diesem Zusammenhang insbesondere (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 271 und 273):

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, und

das Ziel, bis zum Jahr 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft anzustreben, was heißt, dass netto keine weiteren Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden sollen, 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.

Aufgabe der Ermittlung der Umweltbelange zum Belang „Fläche“ ist vor diesem Hintergrund:

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

auf die Ausweitung von Siedlungsflächen

in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke

sollen ermittelt, im Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden.

Als **Maßstab** wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie verwendet. Diese lautet (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 271 und 273):

„Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Zur Siedlungsfläche zählen die Nutzungsarten Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbeflächen, Öffentliche Einrichtungen sowie Erholungsfläche und Friedhöfe. Unter die Siedlungsfläche fallen auch die Flächen für Bergbaubetrieb und Tagebau (sogenanntes Abbau-land). Diese werden für die Berechnung dieses Indikators jedoch nicht mit einbezogen, da sie langfristig betrachtet wieder einer anderen Nutzung (z. B. als Bergbaufolgelandschaft) zugeführt werden. Die Verkehrsfläche setzt sich aus

³ Richtlinie 2014/52/EU zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.

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, S. 41.

⁵ Bundesregierung (Hrsg.), Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021, Stand: 15. Dezember 2020, Kabinettsbeschluss vom 10. März 2021.

den vier Unterarten Straßen- und Wegeverkehr, Bahnverkehr, Flugverkehr und Schiffsverkehr zusammen. Dementsprechend bezieht sich der Indikator nicht allein auf die versiegelte Fläche, sondern erfasst auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen. Dazu gehören beispielsweise auch Hausgärten, Parks und Grünanlagen.“

„Als Freiraumflächen werden Vegetationsflächen (z. B. Ackerland, Weideland oder Waldflächen) sowie Abbauflächen und Wasserflächen bezeichnet. Freiraumflächen sind begrifflich abzugrenzen von Freiflächen im Siedlungsbereich, wie beispielsweise Friedhöfen, Gärten, Parks oder Freizeitanlagen, die zwar weitestgehend unbebaut sind, aber prinzipiell zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen. Werden also bisher von Bebauung freigehaltene Siedlungsflächen bebaut, spiegelt sich dies nicht im Indikator zum Freiraumverlust wider.“

Primär zu beantwortende Frage ist: „Ist bei Durchführung der Planung die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche zu Lasten der Freiraumfläche im o.g. Sinne zu erwarten?“

Bei Durchführung der Planung ist keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne zu erwarten. Denn:

- Es handelt sich in Gänze um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie auch anderen Maßnahmen der Innenentwicklung 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 Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ im o.g. Sinne zu erwarten. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen bedarf es nicht.

7.2 Tiere

Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten. Negative Veränderungen an der einen Stelle können aber durch positive Veränderungen an der anderen Stelle vermieden, gemindert oder kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach aktuellem Kenntnisstand im Rahmen der Umsetzung vermieden werden.

Begründung:

Mit den Untersuchungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“⁶ sowie der Artenschutzrechtlichen Beurteilung zum ehemaligen bibliographischen Institut am Täubchenweg 17⁷, wurden im Plangebiet folgende Tierarten nachgewiesen:

- Verschiedene **Brutvogelarten**:

Vogelart	Vorkommen im Untersuchungsraum mögl. Betroffenheit
Eichelhäher <i>Garulus garulus</i>	Nahrungshabitat Keine Betroffenheit
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	Nahrungshabitat Keine Betroffenheit
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	Nahrungshabitat Betroffenheit Bruthabitat in Gebäuden möglich
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Niststätten in Gehölzen

⁶ Sven Reuter Frei Räume, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 468 der Stadt Leipzig „Gerichtsweg/Täubchenweg“, 26.02.2024.

⁷ Seecon, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Ehemaliges Bibliographisches Institut Täubchenweg, Leipzig, 05.12.2023.

Star <i>Sturnus vulgaris</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Höhlungen an Gebäuden, Art ist störungstolerant
Mauersegler <i>Apus apus</i>	Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Höhlungen an Gebäuden
Kohlmeise <i>Parus major</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Höhlungen an Gebäuden, Art ist störungstolerant
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Höhlungen an Gebäuden, Art ist störungstolerant
Amsel <i>Turdus merula</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Niststätten in Gehölzen und offenen Gebäuden
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Niststätten in Gehölzen von März bis Oktober
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Niststätten in Gehölzen
Zilpzalp, Weidenlaubsänger <i>Phylloscopus collybita</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich – Niststätten in Gehölzen
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochuros</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich bei Bruten an und in Gebäuden – Art ist störungstolerant
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich bei Bruten an und in Gebäuden – Art ist störungstolerant
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	Brut- und Nahrungshabitat Betroffenheit möglich bei Bruten an und in Gebäuden – Art ist störungstolerant

- **Fledermausarten:** Der Nachweis erfolgte mittels Horchbox. Nist- und Lebensstätten der Fledermausarten wurden an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet jedoch nicht nachgewiesen, vielmehr wird das Plangebiet als Jagdhabitat genutzt. Zudem gibt es im Plangebiet keine höhlenreichen Altbäume.

Bezeichnung der Art	Lebensraum	Vorkommen im UR mögliche Betroffenheit
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	vorwiegend Hausfledermaus Wochenstuben und Sommerquartiere auch in Spalten an Bäumen	verbreitete Art, daher Sommerquartiere, Jagdreviere im gesamten UR möglich Betroffenheit Jagdhabitat und Spaltenquartiere möglich Gefährdung Individuen bei Baum- und Gebäudeabbruch

Breitflügelvedermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	vorwiegend Hausfledermaus Jagdreviere im strukturrei- chen Offenland	verbreitete Art, daher Som- merquartiere, Jagdreviere im gesamten UR möglich Betroffenheit Jagdhabitat und Spaltenquartiere möglich Gefährdung Individuen bei Baum- und Gebäudeabbruch
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	vorwiegend Hausfledermaus	verbreitete Art mit mittlerer bis geringer Strukturbindung, großer Lichttoleranz und ho- her Mobilität Betroffenheit Jagdhabitat und Spaltenquartiere möglich Gefährdung Individuen bei Baum- und Gebäudeabbruch
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	Quartiere vor allem in Bäu- men, seltener an Gebäuden	verbreitete Art mit mittlerer bis geringer Strukturbindung, großer Lichttoleranz und ho- her Mobilität Betroffenheit Jagdhabitat und Spaltenquartiere möglich Gefährdung Individuen bei Baum- und Gebäudeabbruch
Großer Abendsegler <i>Nyctalus Noctula</i>	Quartiere vor allem in Bäu- men, seltener in Gebäuden	verbreitete Art mit mittlerer bis geringer Strukturbindung, großer Lichttoleranz und ho- her Mobilität Betroffenheit Jagdhabitat und Spaltenquartiere möglich Gefährdung Individuen bei Baum- und Gebäudeabbruch

- **Blaflügelige Ödlandschrecke**

Bezeichnung der Art	Lebensraum	Vorkommen im UR mögliche Betroffenheit
Blaflügelige Ödlandschrecke <i>Oedipoda caerulescens</i>	Sand- und Schotterflächen mit schütterer Vegetation (ca. 30-70%)	Haufwerke aus Kies und Schotter im Ostteil, Schotter- Brachfläche im zentralen Ost- teil: Habitatqualität mittel, nur Offenflächen ohne Bewuchs, Schotter-Brachflächen befah- ren, kleinräumig bis 950 m ² , gefährdet durch Sukzession Betroffenheit durch Lebens- raumverlust möglich

- **Ameisenjungfer**

Bezeichnung der Art	Lebensraum	Vorkommen im UR mögliche Betroffenheit
Gefl. Ameisenjungfer <i>Myrmeleon europaeus</i>	Trockene Feinsandflächen	Traubereich am Einlass Gara- gen (Ostteil), Habitatqualität gering, sehr kleinflächig, kleinräumig bis 2 m ² , ständig gefährdet Betroffenheit durch Lebens- raumverlust möglich

Die artenschutzrechtlichen Konflikte des Vorhabens lassen sich unabhängig von den betroffenen Arten bzw. Artengruppen zusammenfassen. Durch die Bebauung des Plangebiets können die folgenden nachteiligen Auswirkungen entstehen:

- Beseitigung von Gehölzen und unversiegelten Offenflächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten i.S.d.§ 44 Abs.1 BNatSchG (Brutvögel, Fledermäuse, bes. geschützte Insekten)
- Beseitigung von Gebäudenischen und Höhlungen an und in Gebäuden als Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten i.S.d.§ 44 Abs.1 BNatSchG
- Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsformen (Eier) durch Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Gebäude und Gehölze) während der Nutzungszeit der Lebensstätten.
- Individuenverlust durch Baumfällung und Gehölzrodung

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens können durch Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes und vor allem durch eine ökologische Baubegleitung mit dem Schwerpunkt Baumschutz und Schutz von Niststätten weitgehend vermieden werden. Temporäre Höhlungen für Brutvögel oder Kästen für Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme geeignet, den Quartierverlust während der Bauzeit zu kompensieren. Diese Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag für den Planungsstand 2023 dargestellt. Aufgrund der möglichen Veränderungen zu Artensammensetzung und -verteilung, können diese Maßnahmen im B-Plan qualitativ und quantitativ nicht hinreichend genau bestimmt werden. Daher wird auf eine Festsetzung dieser Maßnahmen im B-Plan verzichtet. Die Pflicht auf

der Zulassungsebene bzw. im Zusammenhang mit Verwirklichungshandlungen ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen, bleibt davon unberührt. (siehe dazu Anhang III)

Durch den Verlust von Gehölzflächen verringert sich die Habitatqualität vor allem von im Plangebiet nachgewiesenen Arten der europäischen Brutvogelarten. Daher ist ein Schutz der gefährdeten und ein Ersatz der zu beseitigenden Gehölzflächen auch aus Artenschutzgründen notwendig.

Maßnahmen auf Ebene der Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Festsetzung von Pflanzbindungen für die öffentlichen Grünflächen, die begrünten privaten Innenhöfe sowie den Pflanzstreifen am Täubchenweg verbunden mit der Festsetzung zum Erhalt der Gehölzstrukturen auf der öffentlichen Grünfläche A 1: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Gehölzstrukturen einerseits erhalten und durch Pflanzbindungen für öffentliche und private Grünflächen eine Gehölzausstattung erreicht, die einen Ersatz der für die Brutvögel notwendigen Gehölzstrukturen ermöglicht. Dadurch wird der Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterstützt. Die Festsetzung des Erhalts bestehender Gehölze und die voraussichtliche zeitliche Staffelung der Umsetzung des B-Planes im Teilbereich 1 und 2 sichern dabei die Übergangsperioden während der Bauzeit ab.

Der Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 468 geht von einem 1 zu 1 Ausgleich für beseitigte Gehölzstrukturen aus, d.h. für jeden der beiden Teilbereiche müssen mit Realisierung der Bebauung entsprechende Gehölzflächen ergänzt bzw. ersetzt werden. Basierend auf dem Bestand 2023 müssen für den Teilbereich 1 insgesamt ca. 1450 m² Gehölzflächen und für Teilbereich 2 insgesamt ca. 860 m² Gehölzflächen vorliegen. Bei Umsetzung der Bebauung für den Teilbereich 1 kann dies beispielsweise durch eine Gehölzflächenverteilung von 80 % Gehölzflächen in der öffentlichen Grünfläche West A1 und 30 % im westlichen Innenhof A3 oder durch 60 % in der öffentlichen Grünfläche West A1 und 40 % im westlichen Innenhof A3 erreicht werden. Der Teilbereich 2 verfügt im Bestand über eine wesentlich geringere Gehölzausstattung, so dass hier eine Mindestfestsetzung von 25 % Gehölzflächen in der öffentlichen Grünfläche Ost und 20 % im Innenhof Ost ausreicht. Zudem sind hier kaum Gehölzflächen direkt von einer Überplanung betroffen, da sie sich im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünflächen sowie des zukünftigen Innenhofes Ost befinden.

Darüber hinaus ist aber grundsätzlich auch eine Strauchpflanzung auf den Dächern möglich, so dass eine flexiblere Verteilung der Gehölzflächen je nach Anforderung der Projekte möglich ist. Die Festsetzung der Gehölzflächen für die öffentlichen und privaten Flächen stellt damit eine Mindestausstattung dar, die entsprechend der artenschutzrechtlichen Erfordernisse anzupassen ist. Die intensive Ausstattung der westlichen Grünfläche mit Gehölzstrukturen entspricht den Zielen der Grünordnung für das Plangebiet.

- Der Ersatz von Offenflächen und Brachen als Lebensräume, hier für die besonders geschützte Insekten (Blaufügelige Ödlandschrecke, Ameisenjungfer) erfolgt im B-Plan durch die Festsetzung von Dachbegrünungen, welche v.a. durch die schütterere Vegetation und die Ausstattung mit geeigneten Biodiversitätsbausteinen (z. B. Sandlinsen, Steinhäufen, Grobkiesbeete, Totholz, Substratanhügelungen) eine ähnliche, für die betroffenen Arten nutzbare Habitatstruktur bieten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereiten damit den Weg für einen Ausgleich der Lebensraumstrukturen für die beeinträchtigten Arten vor. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann somit nach den derzeit gegebenen Bedingungen (nachgewiesene Verteilung der Brutreviere i. V. m dem aktuell vorkommenden Gehölzbestand im Bereich der zu erhaltenden Grünflächen, der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten ist) ausgeschlossen werden. Die Entwicklung des Vorkommens der betroffenen Arten innerhalb des Geltungsbereiches und v.a. die Besetzung von Lebensstätten ist jedoch ein dynamischer Prozess, der eine abschließende Beurteilung erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Bauvorhaben ermöglicht. Dies betrifft neben den europäischen Brutvogelarten und den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie auch die national geschützten Arten

(Ameisenjungfer und Blauflügelige Ödlandschrecke). Um die zum Zeitpunkt der Umsetzung des B-Planes tatsächliche Betroffenheit von Arten und Lebensräumen zu erfassen, ist auf der Ebene der Genehmigungsplanung eine Nachkontrolle der jeweils betroffenen Strukturen erforderlich. Neben der konkreten Festlegung des Kompensationsbedarfes, also der Zahl und Art von Ersatzlebensstätten sind diese Nachkontrollen auch notwendig, um Individuenverlust der europarechtlich geschützten Arten, z.B. durch besetzte Quartiere zu vermeiden. Die Umsetzung von Baumaßnahmen kann somit mit weiteren, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden, artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbunden sein, die dann Gegenstand eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach den Naturschutzrecht bei der unteren Naturschutzbehörde sein werden.

Im Ergebnis ist zusammenzufassen, dass zwar erheblicher Habitatverlust für einzelne im Untersuchungsraum nachgewiesenen Tierarten zu erwarten ist. Dieser Habitatverlust ist jedoch durch Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und durch Ersatzmaßnahmen zum Habitat- und Lebensraumerersatz kompensierbar. Das heißt für alle untersuchten Tierarten geht von der Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der Vermeidungs- und Habitat-Ersatzmaßnahmen keine Gefährdung der lokalen Population aus.

Im Ergebnis der Untersuchungen und Bewertungen im Artenschutzfachbeitrag (AfB) ist festzustellen, dass die betroffenen Arten und Lebensräume keine Entwicklung erwarten lassen, welche in den nächsten Jahren eine Umsetzung des B-Planes verunmöglichen würden.

7.3 Pflanzen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Der Umweltbelang Pflanzen beinhaltet nicht nur die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, sondern auch die Berücksichtigung der Vegetationsstruktur, also auch der Grünflächen mit verschiedenen über den Arten- und Biotopschutz hinausgehenden städtebaulichen Funktionen.

Folgende Vegetationsflächen sind im Plangebiet aktuell vorhanden:

Art der Nutzung	Teilbereich 1 in m ²	Teilbereich 2 in m ²
Gehölzflächen	ca. 1.450	ca. 860
Grünflächen, Wiese, Rasen	ca. 4.700	ca. 1.200
Summe	ca. 6.150	ca. 2.060

Der Westteil (Teilbereich 1) des Plangebietes ist als temporäre Grünfläche angelegt. Eine zweireihige Baumpflanzung mit Unterpflanzung entlang des Gerichtsweges nimmt städtebaulich die Fassadenlinie der umgebenden Blockrandbebauung auf. Die zentrale Grünfläche ist eine Wiese mit einem vor ebenfalls etwa 20 Jahren angelegtem Gehölzsaum, durchsetzt mit Spontanaufwuchs von verschiedenen Gehölzen. Auf der Offenfläche befinden sich einzelne Gehölzinseln aus Bäumen und Ziersträuchern.

Im Verkehrsraum der Perthesstraße befinden sich drei mit z.T. abgestorbenen Gehölzen bestandene grüne Inseln und eine Rasenfläche im Süden.

Bestimmendes Element der Gehölze im Ostteil (Teilbereich 2) des Plangebiets ist eine Pappelreihe mit bis zu 20 m Höhe. Die wenigen unversiegelten Flächen im Ostteil sind entlang der Frommannstraße ebenfalls mit Bäumen bewachsen. Alle anderen unversiegelten Flächen weisen eine Spontanvegetation, vorwiegend aus stark reproduktionsfähigen Ziergehölzen auf.

Der Baumbestand des Geltungsbereiches sowie des straßenbegleitenden Grünstreifens zwischen Plangebiet und dem Gerichtsweg ist im Anhang VII (Baumbestandsliste) aufgeführt. Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die unter den Schutz als Einzelbiotop nach § 26 SächsNatSchG (höhlenreiche Einzelbäume) fallen und 129 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Aufgrund

des derzeit nicht bekannten Realisierungszeitpunktes ist die Baumschutzsatzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und auf der Zulassungsebene bzw. im Zusammenhang mit Verwirklichungshandlungen durchzuführen. Die Entscheidung darüber liegt beim Amt für Stadtgrün und Gewässer der Stadt Leipzig. Baumpflanzungen, die aus Pflanzverpflichtungen des Bebauungsplanes resultieren, können hierbei auf die nach Baumschutzsatzung als Ersatz zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Der Vegetationsbestand im Geltungsbereich wird durch seine städtebauliche Funktion und durch andere Umweltfunktionen, wie Habitatfunktion, Klimafunktion und Erholungsfunktion bestimmt. Die Beseitigung von Vegetationsflächen wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als Gehölzflächen mit gezielter Stärkung der Gehölzfunktionen gegenüber dem Bestand teilweise kompensiert.

Dabei ist es Ziel, die öffentliche Grünfläche im Teilbereich 1 durch dichte Bepflanzung vorrangig als klimawirksames Grünvolumen wirksam werden zu lassen. Die angestrebte dichte Bepflanzung stärkt dabei auch die Habitatfunktion durch das Gehölz selbst. Zielarten sind hier die auch in Wäldern vorkommenden Vogelarten, welche im Geltungsbereich nachgewiesen wurden (z.B. Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Ringeltaube). Die ausgeprägte Vertikalstruktur im Übergang zu Offenbereichen, auch Wegen, dient der Funktion als Jagdrevier z.B. von Fledermäusen.

Für die öffentliche Grünfläche im Teilbereich 2 ist die Bepflanzung nicht so dicht, wie im Teilbereich 1 vorgesehen. Die hier vorgesehenen Baumpflanzungen dienen ebenso als Klimaschutzgehölz, während die Offenlandflächen neben der Erholungsfunktion auch Habitatfunktionen erfüllen können.

Die städtebauliche Funktion von Gehölzflächen zur Verbindung von Grünzügen wird durch die Anordnung des Grünriegels zwischen den bestehenden Grünzügen Stephaniplatz im Osten und Gerichtsweg im Westen erreicht. Damit werden folgende Umweltbelange gestärkt:

- Habitatverbundfunktion durch Vernetzung innerstädtischer Lebensräume
- Erholungsfunktion durch Verbindung von Naherholungsflächen und deren Vernetzung zur zunehmend dichter bebauten Innenstadt
- Klimaschutzfunktion zur Schaffung und zum Verbund bestehender beschatteter Temperatursenken.

Die geplanten geschlossenen Innenhöfe im Teilbereich 1 (A 3) und Teilbereich 2 (A 4) sind mit einer Pflanzbindung versehen, um auch hier die verschiedenen Städtebaulichen Funktionen der Gehölzflächen erfüllen zu können. Das ist in den Innenhöfen weniger eine Verbundfunktion. gestärkt werden sollen hier vor allem die Erholungsfunktion, die Klimaschutzfunktion (Abkühlung, Verschattung) und auch die Habitatfunktion, bes. als Nahrungs- und Jagdrevier aber auch als Fortpflanzungsrevier für störungstolerante Arten.

Die Umgestaltung der Straßenräume Perthesstraße innerhalb des Geltungsbereiches und Frommanstraße unmittelbar nördlich davon, erfolgt nicht im Zuge der Festsetzungen des B-Planes, sondern im Rahmen der anschließenden verkehrsplanerischen Ausgestaltung. Gemäß dem konzeptionellen Ansatz für die Straßenräume auf Quartiersebene ist hier die Entwicklung von Straßenquerschnitten vorgesehen, die die Integration von Straßenbäumen und Blau-Grüner Infrastruktur ermöglichen. Insgesamt ist bei der Neugestaltung nicht mit einer Verschlechterung der Vegetationsstruktur zu rechnen.

Die Kompensation der Vegetationsflächen für Offenland, Wiesen-, Rasen- und Brachflächen erfolgt auch durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den neu zu errichtenden Gebäuden sowie auf Nebenanlagen in den Innenhöfen.

Der Bebauungsplan verfolgt hinsichtlich des Umweltbelanges Pflanzen und Vegetationsflächen das Ziel einer städtebaulichen Lenkung und vor allem der Festsetzung eines städtebaulich gebotenen

Mindestmaßes an Grünflächen. Durch die Lage des Geltungsbereiches im Innenbereich sind die Lenkungsmöglichkeiten, welche sich bei einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB aufgrund des Umgebungsschutzes und städtischer Satzungen auf der Durchführungsebene ergeben nicht ausreichend, um eine gebotene Durchgrünung und einen hinreichenden Ersatz der bestehenden Grünstrukturen zu erreichen.

Folgende Vegetationsflächen sind gemäß der Planung vorgesehen:

Art der Nutzung	Teilbereich 1 in m ²	Teilbereich 2 in m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.000	ca. 1.100
Flächen mit Pflanzbindung (begrünte private Flächen)	ca. 1.800	ca. 4.700
Summe	ca. 2.800	ca. 5.800

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 8.600 m² vegetationsbestandene Flächen ausgewiesen. Damit liegen mit der vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes letztlich in etwa genauso große vegetationsbestandene Flächen vor wie im derzeitigen Bestand. Die Festsetzungen als Bestandteil der vorliegenden Planung sind damit geeignet, die Umweltauswirkungen der Beseitigung von Vegetationsflächen durch die Umsetzung des B-Planes zu kompensieren.

Da darüber hinaus keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten betroffen sind, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Untersuchungen und Bewertungen ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Baumschutzsatzung für das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.4 Boden

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden sind aus der Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand des Bodens bei Durchführung der Planung verbessern wird.

Der B-Plan beschränkt sich auf Flächen, welche zum weitaus überwiegenden Teil bereits versiegelt sind oder versiegelt waren und teilweise nach Rückbau der baulichen Anlagen als Vorratsfläche zur späteren Wiederbebauung temporär begrünt wurden.

- Im Teilbereich 1 wurden zwischen den Jahren 2000 und 2005 die dort vorhandenen brachliegenden baulichen Anlagen einer früheren gewerblichen Nutzung abgerissen und die Fläche temporär mit dem Zweck begrünt, sie später wieder bebauen zu können. Da eine Tiefenenttrümmerung nicht erfolgt ist, ist davon auszugehen, dass unter den begrünter Flächen nach wie vor Versiegelungen und Trümmer in erheblichem Umfang vorhanden sind.
- Die Flächen des Teilbereich 2 sind im derzeitigen Umweltzustand zum größten Teil versiegelt oder bebaut.

Aufgrund dessen ist eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen nicht bzw. nur in untergeordnetem Umfang zu erwarten. In der Summe ist keine bzw. keine erheblich höhere Versiegelung zu erwarten, als im derzeitigen Bestand vorhanden ist.

	Bestand		Planung	
	Teilbereich 1: unversiegelte Flächen in m ²	Gehölzflächen	ca. 1.450	öffentliche Grün- flächen
	Grünfläche, Wiese, Rasen	ca. 4.700	Flächen mit Pflanzbindung (private begrünte Flächen)	ca. 1.800
Teilbereich 1: versiegelte Flä- chen in m ²	Schotterflächen, verdichtete Flä- chen	keine		
	Gebäude	ca. 400	Gebäude	ca. 3.600
	Weg, Straße, be- festigt	ca. 350	Weg, Straße, be- festigt	ca. 500
Teilbereich 2: unversiegelte Flächen in m ²	Gehölzflächen	ca. 860	öffentliche Grün- flächen	ca. 1.100
	Grünfläche, Wiese, Rasen	ca. 1.200	Flächen mit Pflanzbindung (private begrünte Flächen)	ca. 4.700
Teilbereich 2: versiegelte Flä- chen in m ²	Schotterflächen, verdichtete Flä- chen	ca. 3.200		
	Gebäude	ca. 4.000	Gebäude	ca. 6.000
	Weg, Straße, be- festigt	ca. 3.300	Weg, Straße, be- festigt	ca. 760
Perthesstraße: unversiegelte Flächen in m ²	Grünfläche, Wiese, Rasen	ca. 300	öffentliche Grün- fläche	keine
Perthesstraße: versiegelte Flä- chen in m ²	Weg, Straße, be- festigt	ca. 1.700	Weg, Straße, be- festigt	ca. 2.000
Summe unver- siegelte Flächen in m²		ca. 8.510		ca. 8.600
Summe versie- gelte Flächen in m²		ca. 12.950		ca. 12.860

Tabelle: Versiegelungsbilanz⁸

Aus der Versiegelungsbilanz geht hervor, dass sich der Bestand an versiegelten Flächen und die durch die Festsetzungen im B-Plan in etwa entsprechen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher für das Schutzgut Boden in der Summe nicht zu erwarten.

Zu berücksichtigen sind dabei noch folgende Sachverhalte:

- Die Unterbauung der Innenhöfe (Flächen mit Pflanzbindung), z.B. durch Tiefgaragen wird begrenzt. Auch wenn Bodenfunktionen durch die Überdeckung erfüllt werden, stellt auch die Unterbauung eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar.

⁸ Auf Grundlage Bestands- und Konfliktplan, siehe Anhang II.

- In den Innenhöfen können gemäß der Festsetzungen 4.3 und 4.4 u.a. Terrassen, Wege, Plätze, Nebenanlagen und Stellplätze vorgesehen werden, die je nach Art der Ausgestaltung mit versiegelten Flächen einhergehen können. Unter Berücksichtigung der Festsetzung 3.2. sind Oberflächenbefestigungen jedoch mit durchlässigen Flächenbelägen zu versehen.
- Die befestigten Flächen im Teilbereich 2 sind zum Teil Schotterflächen und nicht vollversiegelt, sondern auf 3.200 m² nur teilversiegelt und verdichtet.
- Die Versiegelungsbilanz ist nur ausgeglichen, wenn der B-Plan auch im Teilbereich 2 umgesetzt wird, da hier eine erhebliche Entsiegelung befestigter Flächen festgesetzt wird.

Dass dennoch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegt an folgenden Gründen:

- Durch die Lage des Geltungsbereiches im Innenbereich ist eine Bebauung der Flächen nach § 34 BauGB ohne städtebauliche Lenkungsmöglichkeiten hinsichtlich des Bodenschutzes möglich, weil sich Begrenzungen nur über den Umgebungsschutz (Maß der baulichen Nutzung) und über Einschränkungen der Ableitung von Niederschlagswasser auf der Durchführungsebene umsetzen lassen. Eine städtebaulich gebotene Begrenzung der versiegelten Flächen lässt sich daher nur durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erreichen.

Der gesamte Westteil des Geltungsbereiches zwischen Perthesstraße und Gerichtsweg wurde zu Beginn der 2000er Jahre für die bis heute bestehende temporäre Grünfläche hergerichtet. Dazu wurde eine Industrie- und Gewerbefläche mit nahezu vollständiger Versiegelung abgebrochen ohne jedoch eine Tiefenenttrümmerung durchzuführen. Daher handelt es sich bei den Flächen im Westteil um über 7.000 m² Konversionsfläche.

Auch hinsichtlich **Altlasten** sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind zwar folgende Altlastenstandorte bekannt⁹:

AKS	Adresse	Flurstücke*	Untersuchungsbedarf
65302091	Frommannstraße 6	735	nein
65302123	Täubchenweg 23	882/2 274x und	nein
65302116	Perthesstr.3/ Gerichtsweg 5-7	278/1,278/3, 278/5, 278/6, 279/1 und 297/2	nein

* Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Reudnitz

Eine Notwendigkeit, die Standorte schon im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses B-Planes zu untersuchen, besteht jedoch nicht.

Alle o.g. Standorte sind mit dem Handlungsbedarf – Belassen – im SALKA registriert, d.h.:

- Bei Beibehaltung der bestehenden Nutzung besteht kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen zur Gefahrenforschung.
- Vor einer geplanten sensibleren Nutzung (Wohnen, Kinderspielplatz, Garten u. a.) ist eine schutzgut- und nutzungsbezogene Neubewertung des Standortes (mindestens eine Orientierende Untersuchung) durch ein Fachgutachterbüro notwendig.

⁹ Amt für Umweltschutz, Auskunft vom 27.01.2023.

Letzteres ergibt sich daraus, dass insbesondere bei Entsiegelungen und vor allem bei Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken die Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen durch eindringendes Wasser besteht. Deshalb sind im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben auf der Umsetzungsebene die altlastenrelevanten Untersuchungen durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Damit ist von einem sachgerechten Umgang mit den Altlasten auszugehen und sind damit im Zusammenhang stehende erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

In den Teil B: textliche Festsetzungen des B-Planes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.5 Wasser

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Zu betrachten sind die Belange Niederschlagswasser, Grundwasser und oberirdische Gewässer. Erhebliche Auswirkungen auf diese Belange sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des **Niederschlagswassers** ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung verbessern wird.

Im derzeitigen Zustand ist das Plangebiet zwar nur mit wenigen Gebäuden überbebauet, aber dennoch stark versiegelt. Dies betrifft insbesondere Teilbereich 2 des Plangebietes mit einem großen Anteil an versiegelten Hofflächen. Dies zeigt sich auch aus der Starkregengefahrenkarte, die für diese versiegelten Hofflächen eine Gefahr des zeitweisen Überflutens (Einstau bis zu 20 cm) zeigt. Der westliche Teilbereich ist zudem im Teilbereich 1 nicht tiefenenttrümmert und lediglich mit Begrünung überlagert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl (GRZ) wird die versiegelte Fläche auf das für die vorgesehene Nutzung notwendige Maß begrenzt. Durch einen geringeren Anteil versiegelter Flächen fließt insgesamt weniger Niederschlagswasser ab und muss anschließend bewirtschaftet werden. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie einer insgesamt intensiven Durchgrünung des Plangebietes (Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Begrünung der Innenhöfe, Gehölzstreifens am Täubchenweg) werden einerseits unversiegelte Flächen geschaffen, bei denen kaum Niederschlagswasser abfließt und andererseits Flächenpotentiale zur Verdunstung, zum teilweisen Niederschlagswasserrückhalt sowie zur teilweisen Niederschlagswasserversickerung geschaffen.

Gemäß der Auswertung der Daten aus dem Bohrdatenkataster des LfULG handelt es sich im Bereich des B-Planes um einen versickerungsfähigen Untergrund. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (textliche Festsetzung Nr. 3.1) wird die Grundwasserneubildung gefördert und es steht mehr pflanzenverfügbares Wasser zur Verfügung, was sich wiederum durch die Prozesse der Evapotranspiration positiv auf das Lokalklima auswirkt.

Für den Straßenraum der Perthesstraße ist perspektivisch vorgesehen, das dort anfallende Niederschlagswasser über blau-grüne Infrastruktur vor Ort zu versickern und für die Bewässerung der Bepflanzung zu nutzen. Darüber hinaus sieht auch der konzeptionelle Ansatz für die das Plangebiet umgebenden Straßenräume die Entwicklung von Multifunktionsstreifen vor, die Platz für blau-grüne Infrastruktur schaffen und damit eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt für die Planung zu erwarten, dass mehr Niederschlagswasser im Boden versickern kann, als dies bisher – bei im Bestand vorhandenen Anschlüssen an die Kanalisation – der Fall ist. Darüber hinaus wird durch die intensive Durchgrünung die Verdunstung erhöht. Insofern kann bei Durchführung der Planung eine Verbesserung des Umweltzustandes erreicht werden.

Auch für das **Grundwasser** ist, aufgrund der vorgenannten Entwicklungen bei Durchführung der Planung, eine Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten. Relevant ist:

- Nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften sind nicht zu erwarten. Aufgrund der zu erwartenden Beseitigung alter Bebauungen und Versiegelungen sowie der Tiefenenttrümmerung und der im Kap. 7.4 beschriebenen Umgangsweise mit den Altlasten ist davon auszugehen, dass auch ggf. vorhandene Quellen für mögliche Verunreinigungen des Grundwassers beseitigt werden.
- Auf die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes sind positive Auswirkungen durch die erhöhte Versickerung mit einer dementsprechend erhöhten Grundwasserneubildung zu erwarten.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet und dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Direkte Auswirkungen auf diese Gewässer sind folglich nicht zu erwarten.

7.6 Luft

Vorbemerkung:

In diesem Kapitel geht es allein um Emissionen und daraus resultierende Veränderungen der lufthygienischen Situation, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können. Zu daraus und zu aus vorhandenen Quellen zu erwartende lufthygienische Auswirkungen auf die Menschen siehe unten Kap. 7.12.4.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Sowohl hinsichtlich Luftschadstoffen als auch hinsichtlich Gerüchen sind aus der Durchführung des B-Planes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Umweltbelange hinsichtlich der Lufthygiene sind für den Geltungsbereich unter zwei Gesichtspunkten zu betrachten.

- Steht die lufthygienische Situation vor Ort der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen? Das ist zu verneinen. Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, ergibt sich jedoch aus der Einbindung in die Umgebung. Hier herrscht Wohnnutzung und Kleingewerbe vor. Einwirkungen von außen in den Geltungsbereich sind hier nicht zu erwarten (Umgebungsschutz). Auch aus der Verkehrssituation sind keine Immissionen zu erwarten, welche die angestrebte Nutzung im Geltungsbereich verhindern, da bereits die bestehende Nutzung in der Umgebung eine Begrenzung der Immissionen erfordert.
- Ergeben sich aus den Festsetzungen Emissionen in die Umgebung, welche als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind? Das ist ebenfalls zu verneinen. Die Art der baulichen Nutzung wird zwar nicht festgesetzt, ergibt sich jedoch aus der Nutzung der angrenzenden Flächen und entspricht dieser (Umgebungsschutz). Emissionsrelevante bauliche Nutzungen sind im Geltungsbereich weder geplant noch möglich.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass von den im Plangebiet ihrer Art nach gemäß § 34 BauGB zulässigen Bauvorhaben entsprechende Emissionen in erheblichem Umfang ausgehen.

7.7 Klima

7.7.1 Globalklima/Makroklima

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Erhebliche Auswirkungen auf das Globalklima/Makroklima sind aus der Durchführung dieses B-Planes nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzes des Globalklimas/Makroklima relevant ist der weltweite Ausstoß an klimaschädlichen Gasen. Aus der Umsetzung des B-Planes ist baubedingt, anlagenbedingt und nutzungsbedingt in der Summe nur ein sehr geringer Anteil des weltweiten Ausstoßes an klimaschädlichen Gasen zu erwarten. Folglich sind aus der Umsetzung des B-Planes keine erheblichen Auswirkungen auf das Globalklima/Makroklima zu erwarten.

Zu erwähnen ist zudem, dass die Gebäude auf Grundlage der jeweils zum Realisierungszeitpunkt geltenden rechtlichen und technischen Standards errichtet bzw. saniert werden. Zu verweisen ist auch auf die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Solarenergetischen Nutzung (vgl. Teil B: Text, textliche Festsetzung Nr. 5 des B-Planes). Beides trägt zu einer Minimierung des Ausstoßes an klimaschädlichen Gasen bei.

7.7.2 Stadtklima/Mikroklima

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

In der Detailbetrachtung der im Plangebiet geplanten Veränderungen werden teils erhebliche Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten sein. Diese sind zunächst hinsichtlich der Aufheizung und dann hinsichtlich der Abkühlung des Aufgeheizten zu betrachten. Im Ergebnis werden teils positiv und teils negativ zu bewertende Veränderungen zu erwarten sein. Im Ergebnis der Planung werden sich keine erheblichen Verschlechterungen der Gesamtsituation einstellen.

Laut Stadtklimaanalyse der Stadt Leipzig weist das Plangebiet eine starke Wärmebelastung (Tagsituation) sowie ein erhöhtes Risiko für Tropennächte auf. In den Klimaanalysekarten Tag und Nacht weisen alle Flächen zwischen Crusius- und Perthesstraße aufgrund des hohen Befestigungsgrades und der offenen Flächen eine ungünstige thermische Situation auf, die südexponierte Bebauung Täubchenweg 17 eine sehr ungünstige. Diese ungünstige klimatische Situation trifft auch auf die angrenzenden Bereiche im Täubchenweg und auf die Verkehrswege entlang des Gerichtsweges zu.

Die temporäre Grünfläche zwischen Perthesstraße und Gerichtsweg ist als Grünfläche mit hoher Kaltluftproduktivität dargestellt. Sie erfüllt eine hohe klimaökologische Funktion, in dem sie die angrenzenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft versorgt. Die klimaökologische Funktion dieser Grünfläche wird durch die teilweise Überbauung der Flächen eingeschränkt, so dass Maßnahmen erforderlich sind, um diese Funktion an anderer Stelle zu kompensieren.

Dies bedeutet einerseits, klimatische Ausgleichsräume zu schaffen. Andererseits bedeutet dies aber auch, durch geeignete Maßnahmen eine Aufheizung der befestigten Flächen und Baukörper vorsorglich zu vermindern, weil diese dann nicht primär auf die nächtlichen Abkühlungsprozesse angewiesen sind.

Auf stadtklimatische Aspekte wirken sich die folgenden Maßnahmen positiv aus:

- möglichst geringe Versiegelung,
- Anlage von Grünflächen und Bäumen,
- Verschattung durch Baumreihen an Straßen und Fußwegen (Verbesserung Aufenthaltsklima),
- Verschattung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung,

- Baumreihen vor sonnenexponierten Fassaden,
- Verwendung von hellen Versiegelungsmaterialien/heller Putz,
- Dachbegrünung.

In der Detailbetrachtung sind die folgend aufgeführten, bei Durchführung der Planung zu erwartenden Veränderungen der Situation im Plangebiet maßgeblich für die o.g. Verbesserung nach den Maßstäben der Stadtklimaanalyse:

- Durch die Realisierung der öffentlichen Grünflächen wird – zumindest für die Flächen selbst – eine spürbare Verbesserung der Situation zu erwarten sein. Durch Bäume und Sträucher wird eine Kühllhaltung von Flächen durch deren Verschattung zu erwarten sein. Zudem ist mit einer Abkühlung der Umgebungsluft durch Verdunstung von Feuchtigkeit zu rechnen. Die Intensität dieser Verbesserungen ist einerseits abhängig davon, inwieweit die Flächen bisher versiegelt oder schon begrünt waren. Sie ist andererseits von Art und Umfang der Begrünung und der davon bewirkten Verschattung und Verdunstungsleistung abhängig. Durch eine entsprechende Stellung der Gehölzgruppen sowie die Integration von Wiesenflächen wird trotz des hohen Gehölzanteils eine Durchlüftung der öffentlichen Grünflächen an der Frommannstraße ermöglicht und somit auch positive Wirkungen für den nördlich daran angrenzenden Straßenraum sowie die nördlich angrenzenden Blöcke erreicht werden.
- Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche werden die versiegelten Flächen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Innenhöfe sind zudem weitestgehend frei von Bebauung und mit mehr als 1.800 m² (Teilbereich 1) und mehr als 4.700 m² (Teilbereich 2) so groß, dass sie in Verbindung mit der durch die Baukörper der Blockrandbebauung realisierten Verschattung, der vorgesehenen Bepflanzung und der örtlichen Regenwasserbewirtschaftung eine klimatische Ausgleichsfunktion für die umgebende Bebauung übernehmen können, indem sie für Beschattung und Verdunstungskühlung sorgen können.
- Durch das Zurücktreten von der historischen Bauflucht und die Pflanzung einer aus mittel- bis großkronigen Bäumen bestehender Baumreihe am Täubchenweg wird ein Aufheizen der Südfassade des am Täubchenweg gelegenen Gebäuderiegels vermindert. Zudem wird durch diese Baumreihe auch der nördliche Gehwegbereich des Täubchenwegs beschattet und vermindert so die Aufheizung des Straßenraumes in diesem Bereich.
- Durch Fassaden- und Dachbegrünung wird eine Aufheizung der Baukörper und die daraus resultierende v.a. nächtliche Abstrahlungswärme vermindert.

Es sind aber auch andere, in der Stadtklimaanalyse nicht abgebildete Auswirkungen zu erwarten. Zu nennen sind:

- Für die im Bestand bereits vorhandenen **Verkehrsflächen** wird sich die klimatische Situation in Folge der Durchführung dieses B-Planes insbesondere durch Kühllhaltung in Folge des Schattenwurfes von westlich, südlich und östlich an die Verkehrsflächen angrenzend errichteten Gebäude verbessern. In Norden des Plangebietes kann auch der Schattenwurf von in den Grünflächen angepflanzten Bäumen und Sträuchern zu Verbesserungen führen. Weitere Verbesserungen – auch hinsichtlich der Abkühlung – sind durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Verkehrsflächen möglich; dies ist aber nicht Gegenstand dieses B-Planes, sondern den konkreten Planungen für diese Verkehrsflächen überlassen.
- Für **im Bestand vorhandene Gebäude** (z.B. das Denkmal Täubchenweg) werden sich durch die Durchführung dieses B-Planes bedingte Veränderungen im Wesentlichen nur ergeben, soweit diese Gebäude durch den Schattenwurf anderer, neuerrichteter Gebäude oder durch deren direkten Anbau an das Gebäude nicht mehr oder weniger von der Sonne beschienen und deshalb nicht mehr aufgeheizt werden.

- Für **neuerrichtete Gebäude** ergeben sich durch die Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung eine geringere Aufheizung der Baukörper und eine Verminderung der daraus resultierenden nächtlichen Abstrahlungswärme.

Obwohl durch die vorliegende Planung eine teilweise Überbauung der klimawirksamen temporären Grünfläche im Westen des Plangebietes vorgesehen ist und damit dessen Funktion eingeschränkt wird, wird sich in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der oben erläuterten Festsetzungen die klimatische Situation durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verbessern, da einerseits verschiedenen Maßnahmen vorgesehen sind, die eine Aufheizung des Stadtraumes überhaupt erst verhindern, und andererseits der Bebauungsplan den Erhalt sowie die Neuausweisung von Grünflächen sichert, die sich klimaausgleichend auf die umgebenden Bereiche auswirken.

Auch im Vergleich mit der Situation, die sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben würde (zulässige Bebauung nach § 34 BauGB), entsteht eine erhebliche Verbesserung der klimatischen Situation durch die oben ausführlich dargestellten Festsetzungen.

Nachteilige erhebliche Auswirkungen sind daher in Summe nicht zu konstatieren.

7.8 Wirkungsgefüge zwischen 7.1 und 7.7

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Umweltfaktoren ergibt sich aus der Multifunktionalität der betroffenen Flächen für diese. Dabei ist entscheidend, die umweltrelevanten Wirkungen von Grünflächen zu erhalten oder funktional zu ersetzen und die negativen Wirkungen von befestigten Flächen zu mindern. Weitere Wechselwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Das Wirkungsgefüge der Grünflächen wird nicht nur durch die Größe der Flächen beeinflusst. Durch die Anordnung und Ausbildung der Flächen sowie die multifunktionale Nutzung auch von befestigten Flächen wird das Wirkungsgefüge über die reine Flächengröße hinaus beeinflusst. Das sind im Geltungsbereich insbesondere:

- Die Anordnung der öffentlichen Grünflächen entlang der Frommannstraße zur Verbindung vorhandener Grünstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches als Korridor für Biotopverbundfunktion, Erholungsfunktion und als Frisch- und Kaltluftschneise für die Klimaschutzfunktion,
- die Anordnung der Baumreihe entlang des Täubchenwegs als Fassadenverschattung für die Klimaschutzfunktion und eine Erholungsfunktion neben der Habitatfunktion der Bäume,
- die Begrünung der Innenhöfe zur Stärkung der Habitatfunktion und der Klimafunktion, sowie die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser,
- die Dachbegrünung zur Nutzung befestigter Flächen für die Retentionsfunktion (Niederschlagswasser) und die Biotopfunktion einschl. der Biotopverbundfunktion.

Auch im Bestand hat vor allem die Grünfläche im Teilbereich 1 Auswirkungen auf verschiedene Umweltfaktoren. Der Erhalt der Wirkungszusammenhänge würde jedoch bei Zugrundelegung der Nullvariante (keine Bebauungsplanung) im Zuge von Bebauung nach § 34 BauGB erheblich eingeschränkt werden. Die städtebauliche Lenkung der Bebauung auf den Flächen des Geltungsbereiches dient daher dem Erhalt und der Stärkung des Wirkungsgefüges zwischen den Umweltbelangen.

7.9 Landschaft

Vorbemerkung:

Unter dem Begriff „Landschaft“ wird hier die in der Freiraumfläche außerhalb der besiedelten Bereiche bzw. Siedlungsflächen gelegene freie Landschaft betrachtet. Der besiedelte Bereich wird hier städtebaulich und städtebaurechtlich nicht als „Landschaft“ angesehen, da insoweit das BauGB spezielle Regelungen und Anforderungen enthält.

(Vgl. auch: Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 2019, Rn. 932)

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Auf die in der Freiraumfläche gelegene freie Landschaft im obigen Sinne sind aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im inneren Bereich der Siedlungsfläche der Stadt Leipzig keine Auswirkungen zu erwarten.

7.10 Biologische Vielfalt

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Die Biologische Vielfalt ist eng verbunden mit den Umweltbelangen Tiere und Pflanzen (Kap. 7.2 / 7.3). Neben dem reinen Artenschutz geht es jedoch in diesem Kapitel um die Auswirkungen auf übergeordnete Belange, z.B. den Biotopverbund, die Einbindung in geschützte Landschaftsbestandteile sowie die aus den Festsetzungen resultierenden Maßnahmen, die sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirken können.

Aktuell erarbeitet die Stadt Leipzig in enger Abstimmung mit anerkannten Naturschutzverbänden die Biotopverbundplanung für das Stadtgebiet. Sie befindet sich noch in der Bearbeitung, so dass keine endgültigen Ergebnisse hinsichtlich der für den Biotopverbund zu sichernden Flächen, der Zielplanung und hinsichtlich notwendiger Maßnahmen vorliegen. Die temporäre Grünfläche im Teilbereich 1 wurde jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahme berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Teil der temporären Grünfläche überplant, gleichzeitig wird aber eine weitere öffentliche Grünfläche ausgewiesen, was neben vielen anderen Funktionen auch dem Erhalt und der Sicherung der Biotopverbundfunktion und der potentiellen Berücksichtigung im Rahmen der Biotopverbundplanung dienen kann. Aufgrund ihrer intensiven Ausstattung mit Gehölzen, der unterschiedlichen Lebensraumstrukturen, ihrer Anordnung und Größe können die öffentlichen Grünflächen eine Trittsteinfunktion erfüllen, insbesondere da sie eine Verbindung zwischen den Grünanlagen des Stephaniplatzes und westlich des Gerichtswegs schaffen.

Biotopverbundachsen, Wanderungstranekte oder Achsen für Habitatwechsel in zeitlich funktionalem Zusammenhang sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auch die festgesetzten Dachbegrünungen haben eine Trittsteinfunktion, besonders für einige Arten des Offenlandes, v.a. vor dem Hintergrund, dass bei zunehmender Begrünung bereits umgesetzte Gründächer als Trittstein zur Besiedlung in der Fläche dienen können. Mit zunehmender Zahl begrünter Dächer entsteht in dieser Ebene ein zweites Biotopsystem mit eigener Vielfalt und Wechselwirkungen zu den ebenerdigen Biotopflächen.

Durch die Eröffnung der Belegung der Dachflächen mit Biodiversitätsbausteinen (z.B. Bereiche mit höherer Substratauflage mit Stauden oder Gehölzen, Sandlinsen, Grobkiesbeete, Totholz, Wasserflächen, Nisthilfen) in der Festsetzung zur Dachbegrünung kann die ökologische Wertigkeit der Gründächer erhöht werden mit positiven Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. Darüber hinaus kann durch eine gezielte Pflanzenauswahl Nahrung für Insekten und Vögel bereitgestellt werden, so dass Gründächer auch eine Funktion als Nahrungshabitat erfüllen können.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Flächennaturdenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das LSG Östliche Rietzschke, Stünz etwa 1.700 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Das LSG Leipziger Auwald befindet sich in etwa 1.900 m Entfernung westlich. Zudem sind im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope nachgewiesen. Der Baumbestand im Geltungsbereich wurde auf Höhlen und Spalten untersucht, es wurden jedoch keine solchen Habitatbäume festgestellt.

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, durch städtebauliche Ordnung Grünflächen auch in ihrer Funktion für die Lebensraumstruktur und die Biotopverbundfunktion zu erhalten und zu stärken. Durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie die intensive Begrünung und Gehölzausstattung der Grünflächen, verbunden mit den Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag und zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung werden gute Grundlagen für das Ausbilden einer biologischen Artenvielfalt im Plangebiet geschaffen. Im Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten sind.

7.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie¹⁰ und FFH-Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie¹¹ liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich berührt keine Natura-2000 Gebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das Gebiet 05 „Leipziger Auwald“ 2 km westlich des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene FFH-Gebiet 050E „Leipziger Auensystem“ 2,5 km südwestlich des Geltungsbereiches. Die Gebiete sind räumlich durch die Entfernung und auch funktional durch die geschlossene städtische Bebauung vom Geltungsbereich getrennt, so dass eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Vorhaben auszuschließen ist. Nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Tierarten sind im Geltungsbereich durch die Fledermausarten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus) nachgewiesen. Alle im Geltungsbereich nachgewiesenen Vögel sind europäisch geschützte Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie. Vogelarten nach Artikel 4 (Anhang 1) Vogelschutzrichtlinie sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Die Lebensräume der nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten im Geltungsbereich werden durch den Erhalt und Ersatz von Niststätten für Gebäude- und Nischenbrüter, durch den Erhalt und Ersatz von Gehölzflächen und Bäumen als Lebensstätte für Gehölzbrüter und durch die Aufwertung von Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Habitateignung durch Dach- und Fassadenbegrünung gesichert.

Die Lebensräume der nach Anhang IV geschützten Tierarten im Geltungsbereich werden durch den Erhalt und Ersatz von Lebensstätten für Fledermäuse (Maßnahme Artenschutzfachbeitrag), durch den Erhalt und Ersatz von Gehölzflächen und Bäumen als Nahrungs- und Jagdhabitat und durch die Aufwertung von Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Jagdrevier durch Dach- und Fassadenbegrünung gesichert.

7.12 Menschen/Bevölkerung und ihre Gesundheit

¹⁰ Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

¹¹ Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

7.12.1 Verkehrslärm

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Das planerische Schutzniveau orientiert sich entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB an der Eigenart der näheren Umgebung, so dass dies im Bereich der Gebietskategorien allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) im Sinne der BauNVO zu verorten ist.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm durch Straßenverkehr von öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen ein – maßgeblich von den Verkehrswegen Gerichtsweg und Täubchenweg. Weiterer Straßenverkehrslärm wird durch fließenden Verkehr auf der Frommannstraße, der Crusiusstraße, der Perthesstraße sowie durch ruhenden Verkehr auf dem Parkplatz Täubchenweg verursacht.

In der vorliegenden Schallimmissionsprognose¹² (im Folgenden **SIP**) wurden erhebliche Schalleinträge von Westen und Süden in das Plangebiet, ausgehend vom Straßenverkehr auf dem Gerichtsweg und Täubchenweg festgestellt. Durch eine an den fließenden Straßenverkehr heranrückende Wohnbebauung sind zum Teil zu erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zu erwarten, vornehmlich an den straßenzugewandten Gebäudefassaden. Da die Teilbereiche 1 bzw. 2 in geschlossener Bauweise ausgeführt werden, treten an den innenhofzugewandten Fassaden unkritische Geräuschpegel unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.

Der B-Plan zielt planerisch indirekt auf eine überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung des ruhenden Verkehrs z. B. in Tiefgaragen ab. Begrenzt möglich aber deutlich untergeordnet zur Begründung sind ebenerdige Stellplätze auch in den Innenhöfen. Eine detaillierte Dimensionierung dieser Anlagen sowie konkrete Lage und Ausbildung der Zufahrten sind planungsrechtlich nicht festgelegt. Die Regelungen dienen jedoch grundsätzlich der Vermeidung von Verkehrslärm aus privaten Flächen.

Darüber hinaus hat der Bebauungsplan zum Ziel, die Voraussetzungen für ein zentrumsnahes, verkehrsreduziertes Wohnangebot mit bestehender guter Anbindung an den ÖPNV zu schaffen, welches grundsätzlich geeignet ist, den Individualverkehr mit Kraftfahrzeugen zu minimieren und damit auch zur Reduzierung des Verkehrslärms beizutragen.

Mit Blick auf die bestehende Umgebungsnutzung ist im Plangebiet nicht zu erwarten, dass die Einflüsse des Verkehrslärms die Umsetzung des B-Planes unmöglich machen. Die Konflikte sind auf Ebene der Genehmigungsplanung technisch zu lösen. Insgesamt verbessert der B-Plan durch die festgesetzte Gebäudeanordnung (geschlossene Blockrandbebauung) die bestehende Situation oder die mögliche Situation bei unregelmäßiger Entwicklung im Geltungsbereich, weil derzeit keine Abschirmung von Gebäudeteilen gegenüber dem Verkehrslärm erfolgt.

7.12.2 Gewerbelärm

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Auch die Schutzansprüche gegen Gewerbelärm ergeben sich sowohl aus den vom Plangebiet ausgehenden auf die Umgebung einwirkenden Immissionen als auch aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirkende Immissionen. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, hier v.a. die Wohnnutzung auch ohne besondere Festsetzung zwar unwahrscheinlich aber nicht

¹² solaris Ingenieur-Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ in Leipzig, 23.02.2024.

gänzlich ausgeschlossen. Wie die SIP zeigt, besteht durch den existierenden Gewerbebetrieb diesbezüglich eine Abhängigkeit von der Einstufung als Mischgebiet MI oder Allgemeines Wohngebiet WA auf Zulassungsebene.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen von Gewerbeflächen getroffen. Es sind daher auch keine Auswirkungen von Gewerbelärm auf Ebene zu bewältigen. Dies geschieht im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

7.12.3 Freizeit-/Sport-/Veranstaltungslärm

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Auch die Schutzansprüche gegen Freizeitlärm ergeben sich sowohl aus den vom Plangebiet ausgehenden auf die Umgebung einwirkenden Immissionen als auch aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirkende Immissionen.

Östlich des Plangebietes auf dem Stephaniplatz befindet sich ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz. Dessen Geräuschbeiträge werden in der SIP als Sportanlage gemäß 18. BImSchV mitbetrachtet. Es liegen keine Angaben zur Intensität der Nutzung dieser Anlage vor, so dass in der Untersuchung im Sinne einer worst-case-Betrachtung mit Standardwerten, d. h. Dauerbetrieb bei maximal-typischer Anlagenauslastung, gerechnet wird. Auf Grund der fehlenden Beleuchtungseinrichtungen wird von einer reinen Tagnutzung dieser Anlage ausgegangen. Aus der Nutzung dieser Anlage ergeben sich nachgelagerte Schalleinträge in das Plangebiet.

Bei Nutzung des Bolzplatzes werden für den Teilbereich 2 an den zukünftigen Gebäudefassaden an der Crusiusstraße sowie in Teilen an der Frommannstraße Immissionsrichtwertkonflikte während der Ruhezeiten tagsüber prognostiziert. An den übrigen Gebäudefassaden des Plangebietes bzw. zur übrigen Tageszeit sind keine Übertretungen zu erwarten. Mit Blick auf die bestehende Umgebungsnutzung ist auch im Geltungsbereich nicht zu erwarten, dass die Einflüsse des Freizeitlärms die Umsetzung des B-Planes unmöglich machen.

Fazit Lärmschutz: Die Prüfung auf schallimmissionsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben und somit die Bewältigung der aufgezeigten Konflikte wird in der nachgelagerten Genehmigungsphase der jeweiligen Vorhaben verortet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden dafür notwendige Informationen und Hinweise (siehe auch Anhang IV zur Begründung) bereitgestellt, so u.a. für weitere Prüfschritte zur Existenz von Immissionskonflikten und ggf. zur Bewältigung dieser. Im Zuge der mittelfristig geplanten Neugestaltung des Stephaniplatzes wird der Bolzplatz dort zukünftig aufgegeben.

7.12.4 Luftqualität

Vorbemerkung:

Hier geht es um lufthygienische Auswirkungen auf die Menschen sowohl

- a) aus vorhandenen Immissionen, die aus bestehenden Quellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet einwirken, als auch
- b) aus zusätzlichen Immissionen, die aus der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Zu den Emissionen, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können, und zu daraus resultierenden Veränderungen der lufthygienischen Situation allgemein (auch außerhalb des Plangebietes) siehe oben Kap. 7.6 „Luft“.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Die Schutzansprüche gegen Luftschadstoffe, auch Gerüche und Staub ergeben sich sowohl nach außen als auch nach innen aus dem Umgebungsschutz. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die eine die umgebenden Wohngebiete beeinträchtigende Nutzung erwarten lassen.

Immissionen in das Plangebiet hinein (siehe Punkt 7.6) sind durch den Umgebungsschutz, der auch für den Geltungsbereich gilt, auszuschließen. Das ist vor allem der Verkehrslärm. Es bestehen keine Lärmquellen, welche eine der Umgebung angepasste Nutzung des Plangebiets verunmöglichen würden (z.B. Bahnstrecken, Gewerbebetriebe).

Emissionen aus dem Geltungsbereich heraus in angrenzende Flächen werden ebenfalls vom Umgebungsschutzanspruch reglementiert. Es sind keine baulichen Nutzungen geplant, welche diesem Schutz zuwiderlaufen.

7.12.5 Erholung und Grünflächenversorgung

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Ziel der **Erholungsfunktion** ist es, eine Verzahnung von Wohnbebauung und Flächen mit Erholungseignung zu sichern sowie die Erreichbarkeit von Erholungsflächen zu gewährleisten. Aus den Verbindungsachsen, welche zu diesem Zweck im Landschaftsplan dargestellt sind, ergeben für den Geltungsbereich keine Anforderungen. Der Stephaniplatz östlich des Geltungsbereiches hat eine quartierübergreifende Bedeutung als Erholungsfläche (Spielplatz, Grünfläche, Park).

Das Erholungspotential innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die bestehende temporäre Grünfläche im Teilbereich 1 des Plangebiets gebildet. Diese hat Relevanz für die umliegende Wohnbebauung und wird durch die Anwohner auch genutzt. Daher hat die Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf das Erholungspotential. Andere relevante Flächen mit Erholungsfunktion sind im Geltungsbereich nicht zu finden. Es werden auch keine Erschließungen zu Erholungsflächen (Grünflächen) eingeschränkt.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist für die **Grünflächenversorgung** als Richtwert ein Bedarf an 13 m² uneingeschränkt nutzbarer öffentlicher Grünfläche pro Einwohner erforderlich. Davon fallen 6 m² auf wohnungsnah und 7 m² auf siedlungsnah öffentliche Grünflächen.

Wie in Kapitel 5.5.1 dargestellt, ergibt sich rechnerisch für das Plangebiet eine mittlere bis gute Grünflächenversorgung. Im Bereich nördlich des Plangebietes gibt es eine Unterversorgung mit Grünflächen. Private Grünflächen werden in der rechnerischen Ermittlung nicht berücksichtigt.

Die derzeitige mittlere bis gute Grünflächenversorgung im Plangebiet basiert jedoch im Wesentlichen auf der aktuell geringen Einwohnerzahl von rund 50 Personen innerhalb des Plangebiets. Die bauliche Entwicklung des Areals wird über kurz oder lang einen Zuwachs an Wohnbevölkerung innerhalb des Plangebiets mit sich bringen. Der Bebauungsplan sieht eine Entwicklung von etwa 600-700 Wohneinheiten vor, was bei einer ortsüblich durchschnittlichen Wohnungsbelegung einer prognostizierten Einwohnerzahl von rund 1.000-1.200 Einwohnern entspricht.

Derzeit besteht im Teilbereich 1 des Plangebiets eine temporäre Grünfläche, die öffentlich genutzt werden kann. Diese wird im Zuge der Umsetzung des B-Planes zum Teil beseitigt. Auch, wenn diese temporäre Grünfläche im Teilbereich 1 bei der rechnerischen Ermittlung der Grünflächenversorgung aufgrund des temporären Status und des privaten Eigentums keine Berücksichtigung fand und findet, verschlechtert sich die Grünflächenversorgung allein durch die Zunahme der Bevölkerung im Plangebiet um ca. 2 m² pro Einwohner.

Um dem entgegenzuwirken, weist der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen von insgesamt etwa 2.100 m² aus (entspricht ca. 2 m² pro Einwohner). Damit wird einer durch die Zunahme der Bevölkerung entstehenden Verschlechterung der Grünflächenversorgung entgegengewirkt.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen A1 und A2 wird damit eine durch die Bevölkerungszunahme entstehende etwaige negative Auswirkung auf die Grünflächenversorgung im Plangebiet ausgeglichen, so dass im Ergebnis keine Verschlechterung zu erwarten ist.

Neben den öffentlichen Grünflächen spielen für die Erholung auch **private Erholungsräume** eine Rolle. So können bei entsprechender Ausgestaltung und Ausstattung auch private Innenhöfe relevant sein. Der Bebauungsplan enthält dazu Festsetzungen, die eine intensive Begrünung der Innenhöfe zum Ziel haben (Pflanzbindungen für die Innenhöfe A3 und A4, Begrünung von Tiefgaragen). Durch ihre überdurchschnittliche Größe, die Lage im lärmabgewandten inneren Blockbereich und die vorgesehene Grünausstattung verbunden mit möglichen Ausstattungselementen wie Kinderspielanlagen und Anwohnertreffpunkten ermöglichen die beiden Innenhöfe eine gute Erholung im privaten Bereich.

Zusammenfassend sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Erholung und Grünflächenversorgung zu erwarten, da:

- eine Verschlechterung der Grünflächenversorgung durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen A 1 und A2 vermieden werden kann,
- für die neu geschaffene Wohnbebauung geschlossene, begrünte Innenhöfe festgesetzt werden, welche die direkt der Wohnung zugeordnete Erholungsfunktionen für die unmittelbaren Anwohner erfüllen können.

Im Vergleich mit der Situation, die sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben würde (zulässige Bebauung nach § 34 BauGB), entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sogar eine erhebliche Verbesserung.

7.12.6 Bioklima

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Das Bioklima beschreibt die Auswirkungen der atmosphärischen Einflüsse (v.a. Lokalklima und Luftqualität) auf die menschliche Gesundheit. Hierbei spielen die Auswirkungen von Wind, Temperatur und Feuchte sowie die Belastung der Luft mit Grobstaub, Feinstaub, Pollen und Gasen eine besondere Rolle.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, der eine intensive Durchgrünung des Plangebiets vorsieht, werden gute Voraussetzungen für das Entstehen eines angenehmen Aufenthaltsklimas geschaffen. Die Folgen von Hitze und Dürre werden durch eine intensive Beschattung und lokale Niederschlagswasserbewirtschaftung minimiert. Der hohe Gehölzanteil im Plangebiet sowie die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sorgen für eine Staubfilterung.

Durch die Ausbildung von geschützten Innenhöfen, abgewandt von den Straßen, werden Auswirkungen von Belastungen der umliegenden Verkehrsräume minimiert. Sie sind damit weniger von Schadstoffen belastet. Durch die Schaffung von dichten Gehölzbeständen in der Grünfläche A1 werden die durch den Gerichtsweg bestehende Einwirkung auf das Plangebiet minimiert.

Insgesamt ist eher eine Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen für die Bewohner zu erwarten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Bioklima sind nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 7.7.2).

7.13 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Vorbemerkung:

In diesem Kapitel geht es ausschließlich um die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Dabei handelt es sich um solche Auswirkungen, die über Umweltmedien auf die Substanz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter einwirken. Dies sind z.B. Luftverunreinigungen und Erschütterungen.

Das Überplanen eines Kulturgutes (z.B. eines Denkmals) oder eines sonstigen Sachgutes derart, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem weiteren unveränderten Bestand des Kulturgutes oder des sonstigen Sachgutes entgegenstehen, fällt nicht darunter und wird deshalb hier nicht betrachtet.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf die Substanz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung derartige Auswirkungen auf im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind, liegen nicht vor. Vor allem sind keine Luftverunreinigungen oder Erschütterungen in einem Maße zu erwarten, dass sie erheblich auf die Kultur- und sonstige Sachgüter einwirken könnten.

Inwieweit – was nicht auszuschließen ist – im Zuge der Bauarbeiten vor allem für die neu zu errichtenden Gebäude Luftverunreinigungen (etwa Staub) oder Erschütterungen auftreten können, ist von der jeweiligen Art und Weise der Bauausführung anhängig und kann nicht im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens geklärt werden.

7.14 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Im Plangebiet sind zum derzeitigen Stand keine über die üblichen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes hinausgehenden besonderen Wechselbeziehungen bekannt. Absehbare Wechselwirkungen bestehen im Geltungsbereich zwischen den Umweltbelangen:

- Boden und Grundwasser

Die Grundwasserneubildung ist abhängig von der Bodennutzung und v.a. von der Versiegelung. Unabhängig davon, dass der Geltungsbereich durch den bestehenden hohen Versiegelungsanteil und die fehlende Enttrümmerung im Teilbereich 1 für die Grundwasserneubildung von untergeordneter Bedeutung ist, wird im Zuge des B-Planes festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu auf dem Grundstück zu bewirtschaften und damit zu einem großen Teil zu versickern ist. Damit wird die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich eher gestärkt. Es ist nicht abzusehen, dass hier eine Verschlechterung des bestehenden Zustandes eintritt.

- Boden und Flora/Fauna

Die Wechselwirkung zwischen Boden und Flora bzw. Fauna ergibt sich aus den Standorteigenschaften des Bodens für Lebensräume. Diese Wechselwirkung ist durch die Flächenbilanz, hier bes. der Gehölze in den Punkten 7.2 und 7.3 hinreichend dargestellt. Verstärkungen durch andere Wechselwirkungen, z.B. mit Grundwasser (Standorteigenschaften) sind hier nicht zu erwarten.

- Klima und Boden/Flora

Die klimatische Wirkung von Pflanzen hängt unmittelbar vom Standort sowie der Ausprägung der Vegetation ab. Unter Punkt 7.7 sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimatischen Belange erschöpfend dargestellt. Weitere Verstärkungen sind durch andere Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, welche zur **Verstärkung** von Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes führen können, sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Geltungsbereich entsprechend der von der Stadt Leipzig gewünschten Entwicklungsziele, zu denen auch die Umweltbelange gehören, innerhalb einer städtebaulichen Rahmensetzung zu entwickeln, auch damit bei einer vergleichsweise un gelenkten Entwicklung im

Rahmen einer Bebauung nach §34 BauGB keine Überlagerung oder Wechselwirkung von Umweltauswirkungen entstehen.

7.15 Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Anmerkung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB 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 2017¹³, S. 40)

1. 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
2. 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,
3. Auswirkungen, die
 - bei relevanten Unfall- oder Katastrophenereignissen
 - von dem jeweiligen Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Für schwere Unfälle,

4. die als vorhabeninterne Ereignisse von dem Vorhaben selbst hervorgerufen werden können,
5. bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit ihrem Eintreten nicht gerechnet werden muss, und
6. 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 Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie¹⁴ bzw. der StörfallVO¹⁵ 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,

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

¹³ 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.

¹⁴ 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).

¹⁵ Störfall-Verordnung – Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV)

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-ÄndRL¹⁶, S. 2, Erwägungsgrund (15) – für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund einer Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Für die nach dem B-Plan, in diesem Fall i.V.m. § 34 BauGB zulässigen Vorhaben ist keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB zu erkennen. Hinreichend konkretisierte Vorhaben sind derzeit nicht bekannt.

Außerhalb des Plangebietes gelegene Betriebsbereiche von Störfallbetrieben liegen zwar vor. Nächstgelegen ist der Betriebsbereich eines an der Torgauer Straße gelegenen Chemiebetriebes. Der fragliche Betriebsbereich befindet sich aber in einer Entfernung von rund 1.950 m nordöstlich des Plangebietes mit dazwischenliegender Bebauung, sodass auch bei schweren Unfällen nicht damit gerechnet werden muss, dass für die Abwägung erhebliche Auswirkungen auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt.

7.16 Vermeidung von Emissionen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten.

Begründung:

Sowohl hinsichtlich Luftverunreinigungen als auch hinsichtlich Schallemissionen sind aus der Durchführung des B-Planes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung ist nicht damit zu rechnen, dass von den im Plangebiet ihrer Art nach gemäß § 34 BauGB zulässigen Bauvorhaben entsprechende Emissionen in erheblichem Umfang ausgehen. Die Vermeidung von Emissionen wird durch den Umgebungsschutz sichergestellt. Es sind keine Nutzungen möglich, welche die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches, hier insbesondere die Wohnnutzung, erheblich beeinträchtigen (siehe auch Kap. 7.6 und 7.12).

7.17 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Diesem Belang wird hinsichtlich des Niederschlagswassers entsprochen. Der Umgang mit anderen Abwässern und Abfällen ist nicht Gegenstand dieses B-Planes.

Begründung:

Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser siehe unter „Wasser“ (Kap. 7.5).

Hinsichtlich des sachgerechten Umganges mit Abfällen und Abwässern ist davon auszugehen, dass dies unabhängig von diesem B-Plan – und unabhängig vom Bauplanungsrecht überhaupt – nach den

¹⁶ 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.

aktuell gelten rechtlichen und technischen Standards erfolgen wird. Insofern ist der Umgang damit nicht Gegenstand dieses B-Planes.

7.18 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diesen Belangen wird entsprochen werden.

Begründung:

Hinsichtlich der gewollten Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Nutzung von Energie ist davon auszugehen, dass dies bei Umsetzung dieses B-Planes erfüllt wird, da

- die Gebäude auf Grundlage der jeweils zum Realisierungszeitpunkt geltenden rechtlichen und technischen Standards errichtet bzw. saniert werden, sowie
- im B-Plan die Festsetzungen zur Solarenergetischen Nutzung (vgl. Teil B: Text, textliche Festsetzung Nr. 5 des B-Planes) enthalten sind.

7.19 Darstellungen des Landschaftsplanes

Die Darstellungen des Landschaftsplanes¹⁷ werden mit dem B-Plan umgesetzt.

Begründung:

Folgende im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes dargestellten

- Integrierte landschaftsräumliche Leitbilder (LB) und
- Vorschläge (für die Flächennutzung, für die verschiedenen Umweltbelange, für die Beurteilung bedeutender Raumnutzungen und für Räume für Kompensationsmaßnahmen)

sind für den B-Plan von Bedeutung und werden darin wie angegeben umgesetzt bzw. es besteht kein Widerspruch zwischen dem Landschaftsplan und dem B-Plan:

a) LB 6 Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung

Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten Innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

Für das Plangebiet relevant sind daraus alle Aspekte außer der Fließgewässerabschnitte, da diese im Plangebiet weder vorhanden noch geplant sind.

Die relevanten Aspekte des Leitbildes sind in diesem B-Plan wie folgt umgesetzt:

- Im B-Plan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Verbindung zu Grünstrukturen im Umfeld fungieren und damit in das Grünsystem der Stadt eingebunden werden.
- Es werden Flächen mit Pflanzbindung als begrünte Innenhöfe festgesetzt.
- Es wird eine Baumreihe entlang des Täubchenwegs festgesetzt.
- Es werden Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt.
- In den öffentlichen Verkehrsflächen werden im B-Plan keine Straßenbäume festgesetzt, im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden jedoch mögliche konzeptionelle Ansätze der Straßenraumgliederung skizziert. Dabei können blau-grüne Infrastrukturelemente sowie Stra-

¹⁷ Stadt Leipzig, Landschaftsplan, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).

ßenbäume als Teil der Straßenverkehrsfläche einbezogen werden. Daher ist auch auf den Verkehrsflächen die Herstellung von Straßenbaumpflanzungen zu erwarten.

b) Vorschlag Landschaftsplan: Grünflächen – Temporäre Grünflächen

Aus der Darstellung als „temporäre Grünfläche“ ergibt sich, dass diese auch aus Sicht des Landschaftsplanes nicht auf Dauer angelegt war. Die bauliche Nutzung der Fläche bzw. von Teilen davon steht somit nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan.

c) Vorschlag Landschaftsplan: Arten/Biotope – Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten

Dieser Vorschlag des Landschaftsplanes ist in diesem B-Plan wie folgt umgesetzt:

- Gemäß den Ausführungen in den Kapiteln 7.2, 7.3. und 7.10 erfüllen die öffentlichen Grünflächen A 1 und A 2 sowie die begrünten privaten Flächen (Innenhöfe sowie Pflanzstreifen am Täubchenweg) aufgrund ihrer Gehölzausstattung auch eine Funktion als Habitat.

Ergänzend entstehen durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung zusätzliche potentielle Lebensräume in zwei weiteren Ebenen (Dachebene, vertikale Ebene).

7.20 Darstellungen von sonstigen Plänen

Sonstige Pläne mit Relevanz für diesen B-Plan liegen nicht vor bzw. werden durch diesen B-Plan nicht berührt.

Begründung:

Pläne des Wasserrechtes, des Abfallrechtes, des Immissionsschutzrecht oder sonstige Pläne mit hinsichtlich der Umweltbelange bedeutsamen Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Ein Grünordnungsplan (GOP) wurde für diesen B-Plan nicht erstellt. Dies war – auch angesichts der Vorprägung des Gebietes – nicht erforderlich, da mit den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auch ohne Erstellung eines GOP angemessen berücksichtigt werden.

Ein Wärmeplan und Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

7.21 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Vorbemerkung:

Dieser Belang bezieht sich auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die Gemeinden sind dazu verpflichtet, bei der Abwägung auch das Interesse an der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität zu berücksichtigen. Dies gilt auch dann, wenn sich etwaige Beeinträchtigungen noch im Rahmen des Zumutbaren halten.

(Vgl. auch: Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 2019, Rn. 1418 ff.)

Anhaltspunkte, dass bei Durchführung des B-Plan erhebliche Umweltauswirkungen auf diesen Belang zu erwarten sind, liegen nicht vor. Es werden durch den B-Plan keine Nutzungen etabliert oder zugelassen, welche zu einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität führen können.

Der Schutz vor Luftschadstoffen ist in den Kapiteln 7.6, 7.12 und 7.16 beschrieben. Zur Frage der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind folgende Ziele des B-Planes relevant:

- Verringerung des Verkehrs durch zentrumsnahe Wohnbebauung
- Anschluss an ÖPNV
- Unterirdische Stellflächen für den ruhenden Verkehr
- Verbund von Grünflächen durch die Anordnung der öffentlichen Grünflächen.

7.22 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Dem wird entsprochen.

Begründung:

Vorbemerkung:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen,

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Dieser B-Plan wirkt auf die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hin, da mit dem B-Plan die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Weiteres siehe Kap. 7.1 zum Belang „Fläche“.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß siehe Kap. 7.4 zum Belang „Boden“. Zudem wird mit dem B-Plan auch dadurch auf das Ziel, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, hingewirkt, dass die Deckung des Bedarfes an baulicher Nutzfläche durch das nach dem B-Plan zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprochen wird. Weiterhin werden Flächenversiegelungen (Über- und Unterbauung) auf den Baugrundstücken insoweit beschränkt, wie dies für die angestrebte bauliche Nutzung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (überwiegend in Tiefgaragen) notwendig ist. Unterbaute Flächen stellen zwar immer noch eine Versiegelung und damit eine Beeinträchtigung des Bodens dar. Durch eine Begrenzung der unterbaubaren Flächen in den Innenhöfen sowie durch die Schaffung biologisch aktiver Bodenfläche auch auf unterbauten Flächen ist keine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Umnutzung von für Wohnzwecke genutzten Flächen findet nicht statt. Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude ist auch nach den Festsetzungen des B-Planes weiterhin zulässig

7.23 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung kam für diesen B-Plan nicht zur Anwendung.

Begründung:

Vorbemerkung:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB – zulässige Grundfläche oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 m² – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kam für den vorliegenden B-Plan aus den folgenden Gründen nicht zu Anwendung:

- Der Ausgleich von Eingriffen ist für diesen B-Plan nicht erforderlich. Es konnte gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gänzlich davon abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.
- Ein Ausgleich von Eingriffen ist zudem nicht erforderlich, da die Eingriffe infolge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den B-Plan mit einer maximal zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zudem sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts aus den folgenden Gründen ohnehin nicht zu erwarten:

- Auf die Landschaft¹⁸ und damit auf das Landschaftsbild sind aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im inneren Bereich der Siedlungsfläche der Stadt Leipzig keine Auswirkungen zu erwarten.
- Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind aufgrund der Wiedernutzbarmachung der weitgehend bereits aus früheren Nutzungen versiegelten Fläche im Innenbereich sowie der grünordnerischen bzw. umweltschützenden Festsetzungen des B-Planes – u.a. Grünflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, die auch nicht unterbaut oder versiegelt werden dürfen, Festsetzungen zur Begrünung auf den Baugrundstücken, Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser – nicht zu erwarten. Es ist vielmehr mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

7.24 Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen

Dem Belang wird Rechnung getragen.

Begründung:

Vorbemerkung:

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes

- sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken,
- als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

¹⁸ Zum Begriff „Landschaft“ siehe Kap. 7.9

Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Beiden genannten Aspekten wird mit dem B-Plan wie folgt Rechnung getragen:

- Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind mit den Festsetzungen zur solar-energetischen Nutzung (vgl. Teil B: Text, textliche Festsetzung Nr. 6 des B-Planes) im B-Plan enthalten. Erhebliche Auswirkungen auf das Globalklima/Makroklima sind im Übrigen nicht zu erwarten (siehe dazu Kap. 7.7.1 „Globallima/Makroklima“).
- Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind mit den Festsetzungen zu Bepflanzungen (Dachbegrünung, öffentliche Grünflächen, Innenhöfe, Baumreihe am Täubchenweg, Fassadenbegrünung) sowie den Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung enthalten. Durch die starke Begrünung des Gebietes wird eine Aufheizung an heißen Tagen durch Beschattung und die Verdunstungskühlung der Vegetation vermindert. Durch die lokale Versickerung des Niederschlagswassers wird der lokale Wasserhaushalt an den natürlichen Wasserhaushalt angenähert. Somit steht den Pflanzen im Boden ausreichend Wasser zur Verfügung und einer Austrocknung des Bodens wird entgegengewirkt. Damit können die Folgen von Hitze und Dürre vermindert werden.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25.04.2023 bis einschließlich 21.05.2023 statt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden aufgefordert, Hinweise und Anregungen zur Planung zu geben, ergänzend wurde ein Stadtspaziergang als Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse zusammenfassend dargelegt sowie die Umgangsweise im Rahmen der Entwurfsausarbeitung erläutert.

Während der Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit sieben sowie zusätzlich eine schriftliche Stellungnahme von einem Verein ein. Darin wurde vor allem vorgetragen:

Allgemein

In den eingegangenen Stellungnahmen sowie durch die Äußerungen während der Informationsveranstaltung entstand ein heterogenes Stimmungsbild zu allen drei Varianten des Vorentwurfs. Darüber hinaus wurde mehrfach positiv gewürdigt, dass in jeder Variante die Themen: Klima- und Umweltschutz, die Verbesserung der Lebensqualität und die Schaffung von Begegnungsorten eingestellt wurden.

Allgemein ist zu erwähnen, dass die Bestandsgebäude und deren bestehende Nutzungen im Plangebiet durch den neuen Rahmen des Bebauungsplanes nicht direkt berührt sind. Dementsprechend bleiben diese Gebäude und die bereits bestehenden Nutzungen erhalten. Der Bebauungsplan gibt langfristig ein Zielbild vor, schafft einen baurechtlichen Rahmen und sichert die flexiblen Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Städtebaus.

Wohnen und Städtebau

Eines der zentralen Themen sowohl bei der Diskussion vor Ort, als auch bei den schriftlichen Rückmeldungen, war die angemessene Gebäudehöhe der geplanten Bebauung. Einerseits wurde sich dafür ausgesprochen, die Möglichkeit zur Verdichtung wahrzunehmen und ein hohes Bauvolumen gerade auch für die Deckung von Wohnraumdefiziten anzustreben. Es wurde sich für eine ausgewogene Lösung ausgesprochen, die attraktive Frei- und Grünräume berücksichtigt. Ebenso wurde sich dafür ausgesprochen die Gebäudehöhen zu reduzieren und die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung beizubehalten. Ebenso konträr wurde die Form der Bebauung gesehen. Während von einigen Bürgerinnen und Bürgern eine geschlossene Blockrandbebauung als wünschenswert erachtet wurde, um möglichst viel privat nutzbare Grünfläche in Innenhöfen abzugrenzen, wurde sich ebenso für ein offenes Baukonzept ausgesprochen, das auf eine räumliche Abgrenzung von Grünflächen verzichtet und mehr Gemeinschaft im Gebiet ermöglicht.

Auch beim Thema der Erdgeschossnutzung gab es unterschiedliche Ansichten. Zum einen wurde der Wunsch nach der Schaffung einer lebendigen Erdgeschossnutzung geäußert und zum anderen wurde die Gewerbeansiedlung als kritisch angesehen und auf leerstehende Erdgeschosszonen hingewiesen. Die Themen des sozialen Wohnungsbaus sowie der Nutzung von Wohnraum für Ferienwohnungen wurden angesprochen und als Prüfauftrag aufgenommen.

Umsetzung von Anregungen:

Für den Entwurf wurde von der ursprünglich zur Diskussion stehenden Idee der neuen städtebaulichen Dominante (Hochhaus wie in Variante 3) Abstand genommen. Die zukünftige Bebauung wird durch die Schaffung geschlossener Blockränder und eine entsprechende Höhenentwicklung sowie Dachgestaltung in die städtebauliche Gestalt der Umgebung integriert. Zugunsten der Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen werden die Gebäudehöhen des neuen Stadtbausteins, unter Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an den überdurchschnittlich hohen Bauungen der prägenden Umgebung orientiert. Das dient der ausgewogenen Berücksichtigung des derzeitigen Zulassungsrahmens und privater Interessen. Die temporäre Grünfläche kann dadurch

teilweise erhalten bzw. an anderer Stelle ergänzt werden, um die Wohnqualität und die Grünflächenversorgung für Anwohnende zu erhöhen.

Grünflächen, Umwelt- und Klimaschutz sowie Nachhaltigkeit

Zum Thema Grünflächen gab es zahlreiche Äußerungen, auch in Kombination mit Themen zum Städtebau und Verkehr. Die Mehrheit war sich darüber einig, so viel Frei- und Grünflächen wie möglich im Plangebiet schaffen zu wollen, was sich auch positiv auf das lokale Mikroklima am Standort auswirken würde. Es wurde sich Großteils gegen einen befestigten, steinernen Stadtplatz im Gebiet (analog Variante 3) ausgesprochen. Positiv wie auch negativ wurde sich zum „Klimawaldchen“ geäußert.

Bei der Nutzung der Frei- und Grünflächen wurde einerseits der Wunsch geäußert, eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu schaffen, möglichst große private Flächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung zu stellen. Andererseits wurde sich dafür ausgesprochen, ein offenes Konzept zu integrieren und die Frei- und Grünflächen für alle öffentlich zugänglich zu machen. Die Erhaltung vorhandener Bäume sowie die Sicherung der Lebensräume der im Gebiet ansässigen Tierarten wurde vorgebracht. Positiv wurde sich zu den neu angedachten Bäumen im Planungsgebiet geäußert. Um der Überhitzung entgegenzuwirken wurde vorgeschlagen, eine Dach- und Fassadenbegrünung in der Planung zu integrieren.

Es wurde dazu angeregt Flachdächer im Planungsgebiet zu errichten, um so die Möglichkeit zur Nutzung, Rückhaltung oder Verdunstung von Regenwasser zu schaffen (Prinzip der Schwammstadt). Gleichzeitig wurde auch darauf hingewiesen, dass sich diese Flachdächer für Photovoltaik-Anlagen eignen könnten.

Umsetzung von Anregungen:

Mit diesem Bebauungsplan der doppelten Innenentwicklung wird versucht, teile der privaten Grundstücksflächen durch eine Umsortierung von Baumasse in die Höhe, eine Nutzung als öffentliche Grünfläche (Allgemeinwohl) freizulenken. Mit dem Ausstattungsschwerpunkt auf Artenvielfalt und Biodiversität sowie der Lage im Plangebiet, sollen diese Parkanlagen für Tiere und Grünraumvernetzung einen wichtigen Beitrag leisten. Trotz der Nachverdichtung soll dadurch eine Balance zwischen Verdichtung und Freiraum gefunden werden.

Die unversiegelten öffentlichen Grünflächen und die versiegelungsarmen privaten Innenhöfe mit hoher Grünausstattung sind klar getrennt, um unterschiedliche Qualitäten, Angebote und Nutzungen dort unterzubringen. Vor allem größere, zusammenhängende und versickerungsfähige Flächen leisten einen signifikanten Beitrag zur Milderung der thermischen Belastungen in dem Verdichtungsgebiet.

Die festgelegten Verkehrsflächen werden perspektivisch als erweiterte Möglichkeitsräume für grüne Funktionen und auch Mehrfachnutzungen verstanden, z.B. für Ausgleich und Klimaanpassungsmaßnahmen.

Aus Gründen der Einfügung in die städtebauliche Gestalt des Quartiers wird eine Neigung oder Zurückstaffelung der oberen Geschosse festgelegt, die auch Teile von Dachflächen für eine Begrünung und eine Nutzung für Solaranlagen erhält. Es werden auch anteilig flächige Begrünungen der Fassaden gefordert.

Mobilität und Verkehrsraum

Ein weiteres zentrales Thema war der motorisierte Verkehr im Plangebiet. Konkret wurde der Umgang mit den PKW-Stellplätzen sehr kritisch diskutiert. Es gab Befürwortungen für die Reduzierung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum, für die Schaffung eines autoarmen Gebiets und einer gebündelten Unterbringung von PKWs in Quartiersgaragen. Auch das Thema Verkehrssicherheit, im Konkreten verkehrssichere Zufahrten und Knotenpunktbereiche für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, sowie die Regulierung des Durchgangverkehrs wurde angesprochen.

Positiv hervorgehoben wurde die gute Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) an das Plangebiet. Darüber hinaus gab es Hinweise, dass der Besucher-, Wirtschafts- und Dienstleistungsverkehr ausreichend berücksichtigt werden sollte. Gleiches gilt für die dauerhafte Sicherstellung von Zu- und Abfahrten für Rettungsfahrzeuge.

Umsetzung von Anregungen:

Für eine ausreichende Erschließung der Bauflächen im Plangebiet wurden verwaltungsintern Optionen zur Umsetzung von Ein- oder Zweirichtungsverkehr in Kombination mit Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten, sowie einem Verkehrsberuhigtem Bereich diskutiert. Ziele der Überlegungen sind: negative Auswirkungen des Erschließungsverkehrs auf das umgebende Wohngebiet möglichst gering zu halten, funktionale und flächeneffiziente Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen (insbesondere Fuß- und Radverkehr, Rettungs- und Müllfahrzeuge) zu schaffen und den Grünanteil sowie die Versickerungsmöglichkeit im Straßenraum zu erhöhen. (siehe dazu Kapitel 9) Die nördliche Perthesstraße wird infolgedessen als öffentliche Verkehrsfläche in ihrem historischen Querschnitt festgesetzt, um die diskutierten Optionen: eine Öffnung der Perthesstraße zum Täubchenweg oder eine Stichstraßenlösung mit Wendeanlage, langfristig umsetzen zu können. Gesicherte Zu- und Abfahren von Einsatzfahrzeugen zu Notfallorten im gesamten Plangebiet sind Bestandteil der abschließenden Erschließungslösung und werden in der künftigen Planung beachtet. (siehe dazu Kap. 10.3) Im Rahmen des weiteren Prozesses werden die genannten planerischen Ansätze im Zuge einer Verkehrsuntersuchung einschließlich Leistungsfähigkeitsprüfung bestimmter Verkehrsknoten vertieft und die Ergebnisse in die abschließende Gesamtlösung mit eingestellt.

Für den Kreuzungsbereich Täubchenweg/Gerichtsweg wird im Ampelbereich eine Ergänzung des Gehweges durch einen Rückversatz der Bebauung im Erdgeschossbereich beachtet.

Aufgrund der ausreichenden Vorprägung zur Art der baulichen Nutzung kann innerhalb des Plangebiets auf Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zugunsten von Nutzungsflexibilität verzichtet werden. Damit entfällt auch die standortkonkrete Verortung von Stellplätzen in Quartiers- oder Tiefgaragen. Die festgesetzten Begrünungsanteile in den Innenhöfen und die festgesetzte Tiefe der Baufenster diese Nutzung lenken den ruhenden Verkehr in die Tiefgeschosse.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 25.04.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Grundsätzlich wird die Planung bei allen Trägern öffentlicher Belange nicht in Frage gestellt. Es ergaben sich überwiegend einzelne, redaktionelle Hinweise.

Wichtigste Ergebnisse sind:

- Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.
Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Weiteres siehe Kap. 6.1.1 dieser Begründung.
- Im und nahe dem Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG.
Aufgrund der Äußerung wurde der Plan auf Grundlage der Vorentwurfs-Varianten 1 und 2 entsprechend fortgeführt. Dies ist damit begründet, dass die Ergänzung des Plangebietes mit Neubauten in der vorgestellten Art und Weise dieser Varianten weitgehend denkmalverträglich ist. Weiteres siehe Kap. 6.1.6 dieser Begründung.
- Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen (Frommannstraße 6, Täubchenweg 23, Perthesstraße 3, Gerichtsweg 5-7).
Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass die genannten Standorte im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit dem Handlungsbedarf -Bellen- registriert sind. Weiterführende Untersuchungen werden erst nachfolgend im Rahmen

von Bauvorhaben insbesondere bei geplanten sensibleren Nutzungen (Wohnen, Spielplatz, Garten, u.a.) notwendig. Weiteres siehe Kap. 7.4 dieser Begründung.

- Es wurde auf Fragen der äußeren und inneren Erschließung hingewiesen, insbesondere was den Lieferverkehr in der Andienung von Gewerbenutzungen sowie den durch das Bauvorhaben induzierten Kfz-Verkehr betrifft.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass der Plan planungsrechtlich relevante Erschließungsanforderungen an den Wirtschaftsverkehr durch Festlegung einer entsprechend dimensionierten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und eine flexible Vorzone am Täubchenweg im Teilbereich 2 berücksichtigt. Projektbezogene Lösungen sind im Rahmen von Bauvorhaben anhand von Mobilitätskonzepten abzustimmen. Weiteres siehe Kap. 9 und 10.3 dieser Begründung.

- Die Wegeverbindung zwischen Gerichtsweg und dem Knoten Frommannstraße/Perthesstraße soll als Fuß- und Radwegeverbindung gesichert werden.

Aufgrund der Äußerung wurde der Plan wie folgt geändert: Festsetzung als Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg. Die Breite des Weges deckt sich zudem mit der Lage der unter dem Weg befindlichen Abwasserleitung und deren Schutzabständen. In der Folge wurde zudem der Geltungsbereich auf das Flurstück 278/6 (teilweise) erweitert. Weiteres siehe Kap. 10.3 und 15 dieser Begründung. Im Weiteren müssen die konzeptionellen Ergebnisse von einem Fachplanungsbüro qualifiziert werden, um umsetzungsfähig und ggf. auch für Entscheidungen an anderer Stelle typologisch herangezogen werden zu können

- Die Abfallentsorgung ist im Plangebiet zu gewährleisten. Gemäß Ratsbeschluss vom 19.05.2021 (VII-DS-02246) ist der Einsatz von Unterflursystemen frühzeitig zu prüfen.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass der Plan planungsrechtlich relevante Erschließungsanforderungen an die Abfallentsorgung durch Festlegung einer entsprechend dimensionierten öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Projektbezogene Lösungen sind im Rahmen von Bauvorhaben abzustimmen.

- Es wurden Hinweise zur Archäologie gegeben. Näheres siehe Teil B: Text, Abschnitt Hinweise.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist mit oberster Priorität dezentral auf den Grundstücken zu verwenden oder zu versickern.

Aufgrund der Äußerung wurden entsprechende Festsetzungen zu: Versickerung von Niederschlagswasser, Oberflächenbefestigung und Dachbegrünung berücksichtigt. Es wird auf klimangepasstes und wassersensibles Bauen abgezielt. Weiteres siehe Kap. 17 dieser Begründung.

9. Konzeptioneller Ansatz auf Quartiersebene

Um den im Zuge der wachsenden Stadt zunehmenden stadtökologischen, mobilitätsseitigen, städtebaulichen und bodenrechtlichen Spannungen mit Handlungsansätzen zu begegnen, wurde modelhaft auf den Bereich zwischen Gerichtsweg und Stephaniplatz, Dresdner Straße und Täubchenweg räumlich begrenzt, ein integrierter konzeptioneller Ansatz für den öffentlichen Raum auf Quartiersebene erarbeitet. Zielstellung ist es, Handlungsoptionen unter dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung für den konkreten Bereich vorzulegen. Im Weiteren müssen die konzeptionellen Ergebnisse qualifiziert werden, um umsetzungsfähig und ggf. auch für Entscheidungen an anderer Stelle typologisch herangezogen werden zu können.

Der konzeptionelle Ansatz auf Quartiersebene zur Entwicklung des öffentlichen Raums entwirft ein Zusammenspiel zwischen baulicher und freiräumlicher Struktur. Der Fokus der freiräumlichen Betrachtung liegt dabei auf dem öffentlich nutz- und wahrnehmbaren Stadtraum, der sich sowohl aus

Straßenverkehrsflächen, als auch aus öffentlichen Grünflächen (einschließlich vernetzender Strukturen) zusammensetzt. Denn es sind diese Flächen und Stadträume, die gleichberechtigt und niedrigschwellig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Über diese entstehen gebietsübergreifende Mobilitäts- und Lebensraumverknüpfungen.

Hintergrund der konzeptionellen Ansätze ist es, die Umwelt-, die Wohnumfeldqualität sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse langfristig zu erhalten oder zu verbessern, einen Beitrag zur Erreichung der städtischen Klimaziele zu leisten und aus dieser informellen Planungsebene die notwendigen Ableitungen für den Bebauungsplans Nr. 468 zu bilden.

Beschreibung und räumliche Wahrnehmung des Quartiers

Die städtebauliche Struktur des Quartiers basiert auf den Plänen der gründerzeitlichen Stadterweiterung. Entlang der Perthesstraße, Frommannstraße und Dresdner Straße sind weiterhin Gebäudeabschnitte mit Gebäuden aus der Gründerzeit vorhanden. Bestimmt ist das Quartier heute zudem durch die weitgehend geräumten ehemaligen Gewerbe-/Produktionsflächen am Täubchenweg, die mit dem verbliebenen Gebäudebestand keine städtebauliche Prägung mehr erreicht. Die temporäre Freifläche am Gerichtsweg wird aufgrund ihrer grünen Anlage zwar wahrgenommen, hat aufgrund ihrer Lage jedoch keine herausragende Nutzung erreicht. Während die Verkehrsfrequenzierungen um das Quartier herum beachtlich sind, ist der Straßenraum im Quartier vor allem durch Anliegerverkehr und ruhenden Verkehr bestimmt. Kennzeichen des Quartiers ist damit eine „laute“ Außenseite über drei Flanken mit einem im Vergleich dazu „ruhigen“ Innenbereich.

Im Fazit liegen die identitätsstiftenden Bezüge des Quartiers heute vor allem in der Nachbarschaft zum Stephaniplatz. Das bedeutet, dass das Quartier über das Straßengerüst hinaus über keine öffentliche Quartiersmitte und kaum ergänzende Identitätselemente im öffentlichen Raum verfügt. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und der Entwicklung der öffentlichen Straßenräume im Quartier kann dem begegnet werden. Die besondere Option für das Quartier am Gerichtsweg liegt darin, dass sich hier ein städtebaulicher Entwicklungsbereich befindet, der neue Chancen des konzeptionellen Umgangs ermöglicht.

Städtebauliche Grundordnung

Das Quartier soll zunächst ausgehend von der Struktur des historischen Stadtgrundrisses verträglich nachverdichtet werden und i. V. m. städtebaulichen Kanten (insbesondere in Eckbereichen) eine neue urbane Dichte und Nutzung erreichen. Die teils heterogenen Raumkanten der Bebauung im Quartier, auch in Verbindung mit angelagerten Grünbereichen, lassen unterschiedliche Eindrücke von Enge und Weite im Stadtraum entstehen. Eine geordnete Wiederinanspruchnahme des erschlossenen, innerstädtischen Baulandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 468 für bauliche Belange ist in diesem Sinne und soll sich durch geschlossene Blockrandstrukturen in den vorhandenen Stadtgrundriss eingliedern.

Einfügen eines neuen, öffentlichen Grünraums

Für das Quartier am Gerichtsweg aber auch die nördlich und östlich liegenden Wohngebiete kommt dem Stephaniplatz die Bedeutung der zentralen öffentlichen Grünfläche mit Spiel-, Sport- und Freizeitnutzungen zu. Vom Amt für Stadtgrün und Gewässer wird eine teilweise Erneuerung der Anlagen und Pflanzungen geplant. Ergänzt werden soll eine Grünfläche mit dem Schwerpunkt auf Artenvielfalt und Biodiversität sowie Angeboten für Erholung und Aufenthalt, die durch ihre zentrale Verortung innerhalb der Blockstruktur einen vernetzenden Charakter im räumlichen Zusammenhang zwischen Bebauung und Grünstrukturen entwickeln kann. Flächenbezogen wird die nicht ausreichende öffentliche Grünraumversorgung im Einzugsbereich damit jedoch nicht verbessert. Die weitere Nachverdichtung am Gerichtsweg geht mit einer weiteren Verknappung von Grünraum einher, der insbesondere für die nördlich angrenzenden Wohnlagen bis zur Innenstadt aufgrund mangelnder Alternativflächen nicht an anderer Stelle abgeholfen werden kann. Ebenso verfügen im

Quartier die baulich bereits stark verdichteten Bestandsbereiche nicht über großflächige, freie Potentialflächen, um eine Erhöhung des Grünvolumens zu erreichen.

Für den integrierten Planungsansatz der nachhaltigen Innenentwicklung und in Übereinstimmung mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 468 besteht daher der Auftrag, einen öffentlichen Grünbereich im Quartier einzuordnen. Als städtebauliches Element der (doppelten) Innenentwicklung wird dieser als „Grünriegel“ bezeichnet.

Der Grünriegel, der in stadträumlich prägender Größe zentral innerhalb des Quartiers verortet wird, umfasst dabei im Westen einen Teil der vorhandenen „temporären Grünfläche“ am Gerichtsweg und erstreckt sich nach Osten über zwei Teilflächen. In Bezug auf die grünordnerische Gestaltung soll die Teilfläche am Gerichtsweg als kompakt bepflanzte, grüne „Pufferzone“ entwickelt werden, die im Dialog mit der sich künftig gegenüberstehenden Bebauung in der Quartiersmitte einen Auftakt zu einer offener gestalteten, leichter bepflanzten Grünfläche in geschützter Lage geben. Die planungsrechtliche Sicherung wird über den Bebauungsplan Nr. 468 verfolgt.

Multikodierung von Flächen im öffentlichen Straßenraum

Das Quartier ist umgeben von drei Hauptverkehrsadern. Die Crusiusstraße, die Frommannstraße, die Göschen- sowie Perthesstraße sind innerhalb des Quartiers in ihrer Bedeutung für den Verkehr deutlich untergeordnete Wohngebietsstraßen und dienen primär der Abwicklung des Erschließungsverkehrs der Anwohnerinnen und Anwohnern. Diese Ausprägung soll langfristig gestärkt werden, um das Gewicht des motorisierten Verkehrs im öffentlichen Raum dieser gut erschlossenen, innerstädtischen Bereiche deutlich zu reduzieren.

Um das langfristige Zielbild für eine nachhaltige Innenentwicklung im verdichteten Quartier zu erreichen, werden die Straßenräume inklusive der vorhandenen Mobilitäts- und Gestaltungsmuster im städtischen Gefüge überprüft und als Möglichkeitsorte unter Einstellen von zukunftsorientierten Bedarfen aller Verkehrsteilnehmer neu interpretiert. Das kann

- aktive sowie öffentliche Verkehrsangebote neben dem privaten Pkw-Verkehr befördern und dadurch das aktuelle und künftige Mobilitätsverhalten beeinflussen. (z.B. höhere Priorisierung von Fuß- und Radverkehr; zusätzliche gemeinschaftliche Mobilitätsangebote, Anlieferzonen, Kurzzeitparken);
- Spielräume für ein qualitativ erweitertes Wohnumfeld in der Nachbarschaft durch neue Aufenthalts- und Begegnungsangebote eröffnen;
- zu einer klimaangepassten Umgestaltung der Straßen und somit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen;
- einen Mehrwert zur Grünraumvernetzung, Biodiversität und zur Versickerung von Niederschlägen vor Ort leisten;
- zur effizienten Mehrfachnutzung und Multikodierung von Flächen führen;
- i. V. m. der Prüfung des bestehenden Parkdrucks sowie der Idee einer Quartiersgarage westlich des Gerichtsweges eventuell zu einer Verringerung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum beitragen.

Für den Ansatz im Quartierskonzept wurden zudem der Leitungsbestand recherchiert mit dem Ziel, Flächen herauszufiltern, die weitgehend ohne Umverlegungen verändert werden könnten. Im Ergebnis wurden für die konzeptionelle Weiterarbeit erste potentielle Flächen für eine Multikodierung im Straßenraum markiert. In welchem Umfang und in welcher Weise die Entwicklung dieser Multifunktionsstreifen erfolgen könnte, wie ein Wechsel von Stellplatzflächen, Anlieferbereichen, Mobilitätsstationen, Radabstellanlagen mit Baumstandorten, Retentionsflächen, Aufenthaltsbereichen und Feuerwehr-Aufstellflächen aussehen soll, wäre Gegenstand nachfolgender Planungen.

Wichtig für Planungen innerhalb bestehender Straßenräume ist, dass ein Zusammenführen öffentlicher und privater Belange mit einer zunehmenden Flächenkonkurrenz einhergeht. Dabei haben die

gesicherte Erschließung und die Verkehrssicherheit Vorrang.

Varianten der Verkehrsführung

Als Grundlage für die Prüfung langfristig aktivierbarer Potentiale i.V.m. dem Erschließungskonzept für den Bebauungsplan wurden im Arbeitsprozess zwei mögliche Szenarien skizziert, die in Abhängigkeit vom Umsetzungszeitraum und der Umsetzungs- bzw. Mitwirkungsbereitschaft durch die Eigentümer, Vorhabenträger bzw. Betreiber stehen. Diese gilt es im Zuge nachfolgender Planungen und Vorhaben zu prüfen und weiter zu qualifizieren.

Variante 1: Beibehalten des Zweirichtungsverkehrs

Ein mögliches Szenario für die Verkehrsfunktionen im Plangebiet und in den angrenzenden Nebenstraßen ist das weitgehende Beibehalten des Zweirichtungsverkehrs unter Ergänzung von Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Grünfläche inmitten der gründerzeitlichen Blockstruktur. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsflüsse entlang der Crusiusstraße, der Frommannstraße, der Göschenstraße und des nördlichen Abschnittes der Perthesstraße in diesem Szenario ähnlich zur jetzigen Verkehrssituation verhalten werden. Dieser Sachverhalt wird im Weiteren durch ein Verkehrsgutachten untersucht.

Eine wesentliche planerische Intention des Konzeptes bestünde darin, den Straßen- und Freiraum um die öffentliche Grünfläche als L-förmigen, verkehrsberuhigten Bereich zu gestalten, der sich von den umgebenden Straßen durch eine andere Oberflächenbeschaffenheit abhebt.

Die südliche Perthesstraße würde als Stichstraße mit Wendeanlage und Modalem Filter an der Kreuzung Frommannstraße vom Täubchenweg aus in beide Richtungen befahrbar sein. Ihre abschnittsweise Ausbildung als Anliegerstraße (Tempo 30) würde dabei die Andienung sowie mögliche Einordnung von Zufahrten für eine Bebauung innerhalb des Plangebiets ermöglichen.

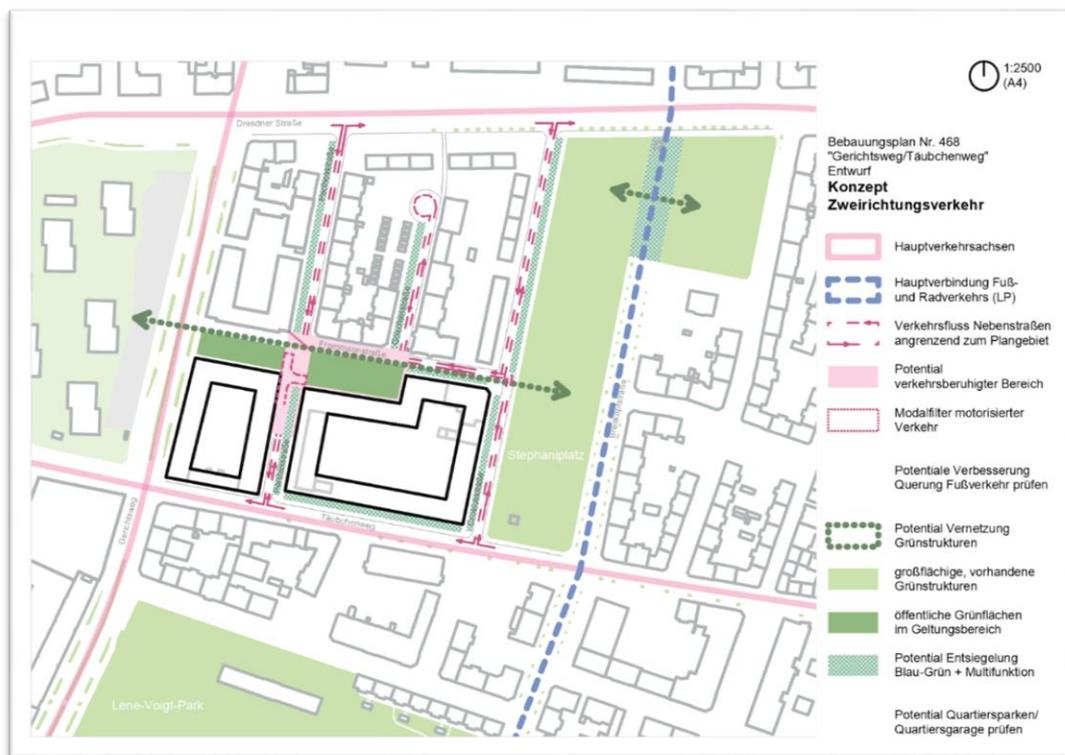


Abb. 6 Konzeptioneller Ansatz Zweirichtungsverkehr, eigene Darstellung SPA Stadt Leipzig

Vorteile dieses Lösungsansatzes können beispielsweise darin liegen, dass:

- ein Großteil des durch die bauliche Widerinanspruchnahme von Flächen im Plangebiet induzierten Verkehrs innerhalb des Plangebietes abgewickelt werden könnte.
- im verkehrsberuhigten Bereich eine Hervorhebung der Aufenthaltsfunktion und des Fußverkehrs vor sonstigen Verkehrsarten (MIV, Radverkehr) angelegt ist. Der daraus resultierende, geringere Flächenbedarf kann der Erweiterung einer zentral verorteten öffentlichen Grünfläche in den vormaligen Verkehrsraum dienen.
Da die Unterscheidung von Fahrbahn, Wendeanlage und Gehwegen aufgehoben ist, kann eine gute gestalterische Integration erfolgen.
- eine Verringerung der notwendigen Fahrbahnbreite und Anpassung des ruhenden Verkehrs Möglichkeitsräume für eine Umgestaltung eröffnet. Dabei entstehen Potentialflächen die der Grünraumvernetzung dienen können, z. B. für Baumreihen oder kompakt ausgestattete Grünstreifen entlang der auf die zentral liegende Grünfläche zulaufenden Straßen (Perthesstraße und Frommannstraße).
- Multifunktionsstreifen entlang der Fahrbahnen können vielseitige Angebote bündeln (z. B. Blau-Grüne Infrastrukturen, ruhenden Verkehr, Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungs- und Lieferfahrzeuge, Aufenthalts- und Bewegungsangebote etc.)

Variante 2: Einrichtungsverkehr

Die zweite Grundidee der Verkehrsorganisation für die Erschließung des Plangebiets und der angrenzenden Nebenstraßen ist es, Einrichtungsverkehr für den motorisierten Individualverkehr, wo möglich, einzusetzen. Über die Perthesstraße, Frommannstraße und Crusiusstraße kann der Verkehr dann auf Sammelstraßen abfließen und Fahrzeuge benötigen keine Wendemöglichkeit. Die optimale Fließrichtung des Verkehrs soll dabei durch eine nachfolgende Verkehrsuntersuchung /Leistungsfähigkeitsüberprüfung der Knoten untersetzt werden.

Anders ist die Situation in der Göschenstraße, welche als Stichstraße im Zweirichtungsverkehr verbleiben muss, da sie über keine Verbindung zur Dresdner Straße verfügt. Eine Wendeanlage ist im Bestand bereits vorhanden.



Abb. 7 Konzeptioneller Ansatz Einrichtungsverkehr, eigene Darstellung SPA Stadt Leipzig

Vorteile dieses Lösungsansatzes können beispielsweise darin liegen, dass:

- der Bereich für Durchgangsverkehr unattraktiver und somit nicht zielgerichteter Verkehr reduziert wird.
- Umlenkungen durch Versprünge im Fahrbahnverlauf zur Verlangsamung des Verkehrs und damit zur Erhöhung der Sicherheit beitragen könnten.
- innerhalb des Plangebiets kein Wenden und Rangieren erfolgen muss.
- eine Verringerung der Fahrbahnbreite und Anpassung des ruhenden Verkehrs Möglichkeitsräume für eine Umgestaltung eröffnen.
- dabei Potentialflächen für großzügige Anpflanzungen zur Grünraumvernetzung sowie vielseitige Multifunktionsstreifen entstehen (u.a. mit Blau-Grünen Infrastrukturen, ruhendem Verkehr, Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungs- und Lieferfahrzeuge, Aufenthalts- und Bewegungsangeboten etc.)

Von besonderem Wert sind die durch Minimierung der Verkehrsflächen identifizierten Potentiale für einen Grünstreifen entlang der Frommannstraße. Der räumlich-funktionale Zusammenhang sowohl mit dem Plangebiet, als auch mit dem Stephaniplatz, kann die Vernetzungsfunktion einer im Geltungsbereich zentral verorteten Grünfläche stärken und erweitern.

Die südliche Perthesstraße ist aktuell als Stichstraße von der Frommannstraße aus befahrbar. Das derzeitige Erscheinungsbild und Nutzungsmuster innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 468 ist fast ausschließlich auf die Nutzung des Verkehrsraumes für den ruhenden Verkehr ausgelegt und erfüllt darüber hinaus nicht den Anspruch an eine ausreichende verkehrliche Erschließung der angrenzenden Bauflächen. Es fehlt auch ein beidseitiger öffentlicher Gehweg. Um eine verkehrliche Erschließung auch für Großfahrzeuge zu gewährleisten, kann aufgrund der fehlenden Wende- oder Durchfahrtmöglichkeit, aber auch in Abhängigkeit des Umsetzungszeitraums sowie der Umsetzungsbereitschaft durch die Flächeneigentümer, eine Zwischenlösung entlang der südlichen Perthesstraße notwendig werden. Diese könnte im Ein- oder Zweirichtungsverkehr als Durchfahrtmöglichkeit (Öffnung der Perthesstraße zum Täubchenweg) auf dem städtischen Flurstück das langfristige Zielbild einleiten. Dafür müsste die westliche Straßenhälfte entsprechend als Fahrbahn umgestaltet werden.

10. Städtebauliches Konzept auf Ebene des Bebauungsplanes

Unter dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung und in Umsetzung des Quartierskonzeptes wird im Plangebiet ein Stadtbaustein städtebaulich neu geordnet. Dessen städtebauliche Kubaturen werden maßgeblich im Zusammenspiel mit neuen Freiflächen und modifizierten Verkehrsflächen entwickelt. Sie sollen im Ergebnis der Umsetzung zu einer Balance zwischen Verdichtung und Freiraum, der Sicherung von baulichen wie freiräumlichen Bedarfen sowie dem Erhalt der Umweltqualitäten im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen. Dabei konzentriert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch das Städtebauliche Konzept des Bebauungsplans auf die bodenrechtlich und städtebaulich relevanten Bereiche des unter Kapitel 9 beschriebenen Quartierskonzeptes.

Stadträumliches Leitmotiv der Neuordnung ist ausgehend von der vorhandenen Bau- und Erschließungsstruktur die Entwicklung einer kompakten, urbanen Bebauung, in die ein öffentlicher Grünriegel (bestehend aus zwei Flächen) als Bestandteil des neuen Stadtraums eingelassen wird. Zusammen mit begrünten, privaten Innenhöfen und einer Baumreihe am Täubchenweg entsteht ein Gesamtkonzept, das urbane Vielfalt biodiversitätsfördernd und im Sinne der Klimaanpassung am Standort zusammenführt und neue Potentiale zur Steigerung der Wohnumfeldqualität sowie eine dauerhaft angemessene, öffentlich gesicherte Erschließung in das Zielbild einbezieht.

Mit Bezug auf die folgenden Ausführungen wird vorangestellt, dass sich im Plangebiet zwei Teilbereiche erkennen lassen, die durch den Straßenraum der Perthesstraße voneinander getrennt sind. Jedem Teilbereich sind eine öffentliche Grünfläche, ein Baufenster sowie ein Innenhof zugeordnet.

10.1 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept im Plangebiet greift die in der Umgebung vorgeprägten gründerzeitliche Blockrandstrukturen auf und interpretiert diese i.V.m. den drängenden Flächenbedarfen der wachsenden Stadt, sowie den Erfordernissen der zukunftsorientierten Innenbereichsentwicklung in Innenstadtlage zeitgemäß.

städtebauliche Raumkanten

Im Teilbereich 1, westlich der Perthesstraße, nimmt die Bebauung weitgehend die straßenbegleitenden Fassaden der vorhandenen und damit vorgeprägten Baufluchten des historischen Karrees auf. Die Ecke am Kreuzungsbereich Gerichtsweg/Täubchenweg schließend, integriert die Bebauung das Baudenkmal des ehemaligen „Bibliographischen Instituts“ in einen geschlossenen Block.

Im Teilbereich 2, östlich der Perthesstraße, ist eine geschlossene, straßenbegleitende sowie grenzständige Bebauung entlang der Crusius- und Perthesstraße vorgesehen. Auch im Bereich der Frommannstraße zwischen Göschen- und Crusiusstraße rückt die Bebauung bis an die Grundstücksgrenze. Entlang des Täubchenwegs tritt die straßenbegleitende Bebauung, analog zur ehemaligen Bebauung aus den 1970er-Jahren, von der gründerzeitlichen Bauflucht zurück.

Um innerhalb des Quartiers den aus zwei Teilflächen bestehenden Grünriegel in die städtebauliche Struktur als „Freiraum“ einzufügen, werden im Zuge der Neuordnung die Baufenster ausgehend vom Gerichtsweg bis zur Göschenstraße parallel zur Frommannstraße von der gründerzeitlichen Bauflucht zurückgezogen. Dies erfolgt unter Beachtung öffentlicher Bedarfe wie privater Belange. Aufgrund der Lage im Quartier i. V. m. der erwarteten Nutzungsfrequenz sollen die beiden Freiflächen des Grünriegels perspektivisch in öffentliches Eigentum übergehen. Die stadträumlichen Qualitäten sowohl des Quartiers als auch der anliegenden neuen Bebauungen werden maßgebend durch diesen neuen städtebaulichen Freiraum geprägt werden.

Gebäudesetzung in den Baufenstern einschließlich Fassadenversprüngen

Ausgehend von den äußeren, durch straßenbegleitende Baulinien gesetzte Raumkanten sind zu den Innenhöfen durch Baugrenzen gefasste Baufenster mit Tiefen bis maximal 15,00 m geplant, die sich an den Bautiefen des gründerzeitlichen Bestands der Umgebung orientieren und zugleich angemessene Gebäudezuschnitte ermöglichen.

Untergeordnete Bauteile können im Allgemeinen straßenseitig sowie zur öffentlichen Grünfläche hin um bis zu 0,50 m über die Baulinie hervortreten. Dadurch bestehen ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zur Gliederung der Fassade einerseits und Realisierung zeitgemäße Grundrisse andererseits. Zugleich wird das Bedrängen des öffentlichen Raumes durch weit auskragende Bauteile begrenzt. Den Innenhöfen zugewandt können untergeordnete Bauteile maximal 1,50 m vor die Baugrenze treten. Durch eine Begrenzung auf eine maximale Gesamttiefe einschließlich Vorbauten auf 17,00 m soll eine beidseitige Belichtung und Belüftung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet werden und die städtebauliche Typik angemessen in die Umgebung integriert bleiben.

Kubaturen und Höhenentwicklung der Gebäude in den Baufenstern

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude wurde im Plangebiet unter dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung i. V. m. der Schaffung des öffentlichen Freiraums, den Grünriegel und in Orientierung an der gründerzeitlichen Nachbarbebauung nördlich des Täubchenwegs entwickelt. Öffentliche wie private Belange als auch städtebauliche Vorprägungen werden dabei ausgewogen in die Gesamtlösung eingestellt, dazu:

- Die nördlich zum Plangebiet entlang der Frommannstraße angrenzenden Gebäude weisen neben erkennbar ausgeprägten Sockelhöhen, Traufhöhen von ca. 16-18,5 m und Gebäudehöhen von ca. 19 – 23,50 m auf. Steil geneigte Dachflächen und ausgebaute Dächer prägen den Straßenzug.
- Die Bebauung südlich des Plangebietes entlang des Täubchenwegs ist maßgebend von Bebauung mit Traufhöhen im Bereich zwischen ca. 18 bis 20 m, Gebäudehöhen von ca. 22 bis 26 m sowie überwiegend steil geneigten Dachflächen mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Die neue Bebauung soll eine umgebungsverträgliche, jedoch im direkten Gegenüber zur nördlich bestehenden Quartiersbebauung z.T. höhere Trauf- und Firsthöhen aufweisen dürfen, die sich tendenziell an den Gebäudehöhen der südlich benachbarten Bebauung am Täubchenweg orientiert. Lediglich für die neue Bebauung an der Crusiusstraße wird in Fortsetzung der nördlich vorhandenen Bebauung eine etwas niedrigere Gebäudekubatur verfolgt.

Im B-Plan wird die Höhenentwicklung der Hauptgebäude durch die Festsetzung von Sockelhöhen für die Rohfußbodenhöhe der Erdgeschosse, eines in der Höhenlage angemessenen flexiblen Traufbereichs sowie der maximalen Gebäudeoberkanten i. V. m. der Kubatur eines Mansarddaches städtebaulich gefasst. Die den Baufenstern zugeordneten Gebäudekubaturen sind als hinweisliche Darstellungen auf der Planzeichnung abgebildet.

10.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept steht zum Baukonzept in ausgleichender Wechselbeziehung. Leitbild bildet die doppelte Innenentwicklung und das erarbeitete Quartierskonzept für den öffentlichen Raum.

Das Baukonzept sieht die Entwicklung von geschlossenen Blockrandstrukturen vor, die durch neue öffentliche und private Grünflächen, einen multikodierten Verkehrsraum und Flächen für blau-grüne Infrastruktur vernetzt werden. So soll eine Balance zwischen Verdichtung und Freiraum geschaffen werden. Gleichzeitig dienen die neuen Grünflächen der Sicherung von baulichen sowie freiräumlichen Bedarfen sowie Umweltqualitäten im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Neben dem Potential zur Steigerung der Wohnumfeldqualität im öffentlichen Raum sowie durch begrünte private Innenhöfe, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden auch Belange einer wachsenden Stadt wie Artenschutz und Klimaanpassung aufgegriffen.

Mit Bezug auf das städtebauliche Gesamtkonzept liegt auf Ebene des B-Plans als Rechtsinstrument der Fokus zunächst auf der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen und der Klärung bodenrechtsrelevanter Aspekte, insbesondere, wenn private Flächen zukünftig durch öffentliche Nutzungen in städtisches Eigentum übergehen sollen. Ergänzend dazu treten grünordnerische Qualifizierungen, die das städtebauliche Gesamtkonzept raumbildend stützen.

Das grünordnerische Konzept besteht aus folgenden, wesentlichen städtebaulichen Elementen:

Grünriegel

Als explizit neues Freiraumelement wird ein aus zwei Flächen beiderseits der Perthesstraße angelegter Grünriegel zentral in den neuen Stadtbaustein integriert. Zielbild ist die Entwicklung von baumbestandenen öffentlichen Grünflächen unter der Zweckbestimmung Parkanlage im Sinne der Entwicklung von zwei Pocketparkflächen. Dazu werden westlich und östlich der Perthesstraße zwei neue öffentliche Grünflächen (A1, A2) entstehen. Diese sollen, neben Angeboten für die naturnahe Erholung auch Anforderungen der Artenvielfalt, Biodiversität und Klimaanpassung erfüllen. Der Grünriegel wird zentral zwischen den Wohngebäuden verortet und besitzt einen vernetzenden Charakter in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum. Die Flächen dienen darüber hinaus durch das Bereitstellen von Erholungs- und Aufenthaltsräumen im verdichteten städtischen Raum auch der Wohnumfeldverbesserung und damit der Steigerung der Wohnqualität im neu entstehenden Quartier. Insbesondere die direkt an den öffentlichen Grünflächen gelegenen Wohnungen profitieren vom grünen Wohnumfeld abseits des Straßenverkehrs.

Die westliche Grünfläche soll als dichtes Grünvolumen zwischen den Neubauten am Gerichtsweg entwickelt werden. Vorhandene Gehölze am Gerichtsweg bilden dabei den Ausgangspunkt der Entwicklung. Im Sinne eines Klimawäldchens sind hier möglichst dichte, geschlossene Gehölzbestände zu schaffen, welche durch Beschattung und Verdunstung als Temperatursenke im Geltungsbereich wirken und damit zur Verbesserung des Kleinklimas dienen. Durch dichte Gehölzbestände in diesem Bereich wird zudem eine abschirmende Wirkung gegenüber der westlich gelegenen Bundesstraße (Gerichtsweg) und eine damit verbundene verbesserte Aufenthaltsqualität der östlich angrenzenden Bereiche erreicht.

Die östliche Grünfläche bildet zusammen mit dem abschnittweisen Rückversatz des Gebäudes ein neues städtebauliches Ensemble. Als neue Quartiersmitte soll diese östliche Grünfläche mit großzügigeren Wiesenflächen gestaltet werden, die von Gehölzgruppen flankiert werden. Diese sorgen für eine Beschattung der Grünfläche selbst sowie des nördlich angrenzenden Straßenraumes. Durch eine Verbindung zum Grünstreifen, der entsprechend des Quartierskonzepts an der Frommannstraße entstehen soll, gelingt eine grüne Vernetzung zum Stephaniplatz, die sowohl für die Freiraumnutzung (Verbindung der Pocketparkflächen zu den Spielflächen des Stephaniplatzes) als auch für den Biotopverbund eine Bedeutung hat. Belange des Artenschutzes sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Sinne der Entwicklung eine Schwammstadt werden bei der Entwicklung der Grünflächen integriert.

Begrünte Innenhöfe

Ziel der Neuordnung ist, dass neben der kompakten Grünraumentwicklung im öffentlichen Raum auch die Entwicklung begrünter Grundstücksflächen sukzessiv mit der Errichtung der Gebäude einhergeht. Die Begrünung der Innenhofbereiche wird über eine Pflicht zur Begrünung, eine maximale Bebaubarkeit durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche einschließlich Festlegungen zur Niederschlagswasserverbringung, zur Tiefgaragenüberdeckung, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Begrünung von Dachflächen oder der Begrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Wege etc. erreicht. Damit entstehen umfassend begrünte Innenhöfe, die als privater Erholungsraum durch die Integration von Bereichen z.B. zum Spielen, Sitzen, Gärtnern sehr gut genutzt werden können. Insbesondere die Beschränkung der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Innenhöfe ermöglicht die Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen, die die privaten Erholungsflächen im Sommer ausreichend beschatten können sowie die Versickerung von Niederschlagswasser, wodurch das lokale Aufenthaltsklima positiv beeinflusst wird. Darüber hinaus sorgen auch Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung dafür, dass die Innenhöfe als kleinklimatische Ausgleichsräume wirken können.

Neben den genannten Funktionen (Klima, Erholung) erfüllen die Innenhöfe auch Artenschutzfunktionen als Lebensraum, was bei der grünplanerisch-ökologischen Aufwertung der Innenhöfe berücksichtigt wird.

Baumreihe Täubchenweg

Im Teilbereich 2 soll entlang des Täubchenwegs eine Baumreihe als stadtraumprägendes Element eingefügt werden. Dazu wird entlang der Baulinie im Südosten des Geltungsbereiches die Gebäudekante ca. 6 m vom Straßenraum (Fußwegkante) zurückgesetzt, um hier Platz zur Pflanzung einer Baumreihe unter Beachtung von Optionen für Grundstückszufahrten, möglichen Eingangsbereichen und gewerblichen Gebäudevorzonen zu schaffen. So soll zugleich dem privaten Interesse diese Vorzone flexibel gliedern und nutzen zu können entsprochen werden, und zum anderen der städtebauliche Belang dieser raumprägenden Grünstruktur Rechnung getragen werden.

Die Baumreihe am Täubchenweg prägt den südlich angrenzenden Straßenraum des Täubchenweg und schafft eine Grünraumvernetzung zum östlich gelegenen Stephaniplatz. Darüber hinaus ist diese Baumreihe aber auch prägend für die dahinterliegende Bebauung, die durch den Zurückversatz und eine grüne Zwischenzone zur Straße eine besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität gewinnt.

Dem integrierten Planungsansatz der doppelten Innenentwicklung folgend soll dieses freiräumliche Element auch zu einer Entlastung des Standortklimas beitragen, indem eine tlw. Verschattung der Südfassade sowie der angrenzenden Verkehrsflächen erreicht werden kann. Durch Staubbindung kann zudem eine Verbesserung der Lufthygiene erreicht werden. Der Grünstreifen zwischen den Bäumen bietet darüber hinaus Flächen zur Niederschlagswasserversickerung und dient damit der Grundwasserneubildung, der Verminderung des Oberflächenabflusses und schließlich dem Ziel der Entwicklung zur Schwammstadt. Für die Habitatfunktion ist die Baumreihe zwar von untergeordneter aber nicht unerheblicher Bedeutung, denn der Nachweis des Zilpzalp in der Baumreihe am Gerichtsweg zeigt, dass auch Bäume an stark befahrenen Straßen eine Lebensraumfunktion erfüllen können.

Im Ergebnis der Planung werden korrelierend zur baulichen Entwicklung neue freiräumliche Aufenthaltsflächen und bezogen auf die Quartiersebene stadtklimatische Entlastungsbereiche angelegt. Die Begrünungsmaßnahmen einschließlich der Baumreihe am Täubchenweg leisten raumprägende Beiträge zur Entwicklung des sich verändernden Ortsbildes unter dem Zielbild der nachhaltigen Innenentwicklung.

10.3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept steht ergänzend zum Bauungs- und grünordnerischen Konzept. Während bei der Entwicklung des Quartierskonzeptes der Umgang mit den Verkehrsflächen als öffentliche Begegnungs- und Mobilitätsräume ein großes Gewicht einnahm, konzentriert sich auf Ebene des B-Plans das Erschließungskonzept wesentlich auf die planungsrechtliche Sicherung bereits öffentlich mitgenutzter Wege-/Straßenflächen sowie einzelne Detaillösungen.

Fuß-/Radweg - verlängerte Frommannstraße

Die Verbindung zwischen der verlängerten Frommannstraße und dem Gerichtsweg ist heute bereits als ca. 5,50 m breite Fuß-/Radwegverbindung hergestellt. Unter dem Weg befindet sich eine Haupttrinkwasserleitung. Die Lage und Breite des Fuß-/Radwegs deckt sich mit der Lage des Schutzstreifens der darunterliegenden Trinkwasserleitung. Aufgrund von Sicherheitsaspekten und Hinweisen des Versorgungsträgers in Verbindung mit der dauerhaft verfolgten öffentlichen Nutzung des Wegs soll die Wegefläche insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche mit perspektivischem Übergang in städtische Zuständigkeit gesichert werden.

Ergänzung der Straßenverkehrsfläche Perthesstraße

Bezogen auf den historischen Straßengrundriss befindet sich heute nur die westliche Hälfte der Straße in städtischem Eigentum. Die östliche Seite, einschließlich der Straßenentwässerung sowie des angelegten Fußweges, befindet sich in privatem Eigentum. Im Zuge der Neuordnung und Entwicklung der Teilflächen einschließlich reibungsminimierter Verkehrsabwicklung soll die Perthesstraße wieder in ihrer ursprünglichen Straßenbreite als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen.

Fußgängeraufstellfläche Täubchenweg/Gerichtsweg

Im Kreuzungsbereich Täubchenweg/Gerichtsweg soll in Verbindung mit der Aufstellung der Fußgänger im Ampelbereich eine Ergänzung der Straßenverkehrsfläche durch einen Rückversatz der Bebauung im Erdgeschossbereich beachtet werden. Für die darüber liegenden Geschosse soll eine Überbauung des Eckbereichs zugelassen werden.

Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt

Entlang des Gerichtswegs als auch entlang der öffentlichen Grünflächen sollen keine Grundstückszu- und -ausfahrten zulässig sein.

Im Ergebnis der Planung soll aufbauend auf der wiederaufgenommenen Breite der Perthesstraße sowie der dauerhaften Sicherung des bereits in Nutzung befindlichen Fuß-/Radwegs die Erschließung des Plangebiets im Kontext der anstehenden Quartiersentwicklung ausreichend planungsrechtlich

gesichert werden. Die Ausgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums einschließlich Multifunktionsstreifen, Gemeinschaftsmobilität, Ladezonen etc. ist Gegenstand nachfolgender Planungen.

Ruhender Verkehr

In Bezug auf die Unterbringung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird ausgeführt, dass im Rahmen dieses einfachen Bebauungsplans von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abgesehen werden soll. Damit einhergehend entfällt die planungsrechtliche Möglichkeit der standortkonkreten Festsetzung von Tiefgaragen und Stellplätzen. Allerdings ist diese in Verbindung mit dem Festsetzungsset auch nicht erforderlich, da i. V. m. den grünordnerischen Festsetzungen zur Innenhofgestaltung die notwendigen Flächen für Pkw-Stellplätze, Radabstellanlagen, Nebenanlagen sehr weitgehend in den Bereich der Baufenster und damit gebäudeintegriert bzw. in nicht abgeschlossene Tiefgaragen gelenkt wird. Die abschließenden Lösungen werden im Zuge der Bauantragstellung und der dort erforderlichen Nachweise konkret passend zu den qualifizierten Bauvorhaben entwickelt.

- der Flurstücke 883/3, 883/1, die im Weiteren gänzlich, sowie das Flurstücks 883/2, das tlw. durch den Geltungsbereich erfasst wird. Diese Flächen sind als Straßenverkehrsraums der südlichen Perthesstraße Teil des Geltungsbereiches, da ihre bodenrechtliche Sicherung für eine ausreichende verkehrliche Erschließung der Bauflächen im Plangebiet erforderlich ist.
- der Flurstücke 279/2 und 279/1, die die heutige bestehende „temporäre Grünfläche“ bilden und im Weiteren gänzlich durch den Geltungsbereich erfasst sind. Dadurch soll eine stadtoökologisch verträgliche Nachverdichtung gesteuert, das Baudenkmal Täubchenweg 17 städtebaulich integriert, die hergestellte Fußverkehrsverbindung zwischen Gerichtsweg und Frommannstraße, sowie eine öffentliche Grünfläche gesichert werden können.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches führt parallel zum Gerichtsweg entlang der Flurstücksgrenze:

- des Flurstücks 279/2 sowie des Flurstücks 278/6. Mit der Absicht auf eine bodenrechtliche Sicherung der vollständigen Fläche der hergestellten Fußverkehrsverbindung zwischen Gerichtsweg und Frommannstraße, wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich um einen Teil des Flurstücks 278/6 erweitert.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches führt parallel zur Frommannstraße:

- entlang der nördlichen Kante der hergestellten Fußverkehrsverbindung zwischen Gerichtsweg und Frommannstraße auf Flurstück 278/6, die sich im Mittel etwa in einem Abstand von 2,50 m von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks befindet.
- durch das Flurstück 883/2, entlang einer gedachten Verlängerung des Versatzes der südlichen Flurstücksgrenze auf Höhe der Frommannstraße. Außerdem entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 883/1, 883/3, die aus bereits genannten Gründen Teil des Plangebiets sind.
- entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 884/4, 276/a, 884/2, 882/2, die sofern nicht bereits auch andere Gründe benannt sind, zur Sicherung einer öffentlichen Grünfläche aufgenommen sind.
- entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 885/2, 885/1, 735, die im Weiteren gänzlich durch den Geltungsbereich erfasst sind. Diese Flurstücke weisen derzeit z.T. einen hohen Grad an Versiegelung sowie z.T. eine Unternutzung auf, weshalb hier die Steuerung einer stadtoökologisch verträglichen sowie der innerstädtischen Lage angemessenen Nachverdichtung erfolgen soll.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches führt parallel zur Crusiusstraße entlang der Flurstücksgrenzen:

- der Flurstücke 735, 753, 752, 751. Diese Flurstücke weisen derzeit z.T. einen hohen Grad an Versiegelung sowie z.T. eine Unternutzung auf, weshalb hier die Steuerung einer stadtoökologisch verträglichen sowie der innerstädtischen Lage angemessenen Nachverdichtung erfolgen soll.

12. Gliederung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 468 gliedert sich bezogen auf die bauplanungsrechtlichen Flächenfestsetzungen²⁰ in folgende Bereiche:

westlich der Perthesstraße

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (vorhandene Fußverkehrsverbindung zwischen Gerichtsweg und Frommannstraße)
Umfasst Teile der folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz: 279/2, 278/6
- Öffentliche Grünfläche A1 mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umfasst Teile des Flurstücks 279/2 der Gemarkung Reudnitz
- Teilbereich 1 (mit Baufenster 1 & Innenhof 1)
Umfasst Teile der folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz: 279/1, 279/2
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Aufstellbereich für Fußverkehrsteilnehmer an der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Gerichtsweg/Täubchenweg)
Umfasst Teile des Flurstücks 279/2 der Gemarkung Reudnitz

Perthesstraße

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz: 883/1, 883/3 (überwiegender Anteil), sowie einen Teil des Flurstücks 883/2 (öffentliche und private Verkehrsflächen; vorhandener, straßenbegleitender öffentlicher Gehweg)

östlich der Perthesstraße

- Öffentliche Grünfläche A2 mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz vollständig: 884/4, 884/2; sowie Teile der folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz: 276/a, 882/2
- Teilbereich 2.1 (mit Baufenster 2.1 & Innenhof 2) sowie Teilbereich 2.2 (mit Baufenster 2.2 & Innenhof 2)
Umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz vollständig: 885/2, 274/y, 735, 753,752; sowie Teile der folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz: 276/a, 882/2, 274/x, 274/e, 751
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umfasst Teile der folgenden Flurstücke der Gemarkung Reudnitz: 883/3 (tlw.), 276/a, 882/2, 274/x, 274/e, 751

²⁰ Eine Vermessung der Flächen als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erfolgt. Die Flächenkalkulation wurde auf Grundlage der digitalen Kartengrundlage des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung erstellt.

13. Maß der baulichen Nutzung

13.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Teil A: Planzeichnung

Gemäß Planzeichnung wird die GRZ in der Nutzungsschablone als Obergrenze in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	GRZ
Teilbereich 1	0,8
Teilbereich 2.1	0,7
Teilbereich 2.2	0,8

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Es gilt die unter: Teil A: Planzeichenerklärung I. Nr. 6. Sonstige Planzeichen dargestellte räumliche Abgrenzung (sog. „Knödellinie“), hier in Bezug auf ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl).

Teil B: Text

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist die Steuerung der Flächen hinsichtlich ihrer Anteile, die mit baulichen Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche überdeckt werden dürfen, als maximale Obergrenze.

Die Festsetzung bestimmt das Maß der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen durch eine Grundflächenzahl. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind ausgeschlossen. Eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die GRZ trennt die Teilbereiche 2.1 und 2.2 voneinander ab, in denen unterschiedliche Werte gelten.

Die festgesetzten GRZ-Werte sind aus dem übergeordneten städtebaulichen Konzept i.V.m. den Zielen der doppelten Innenentwicklung entwickelt. Die Ausbildung von Blockstrukturen mit entsprechenden Gebäudetiefen sowie notwendigen Nebenanlagen sichert (i.V.m. den Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen) eine wirtschaftlich tragfähige, bauliche Nutzung und eine ausreichende Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücksflächen. Den Grundstückseigentümern wird als Grundlage der baulichen sowie freiräumlichen Entwicklung, ein standortverträglicher Spielraum für die bauliche Nutzung eingeräumt, was dem Interessenausgleich vielfältiger Belange im Rahmen der Standortentwicklung und des Bebauungsplans dient.

Neben der baulichen Entwicklung wird ebenso ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ein ausreichendes Flächenangebot für Begrünung sowie für Versickerung und Niederschlagsrückhaltung beachtet. Um in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept sicherzustellen, dass etwa die Hälfte der Innenhofflächen frei von baulichen Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche bleiben, gilt ein fester oberer Grenzwert ohne weitere Überschreitungsoption. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Stabilisierung stadtoökologischer Faktoren am Standort werden dadurch begünstigt und planerisch abgewogen verfolgt.

Teilbereich 1 umfasst in seiner strukturellen Gliederung einen gründerzeitlichen Block mit entsprechender Innenhoffläche und hat entsprechend der Fortführung der Blockrandbebauung, eine ver-

gleichsweise hohe GRZ von 0,8. Bezogen auf die nachfolgende Umsetzung bedeutet die Festsetzung, dass wie oben dargelegt, die Hälfte des Innenhofs unversiegelt mit unmittelbarem Bodenbezug (Versickerung) verbleibt und gleichzeitig die funktional notwendige Option zur Einordnung von Tiefgaragen beachtet wird. Wesentlich für die planerische Entscheidung ist zudem, dass die nördlich angelagerte öffentliche Grünfläche A1, die bisher Teil des Baugrundstücks war, in Zukunft nicht mehr auf die GRZ angerechnet werden kann. In der Sache wird diese Fläche in Zukunft jedoch einen wichtigen ökologischen Ausgleichsbeitrag leisten, so dass die Höhe der GRZ von 0,8 insgesamt als planerisch angemessen eingeordnet wird.

Teilbereich 2 umfasst in seiner strukturellen Gliederung einen größeren Blockbereich, hat entsprechend der Fortführung der Blockrandbebauung größere Innenhofanteile und somit teilweise eine geringere GRZ. Bezüglich der GRZ wird unterteilt:

Für Teilbereich 2.1 ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die sowohl die wesentlichen Flächenanteile am Innenhof 2.1, als auch die Flächenreduzierung des Baulandes zugunsten der öffentlichen Grünfläche A2 berücksichtigt.

In Teilbereich 2.2 ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da die Baugrundstücke angrenzend an die Crusiusstraße kleinere Zuschnitte aufweisen, teils in Kombination mit einer geplanten Eckbebauung, ist für eine flexible Einordnung der notwendigen Nebenanlagen eine etwas höhere GRZ vorgesehen.

Ergänzend mit Bezug auf die bauplanungsrechtliche Verhältnismäßigkeit der festgesetzten GRZ wird abschließend angeführt: Die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entfalten im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Wirkung, da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Unabhängig davon kommen die festgesetzten GRZ-Werte den Orientierungswerten von Mischgebieten und Urbanen Gebieten nahe, die man angelehnt an die Ausweisung des Plangebiets im FNP als „Gemischte Baufläche“ ableiten könnte. Angesichts der Anlehnung an diese Orientierungswerte der BauNVO können die festgesetzten Grundflächenzahlen im Plangebiet als städtebaulich verhältnismäßig beurteilt werden.

13.2 Höhe baulicher Anlagen

Sowohl durch die Eintragungen im Teil A: Planzeichnung, als auch durch textliche Festsetzungen im Teil B: Text, werden die Höhen baulicher Anlagen im Bebauungsplan gesteuert. Sie bestimmen die Grundzüge der städtebaulichen Höhenentwicklung und damit maßgebend das städtebauliche Erscheinungsbild der baulichen Entwicklung.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

13.2.1 Bezugshöhe

Teil A: Planzeichnung

In der Planzeichnung sind insgesamt 8 Bezugspunkte festgesetzt. Die Bezugspunkte A1, B1, C1, D1 gelten für Teilbereich mit Baufenster 1 und die Bezugspunkte A2, B2, C2, D2 gelten für Teilbereich 2 mit den Baufenstern 2.1 sowie 2.2.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Teil B: Text

1.2.1 Bezugshöhe

Die Bezugshöhen ergeben sich aus den jeweiligen Oberkanten der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten A1 bis D1 bzw. A2 bis D2.

Maßgeblich sind die an die jeweilige Außenseite des Teilbereiches oder die öffentliche Grünfläche A 2 oder die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich Gerichtsweg/Täubchenweg angrenzenden Bezugspunkte.

Begründung

Die Festsetzung zur Bezugshöhe leistet den Beitrag, dass die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen von allen Seiten des öffentlichen Raums aus betrachtet, eingehalten werden. Dadurch soll die städtebauliche Höhenentwicklung angemessen in die Umgebung und den Bebauungsplan eingeordnet werden.

Das Plangebiet ist umlaufend von hergestellten, öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und schließt, bezogen auf die hier relevante Festlegung der Bezugshöhe, auch die öffentlichen Teile der Perthesstraße ein. Die Herausforderungen bei der Festsetzung zur Bezugshöhe liegen darin, dass zum einen das Plangebiet mit den angrenzenden Straßenverkehrsflächen ein Nord-süd-Gefälle von rund 1,15 Meter aufweist und zum anderen die Zuschnitte der Baugrundstücke teilweise so groß sind, dass sie an mehrere öffentliche Straßenverkehrsflächen mit unterschiedlichem Höhengniveau angrenzen. Dies erkennend wurde im Rahmen des Bebauungsplans auf eine Eintragung von Bezugspunkten auf der Planzeichnung abgestellt, anhand derer durch Messung die maßgeblichen Bezugshöhen ermittelt werden können.

In Teilbereich 1 sind für eine Bebauung: entlang des Gerichtswegs die Bezugspunkte A1 und B1; entlang der öffentlichen Grünfläche A 1 die Bezugspunkte B1 und C1; entlang der Perthesstraße die Bezugspunkte C1 und D1 sowie entlang des Täubchenwegs die Bezugspunkte A1 und D1 maßgeblich. In Teilbereich 2 sind für eine Bebauung entlang der Perthesstraße die Bezugspunkte A2 und B2; entlang der öffentlichen Grünfläche A 2 sowie der Frommannstraße die Bezugspunkte B2 und C2; entlang der Crusiusstraße die Bezugspunkte C2 und D2 sowie entlang des Täubchenwegs die Bezugspunkte A2 und D2 maßgeblich. Dadurch werden die Höhenbezüge für die Bebauung innerhalb der Baufenster von der jeweiligen Seite vom öffentlichen Raum aus betrachtet, ausreichend definiert.

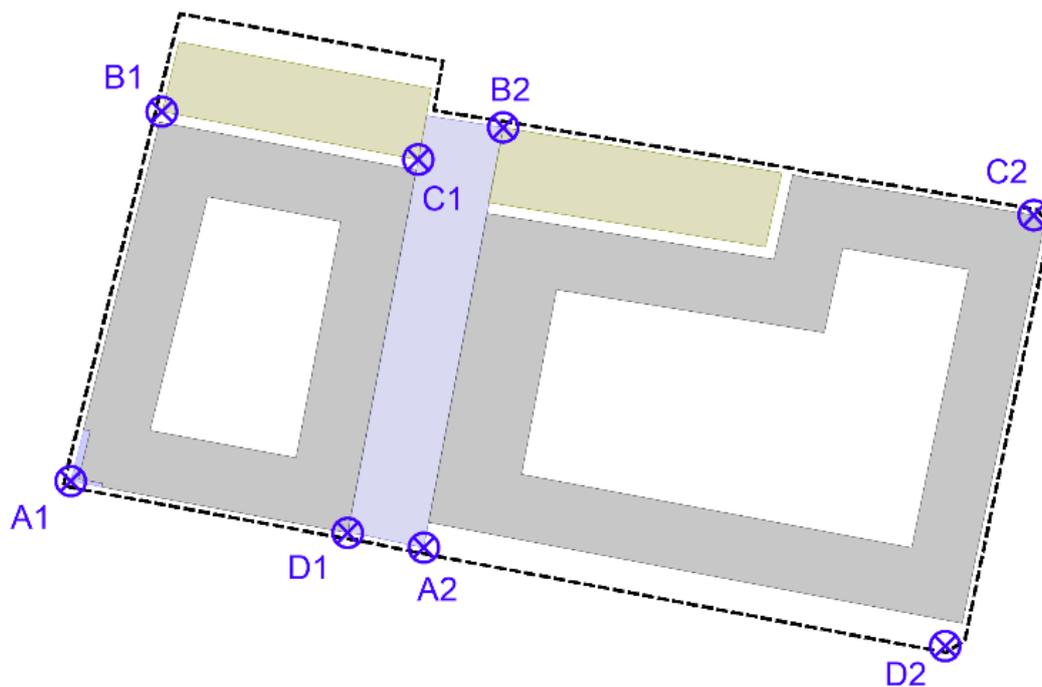


Abb. 9: Lage der Bezugspunkte
bildliche Erläuterung der TF Nr. 1.2.1 Bezugshöhe; (eigene Darstellung Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig, 2024)

13.2.2 Einhaltung oberer Grenzwerte von OK G max. und TH

Teil B: Text

1.2.2 Einhaltung oberer Grenzwerte von OK G max. und TH

- a) Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes über Bezugshöhe (OK G max.) gilt als eingehalten, wenn sich die Oberkanten aller Gebäudeteile, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereiches betrachtet, unterhalb jener Obergrenze befinden, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach Nr. 1.2.1 sowie der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten OK G max. gebildet wird.
- b) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Buchst. a) gebildeten geradlinigen Verbindung zwischen zwei maßgeblichen Bezugshöhen durch die Oberkante des Gebäudes im Umfang von maximal der Hälfte der Höhendifferenz zwischen den beiden benachbarten Gebäudeabschnitten gestattet werden.
- c) Die festgesetzte maximale Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe (TH) gilt als eingehalten, wenn sich die Traufhöhe des Gebäudes, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereiches betrachtet, unterhalb jener Obergrenze befindet, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach TF Nr. 1.2.1 sowie der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhe gebildet wird.
- d) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Buchst. c) gebildeten geradlinigen Verbindung zwischen zwei maßgeblichen Bezugshöhen durch die Traufhöhe des Gebäudes im Umfang von maximal der Hälfte der Höhendifferenz zwischen den Traufhöhen der beiden benachbarten Gebäudeabschnitte gestattet werden.

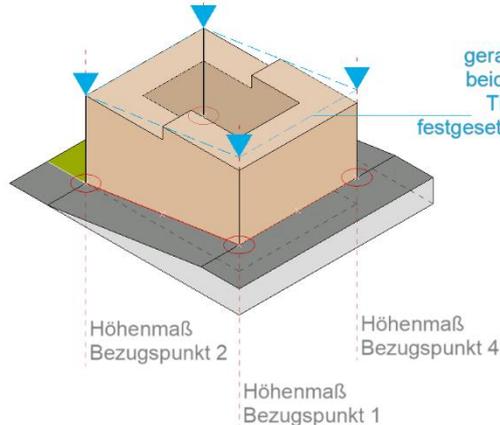
Begründung

Die textliche Festsetzung zur Einhaltung oberer Grenzwerte von OK G max. und TH sorgt dafür, dass die entsprechenden Festsetzungen zur Höhe, ausgehend von den Bezugshöhen, auch in hängigem Gelände eingehalten werden können. Dazu wird das jeweilige Gefälle entlang der Gebäudeaußenseite in einer geradlinigen Verbindung der beiden, für diese Blockaußenseite maßgeblichen, Bezugshöhen sowie der festgesetzten OK G max. oder TH nachvollzogen.

Da das Einhalten der oberen Grenzwerte (siehe Abb. 10 Beispiel 1) dazu führen könnte, dass festgesetzten Maximalhöhen nicht an allen Seiten der Baufenster ausgenutzt werden könnten, sollen geringfügige Überschreitungen im Umfang von maximal der Hälfte der Höhendifferenz zwischen den beiden benachbarten Gebäudeabschnitten gestattet werden (siehe Abb. 10 Beispiel 2). Daraus folgt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Straße ggf. stufenweise erfolgt. Beachtet wird damit ein städtebaulich wie funktional angemessener Spielraum für die bauliche Nutzung und effektive Grundstücksentwicklung bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung der Gebäude. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Festsetzung.

Beispiel 1 - mit Gefälle

Einhaltung des oberen Grenzwertes von allen Seiten betrachtet

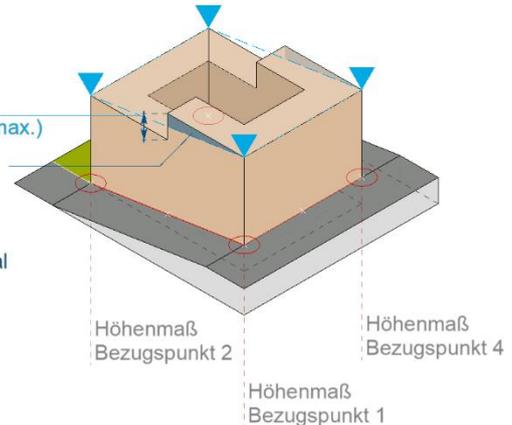


Beispiel 2 - mit Gefälle

Ausnahmsweise Überschreitung des oberen Grenzwertes von den Seiten mit Gefälle betrachtet

geradlinige Verbindung der beiden Bezugshöhen nach TF Nr. 1.2.1 sowie der festgesetzten Höhe (z.B. OK G max.)

ausnahmsweise Überschreitung der geradlinigen Verbindung im Umfang von maximal der Hälfte der Höhendifferenz



- Grenze des jeweiligen Baugrundstücks
- angrenzende öffentliche Verkehrsfläche
- Bezugspunkte aus Teil A: Planzeichnung, jeweils gemessen auf Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- festgesetzte Höhe über Bezugshöhe
- Höhendifferenz zwischen den beiden benachbarten Gebäudeabschnitten

Abb. 10: Bildliche Erläuterung der TF Nr. 1.2.2 Einhaltung oberer Grenzwerte von OK G max. und TH; (eigene Darstellung Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig, 2024)

13.2.3 Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens

Teil B: Text

1.2.3 Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OKR EG)

[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB und §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.2.3.1 Maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OKR EG max.)

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OKR EG max.) gilt als eingehalten, wenn sich die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereichs betrachtet, unterhalb jener Obergrenze befindet, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach TF Nr. 1.2.1 sowie der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten OKR EG max. gebildet wird.

1.2.3.2 Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens für Wohnnutzung

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens über Bezugshöhe von Wohnungen im Erdgeschoss muss mindestens 0,50 m betragen. Die in Satz 1 festgesetzte Höhe von 0,50 m gilt als eingehalten, wenn sich die Oberkante des Rohfußbodens von Wohnungen im Erdgeschoss, von der jeweiligen Außenseite des Teilbereichs betrachtet, oberhalb jener Grenze befinden, die durch die geradlinige Verbindung der beiden maßgeblichen Bezugshöhen nach TF Nr. 1.2.1 sowie der festgesetzten Mindesthöhe von 0,50 m über Bezugshöhe, gebildet wird.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist die Steuerung einer räumlichen Trennung von Wohnungen zum öffentlichen Raum, ohne dabei den barrierefreien Zugängen für gewerbliche Nutzungen mit Besuchsverkehr entgegenzustehen. Darüber hinaus soll das Herausragen von Tiefgeschossen über das Geländeniveau gesteuert werden. Dazu folgenden Ausführungen:

Inhalt der Festsetzungen ist zunächst die Definition eines oberen Grenzwertes für die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, welche 1,30 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten darf. Diese textliche Festsetzung hat zum Ziel, dass das Herausragen von Tiefgeschossen in der Höhe begrenzt wird.

Der Höhenwert von 1,30 m über der Bezugshöhe ergibt sich aus den ermittelten Grundlagen zur topografischen Höhenentwicklung (Differenz im Höhengniveau in Nord-Süd-Richtung von rund 1,15 m) und einem zusätzlichen Puffer von 0,15 m, um bei geringfügigen Abweichungen entsprechend der Quelldaten, ausreichend Flexibilität zu erhalten. Der obere Grenzwert des OKR EG beachtet, dass die Bebauung trotz Gefälle in Abhängigkeit der Nutzung (Gewerbe in höherliegenden Bereichen), mit durchgängiger Bodenplatte errichtet werden könnte oder durch einen Höhenversprung im Nord-Süd-Gefälle erreicht werden kann. Dies dient dem privaten Interessenausgleich zwischen wirtschaftlich-effektiver Gebäudeentwicklung und den städtebaulichen Belangen einer angemessenen Höhenentwicklung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Entsprechend der Topografie liegen die niedrigeren Bezugspunkte im Bereich der Frommannstraße, angrenzend an die öffentliche Grünfläche. Hier wird ein höherer Sockelbereich des Gebäudes als städtebaulich verträglich eingeordnet.

Inhalt der Festsetzungen ist zudem, dass die Oberkante des Rohfußbodens von Wohnungen im Erdgeschoss, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen, mindestens 0,50 m über der Bezugshöhe liegen müssen. Diese textliche Festsetzung gilt ausdrücklich nur für Wohnnutzungen und hat zum Ziel, dass Erdgeschosswohnungen oberhalb des Fußwegniveaus liegen und der Einsichtnahme etwas entzogen sind. Da z.B. gewerbliche Nutzungen von der Festsetzung nicht erfasst sind bedeutet dies, dass im Erdgeschossbereich für diese Nutzungen i.V.m. ebenerdigen Zugängen eine größere Geschosshöhe ausgenutzt werden kann und zugleich Barrierefreiheit ermöglicht wird.

Die Festsetzungen sollen auch in hängigem Gelände eingehalten werden können. Dazu wird das jeweilige Gefälle entlang der Gebäudeaußenseite in einer geradlinigen Verbindung der beiden, für diese Blockaußenseite maßgeblichen, Bezugshöhen sowie des festgesetzten oberen oder unteren Grenzwertes nachvollzogen. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Festsetzung.

Beispiel 1 - mit Gefälle

Einhaltung des unteren sowie des oberen Grenzwertes i.V.m. gewerblicher Nutzung im höherliegenden Gefällebereich, bei durchlaufender Bodenplatte

Beispiel 2 - mit Gefälle

Einhaltung des unteren sowie des oberen Grenzwertes i.V.m. Wohnnutzung und Mindestabstand OKR EG (Wohnung), bei verspringender Bodenplatte

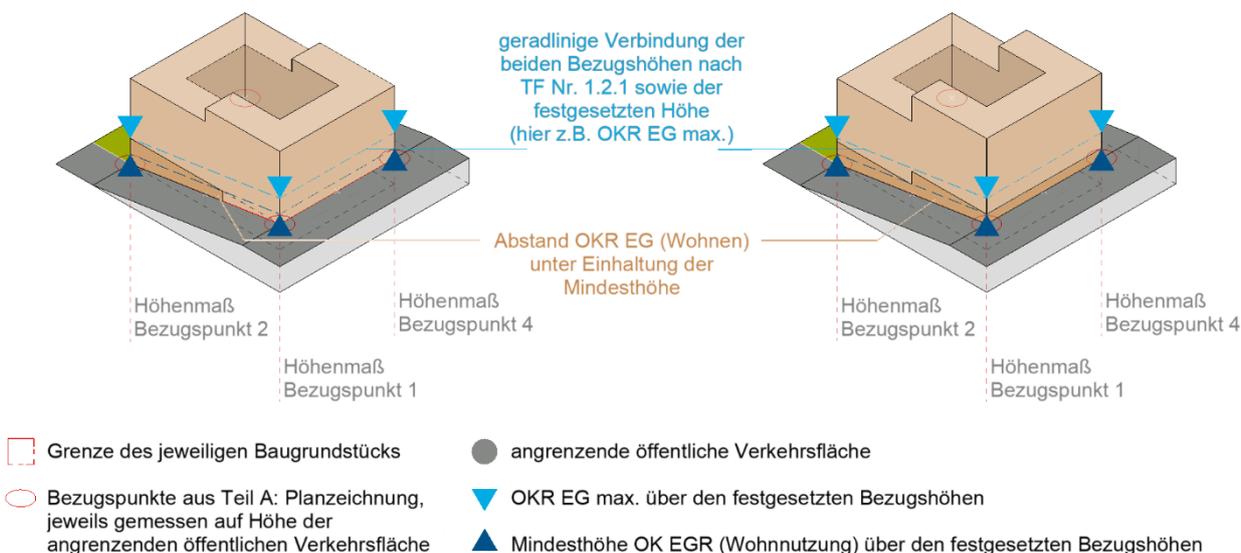


Abb. 11: Bildliche Erläuterung der TF Nr. 1.2.3 Einhaltung obere Grenzwerte von Höhenfestsetzungen; (eigene Darstellung Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig, 2024)

13.2.4 Trauf- und Gebäudehöhe

Teil A: Planzeichnung

Gemäß Planzeichnung werden in der Nutzungsschablone die Traufhöhen und die maximalen Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Die hinweislichen Darstellungen der Gebäudekubaturen unterstützen die Festsetzung visuell.

Baufenster	Traufhöhe von - bis	Oberkante Gebäude max.
Baufenster 1	15,50 - 20 m	26 m
Baufenster 2.1	15,50 - 20 m	26 m
Baufenster 2.2	15,50 - 20 m	23 m

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Es gilt die unter: 6. Sonstige Planzeichen dargestellte räumliche Abgrenzung (sog. Knödellinie“), hier in Bezug auf ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (maximale Oberkante der Gebäude).

Begründung

Ziel der Festsetzung ist die Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich der Höhen baulicher Anlagen. Eine in ihrer Höhenentwicklung, städtebaulich vertretbare Bebauung soll gesichert werden. Die Festsetzung steht inhaltlich im Verbund mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Um die städtebauliche Situation im Sinne der doppelten Innenentwicklung zu verdichten, wird i.V.m. der Festsetzung der Grundflächenzahl eine der Innenstadtlage entsprechend hohe, bauliche Nutzung auf den Grundstücksflächen festgesetzt. Zugleich wird die Höhenentwicklung auf einen Rahmen begrenzt, der die vorhandenen z.T. denkmalgeschützten Tauf- und Gebäudehöhen in der näheren Umgebung des Plangebiets noch angemessen vervollständigt. In Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl sind diese Festsetzungen geeignet, die planerisch verfolgte städtebauliche Steuerung zu leisten, sodass mit Blick auf eine von Vorhabenträgerseite gewünschte Flexibilität der inneren Geschossaufteilung (Wohnen/Gewerbe mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Maisonettlösungen) keine weiteren Festsetzungen, z.B. Geschossflächenzahl oder Zahl der Vollgeschosse erforderlich sind.

Über die Festsetzung des Traufbereichs zwischen 15,50 bis 20 m wird einerseits eine mehrgeschos- sige Bauweise und effiziente Flächenausnutzung gesichert. Die Flexibilität des Traufbereichs ermöglicht eine Ausdifferenzierung der Gebäudegliederung und eine kleinteilige Wirkung der Bebauungsstruktur entlang der Straßenzüge. Die Mindesttraufhöhe orientiert sich, neben Beispielen in der unmittelbaren Umgebung, an der Traufhöhe des Baudenkmals sowie dem vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet. Dadurch können denkmalpflegerische Gesichtspunkte für eine Schnittstelle zwischen Neubau und Denkmal im Genehmigungsverfahren angemessen verhandelt werden. Zudem ermöglicht der Traufbereich am Wohngebäude Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen außerhalb des Bestandsschutzes durchzuführen, was dem privaten Interessenausgleich dient. Die maximale Traufhöhe ist von den höchsten Beispielen der Bebauung südlich des Täubchenwegs abgeleitet und für eine größtmögliche vertikale und zugleich städtebaulich verträgliche Flächenausnutzung erforderlich.

Die oberen Grenzwerte der Oberkanten der Gebäude (OK G max.) orientieren sich an den höchsten Beispielen (Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg sowie Eckbereich Göschenstraße/Täubchenweg) der Bebauung südlich des Täubchenwegs, gegenüber zum Plangebiet.

In Teilbereich 1 und Teilbereich 2.1 ist OK G max. mit 26 m festgesetzt, wobei die Oberkante des Daches mindestens 6 m über der Traufhöhe liegen soll. Abgegrenzt davon ist die maximale Gebäudeoberkante in Teilbereich 2.2 mit 23 m angegeben, wobei die Oberkante des Daches mindestens 3 m über der Traufhöhe liegen soll.

Die Hinweisliche Darstellung der Gebäudekubaturen verbildlicht die in der Planzeichnung dargestellte räumliche Abgrenzung in Bezug auf ein unterschiedliches Maß der maximalen Gebäudeoberkante in den Teilbereichen.

In Bezug auf das Baudenkmal (Täubchenweg 17) ist darzulegen, dass die Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans den bauplanungsrechtlichen Rahmen bei Verlust der denkmalgeschützten Substanz (z. B. durch Brände oder Sturmschäden) und einem möglicherweise folgenden Neubau festlegt. Die denkmalseitigen Belange sind bezogen auf die Sanierung des Gebäudes als auch den Anbau neuer Gebäudeteile an das Denkmal auf Bauantragsebene mit der Unteren Denkmalbehörde, ergänzenden zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, abzustimmen.

14. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

14.1 Bauweise

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die in der Nutzungsschablone angegebene geschlossene Bauweise (g) für alle Teilbereiche und deren Baufenster.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist mit Bezug auf das städtebauliche Konzept die Sicherung der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet bezogen auf die Bauweise und die Festlegung der durch Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen.

Eine geschlossene Bauweise verlangt die Errichtung der Gebäude ohne seitliche Grenzabstände und soll klare Baufluchten entlang der Straßenräume in Fortführung des historischen Stadtgrundrisses ausbilden. Zudem entstehen durch die geschlossene Bauweise an diesem, durch Verkehrslärm stark beeinträchtigten Standort, ruhige Innenhofbereiche, die zu Erholungszwecken dienen können und das Anordnen ruhebedürftiger Nutzungen zum Innenhof hin ermöglichen.

14.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Teil A: Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Innerhalb der darüber definierten Baufenster 1, Baufenster 2.1, Baufenster 2.2 ist eine bauliche Entwicklung durch Gebäude zulässig. In der Folge werden damit zugleich die nicht überbauba-

ren Grundstücksflächen der Baugrundstücke abgegrenzt. In Verbindung mit der geschlossenen Bauweise wird konzeptionell die bauliche Entwicklung von zwei größeren Block(rand)bebauungen verfolgt.

Baulinien wurden an den Gebäudekanten festgesetzt, deren Bebauung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unentbehrlich sind. Der Bestand soll durch den B-Plan um Raumfolgen ergänzt werden, die städtebaulich von einem Wechsel zwischen engen Straßenräumen und Aufweitungen im Bereich raumwirksamer Grünstrukturen geprägt sind.

Im Teilbereich 1 nimmt die Baulinie die vorgeprägte, straßenbegleitende Gebäudeflucht des Gerichtswegs und damit den Bezug zum historischen Stadtgrundriss auf. Angelegt wird die Fortsetzung der straßenbegleitenden Fassadenabwicklung zwischen Reichpietschstraße und Dresdner Straße. Der Straßenraum erhält durch die Raumkantensetzung im Gegenüber zur offenen Bebauung auf der Westseite seine städtebaulich gewünschte räumliche Schließung.

Stadtauswärts ist der Straßenraum des Täubchenwegs entlang der nordwestlichen Straßenseite durch Bebauung und räumlich wirksame Grünstrukturen bereits gut gefasst. Zwischen Rabensteinplatz und Gerichtsweg ist diese Raumkante nicht durchgängig definiert. Mit einer Schließung des Eckbereichs zum Gerichtsweg erhält der Täubchenweg die bislang fehlende Raumkantenergänzung. Die Baulinie entlang des Täubchenwegs im Teilbereich 1 liegt unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und integriert das Baudenkmal des ehemaligen Bibliographischen Instituts in einen geschlossenen Block. In Teilbereich 2 wird diese Raumkante fortgeführt, allerdings wird die Bebauung um 6,0 m zurückgesetzt und erlaubt so eine Aufweitung des engen Straßenraumes. Die Kombination aus baulichem Rückversatz und festgesetzter Baumreihe, verbindet die historische Bauflucht mit der „grünen Raumkante“ des Stephaniplatzes.

Mit Bezug auf das städtebauliche Konzept und Erschließungsanforderungen sollen die Gebäudekanten entlang der Perthesstraße zu beiden Seiten die historische Bauflucht des südlichen Straßenzugs fortführen und die angelegten Raumkanten im Quartier komplettieren.

Nördlich des Plangebiets ist im Bestand der Crusiusstraße das Motiv der räumlichen Aufweitung mit einer vorgelagerten Grünstruktur vorhanden. Im Dialog dazu wird eine Bebauung entlang der historischen Bauflucht der Crusiusstraße festgesetzt, um das Gegenüber zur „grünen Raumkante“ des Stephaniplatzes zu bilden.

Im Bereich der Frommannstraße leistet die vorhandene nördliche Bebauung bereits eine gute räumliche Fassung. Um basierend auf dem städtebaulichen Konzept innerhalb der Blockstrukturen von Teilbereich 1 und 2.1 eine öffentliche Grünfläche zu integrieren, wird das Baufenster ausgehend vom Gerichtsweg bis zur Göschenstraße von der gründerzeitlichen Bauflucht zurückgezogen. Damit wird zunächst öffentlichen Belangen gefolgt. Das angemessene Einstellen privater Belange in Folge der städtebaulichen Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter anderem über die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.

Im Weiteren werden folgende Besonderheiten, abgeleitet aus den Vorprägungen der Umgebung als auch der Beachtung der privaten Interessen Bestandteil des Bebauungsplans:

Im Teilbereich 1 und dort im Abschnitt zwischen Gerichtsweg und Perthesstraße sind zwei Baulinien parallel zueinander festgesetzt. *Baulinie 1* tritt etwa 12 - 13 m von der historischen Bauflucht zurück. In Korrespondenz mit der gegenüberliegenden Bebauung und einer kompakt bepflanzten Freifläche wird eine „dichte Pufferzone“ als Übergang ins Quartiersinnere angestrebt. Um der Bebauung auf Flurstück 278/6 ein flächiges, hervortretendes Motiv in der Bebauung gegenüberstellen zu können, befindet sich die *Baulinie 2* um 1,30 m nach Norden versetzt und ist von der Oberkante des Erdgeschosses bis zur Traufhöhe des Gebäudes gültig. Zwischen Perthesstraße und Göschenstraße tritt die Bebauung etwa 20 m von der historischen Blockaußenkante zurück und bildet eine räumlich großzügigere, begrünte Mitte aus.

Im Teilbereich 2.1, 2.2 rahmt die bestehende Eckbebauung Frommannstraße 6 innerhalb des Plangebiets gemeinsam mit der gegenüberliegenden Bebauung den Übergang zum Stephaniplatz. Um

dieses städtebauliche Bild und die Verengung im Straßenraum zu ergänzen, ist eine straßenbegleitende Bebauung bis zur vormaligen Göschenstraße festgesetzt. Damit wird auch eine angemessene Bebaubarkeit der beiden Baugrundstücke (274/y und 735) gewährleistet. Vom Eckbereich Frommannstraße/Westseite Göschenstraße aus wird ein Abschluss der Grünfläche durch eine ca. 20 m lange Baulinie in Verlängerung der Fassaden entlang der erreicht.

Von einer Wiederaufnahme des historischen Straßenquerschnitts der Göschenstraße und somit der strukturellen Gliederung des Teilbereichs 2 in zwei Blöcke wurde abgesehen. Die geringe Tiefe, insbesondere des durch eine Teilung entstehenden östlichen Blockes, hätte eine umlaufende Bebauung unter Achtung angemessener Belichtungsverhältnisse erschwert, unzeitgemäße Gebäudetiefen verlangt und die Umsetzung andere Planungsziele unterbunden.

Baugrenzen wurden umlaufend parallel zu den Baulinien festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Baufenstertiefe von 15 m, welche eine flexible und effiziente Nutzung und Gestaltung der Gebäude zulässt. Die sich daraus ergebende Gebäudetiefe begünstigt durchgesteckte Nutzungseinheiten und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, durch die Möglichkeit der beidseitigen Belichtung und Belüftung. Zudem ist diese Gebäudetiefe an Beispielen der näheren Umgebung orientiert.

Abweichend davon ist zugunsten des bestehenden Wohngebäudes Frommannstraße 2, 2A, 2B entlang der östlichen Perthesstraße eine Baufenstertiefe von 20 m festgesetzt, die die Grundfläche des erst kürzlich sanierten Gebäudes abgebildet. Dadurch wird der städtebauliche Belang der Wiederaufnahme der historischen Bauflucht parallel zu einer Flexibilität in Bezug auf die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes, unabhängig vom Bestandsschutz ermöglicht.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die Innenhöfe dienen der Belichtung und Belüftung, der freiraumbezogenen Erholung und der Begrünung, sowie bei Bedarf der Erschließung und Unterbringung von Nebenanlagen.

Die Grundfläche des denkmalgeschützten Gebäudes Täubchenweg 17 ist ebenfalls im bebaubaren Bereich abgebildet. Die Festsetzung verbindet den städtebaulichen Belang einer angemessenen Gebäudetiefe für eine etwaig notwendig werdende Neubebauung und ermöglicht zugleich Modernisierungsmaßnahmen, die die bisherige Gebäudetiefe übersteigen.

14.3 Überschreitung und Unterschreitung von Baulinien und Baugrenzen

Teil B: Text

2. Überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

2.1 Überschreitung und Unterschreitung von Baulinien und Baugrenzen
[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

2.1.1 Überschreitung von Baulinien

Für die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien gilt:

- a) Vor die Baulinien ist ein Vortreten durch Balkone, Loggien und Schmuckelemente bis zu einer Tiefe von 0,50 m im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts Anderes ergibt. Für die vorgenannten Überschreitungen der Baulinien gilt, dass die Länge aller Überschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.

- b) Im Teilbereich 1 darf, abweichend von a), die parallel zur öffentlichen Grünfläche festgesetzte Baulinie 1 im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes überschritten werden. Bei Überschreitung gilt Baulinie 2.
- c) In den Teilbereichen 2.1 und 2.2 dürfen, abweichend von a), die der öffentlichen Grünfläche zugewandten Baulinien im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes bis zu einer Tiefe von 1,30 m überschritten werden.
- d) Im Teilbereich 2.1 darf, abweichend von a) und c), die parallel zum Täubchenweg festgesetzte Baulinie im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- e) Für c) und d) gilt, dass die Länge aller Überschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.

2.1.2 Unterschreitung von Baulinien

Für die Unterschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien gilt:

- a) Ein Zurückbleiben hinter den Baulinien an den den Straßen und Grünflächen zugewandten Gebäudeseiten ist zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 6,00 m zu den äußeren Ecken der Baufenster eingehalten wird. Im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg ist als Ecke der Schnittpunkt der gedachten Verlängerungen der entlang des Gerichtswegs und des Täubchenwegs festgesetzten Baulinien maßgebend.
- b) Für das vorgenannte Zurückbleiben hinter den Baulinien gilt, dass die Länge aller Unterschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.

2.1.3 Überschreitung von Baugrenzen

[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

2.1.3.1 Überschreitungen zu den Blockinnenhöfen

Für die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten, den Blockinnenhöfen zugewandten Baugrenzen gilt:

- a) Die Baugrenzen gelten nicht für Unterbauungen und Tiefgeschosse.
- b) Vor die Baugrenzen ist ein Vortreten durch Balkone, Schmuckelemente, Loggien und Treppenhäuser, welche für die Sicherstellung eines 2. baulichen Rettungsweges nachweislich notwendig sind, bis zu einer Tiefe von 1,75 m im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.
- c) Vor die Baugrenzen ist ein Vortreten durch Terrassen, deren OK maximal der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses entsprechen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
- d) Für die vorgenannten Überschreitungen b) und c) der Baugrenzen gilt, dass die Länge aller Überschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses betragen darf.

2.1.3.2 Überschreitungen im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg

Für die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg gilt:

- a) Die Baugrenze darf oberhalb des Erdgeschosses bis an die gedachten Verlängerungen der entlang des Gerichtswegs und des Täubchenwegs festgesetzten Baulinien heran über-

schritten werden. Dabei ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, niveaugleich mit dieser, eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m einzuhalten.

- b) Darüber hinaus gelten für die Obergeschosse die unter TF Nr. 2.1.1 und Nr. 2.1.2 getroffenen Festsetzungen.

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, eine ausreichend flexible Realisierung von vorgebauten oder eingezogenen Freisitzen und Schmuckelementen und somit eine hohe Nutzungs- und Gestaltungsqualität der Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die Steuerung der Unter- und Überschreitungsmöglichkeiten, die angestrebten städtebaulichen Gebäudekanten in ihrer optischen Wahrnehmung übergeordnet wahren.

Möglichkeiten zur Überschreitung und Unterschreitung von Baulinien und Baugrenzen werden je nach Lage im Plangebiet zugelassen und auf ihren Anteil im jeweiligen Längenbezug sowie in ihrer Tiefe begrenzt oder ausgeschlossen. Damit wird gewährleistet, dass die Vor- und Rücksprünge der Gesamtfassade untergeordnet bleiben und ein gleichmäßiges, optisch ausgewogenes Ortsbild planungsrechtlich gesichert.

Insbesondere zu den Außenseiten der Bebauung sollen Vor- und Rücksprünge nicht zu durchgehenden optischen Veränderungen der Fassaden hinsichtlich der Raumkanten oder der Blockecken führen. Die textliche Festsetzung 2.1.1 lässt hier eine allgemeine Überschreitung der Baulinien durch Balkone, Loggien und Schmuckelemente oberhalb des Erdgeschosses bis zu einer Tiefe von 0,50 m zu. Eine Gliederung der Fassade in der Tiefe ist dadurch möglich, ohne dass der öffentlich wahrnehmbare Raum durch weit auskragende Bauteile bedrängt wirkt. Das Freihalten der Erdgeschosshöhe zugunsten der darunterliegenden Bewegungsflächen, meist öffentlich Straßenverkehrsflächen, sind dabei beachtet und deren Einhaltung bedeutend.

Das über die textliche Festsetzung 2.1.2 eingebrachte Zurückbleiben hinter den Baulinien durch Loggien um bis zu 2,00 m Tiefe ist zulässig, solange die Blockecken über eine Länge von 6,0 m entlang der (gedachten Verlängerungen der) Baulinien geschlossen bleiben. Dadurch soll in Kombination mit den straßenseitig zurückhaltenden Überschreitungsmöglichkeiten, ausreichend räumliche Tiefe für Freisitze ermöglicht werden, zugleich aber die städtebaulich gewichtigen Blockecken nicht „zersetzt“ werden.

Als verbindende Rahmenbedingung wird sowohl für die Über- als auch Unterschreitung der Baulinien festgelegt, dass die Länge jeweils aller Überschreitungen oder Unterschreitungen je Geschoss des jeweiligen Gebäudes höchstens 4/10 bzw. 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand betragen darf. Damit bleiben Balkone, Loggien und Schmuckelemente in ihrem Anteil an der Fassade deutlich untergeordnet, bieten aber ausreichend Gestaltungsfreiraum. Der Längenteil verbindet hier den städtebaulichen Belang von untergeordneten Übertretungen mit dem privaten Interesse einer größtmöglichen Flächenausnutzung.

Als Ergebnis der Abstimmungen im Planungsprozess werden von dieser allgemeingültigen Festsetzung unterschiedliche Abweichungen festgesetzt, die eine andere Verzahnung von Bebauung und öffentlich wahrnehmbarem Raum erfordern. In Teilbereich 1 darf, aufgrund der Besonderheit der Festsetzung zweier Baulinien sowie dem dadurch angestrebten Motiv, eine Überschreitung der *Baulinie 1* im Bereich oberhalb des Erdgeschosses bis zur tatsächlichen Traufe erfolgen, wobei dann die festgesetzte *Baulinie 2* gilt. Die festgesetzte *Baulinie 1* und *Baulinie 2* dürfen in diesem Fall nicht gemäß Buchstabe a) überschritten werden. In Teilbereich 2 dürfen in abweichendem Flächenanteil (höchstens 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand) die der öffentlichen Grünfläche zugewandten

Baulinien in Teilbereich 2 in einer Tiefe von bis zu 1,30 m und die parallel zum Täubchenweg festgesetzte Baulinie in einer Tiefe von bis zu 2,00 m überschritten werden. Dieser erhöhte Anteil an Überschreitungen überlagert private Flächen in einem räumlichen Zusammenhang mit Aufweitungen durch zurückversetzte Baufluchten und Begrünungsmaßnahmen. Diese Qualitäten sollen für die Nutzung von großzügigeren Freisitzen zur Verfügung stehen und dienen dem privaten Interessenausgleich.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Unterbauungen und Tiefgeschosse, sodass diese entsprechend der zulässigen Grundfläche in die Innenhöfe hereinragen können. Dadurch soll die Grundlage für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen geschaffen werden.

Zu den Innenseiten der Gebäude sind im Sinne der privaten Interessen Vor- und Rücksprünge in einem größeren Umfang von höchstens 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand möglich. Bis zur Traufhöhe dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Schmuckelemente sowie Treppenhäuser, die zur Sicherstellung eines 2. baulichen Rettungsweges nachweislich notwendig sind, bis zu einer Tiefe von 1,75 m übertreten werden. Außerdem dürfen die Baugrenzen zu den Innenhöfen durch Terrassen, deren OK maximal der OKR EG max. entspricht, bis zu einer Tiefe von 3,00 überschritten werden. Damit wird das Anordnen von Freisitzen im geschützten Innenhof für eine hohe Nutzungsqualität ermöglicht und Flexibilität bezüglich der Option eines 2. Baulichen Rettungsweges eingeräumt. Zugleich sind die längenmäßigen Anteile sowie die Tiefen beschränkt, um die Bauferstiefe von 15,0 m nicht auf eine Weise zu erhöhen, die guten Belichtungsverhältnissen innerhalb von Nutzungseinheiten entgegensteht oder innerhalb der teils engen Innenhöfe den Lichteinfall weiter verringert. Im Vergleich zu den über Baulinien festgesetzten Blockaußenseiten und deren expliziter Wirkung auf den öffentlichen Raum wird der Ausprägung der durch Baugrenzen definierten privaten Blockinnenseiten eine höhere Flexibilität eingeräumt. Dies entspricht einerseits der Anerkennung funktionaler Bedarfe zeitgemäßen Wohnens und ihren Außenwohnbereichen (Balkone etc.). Zugleich bestehen für die privaten Innenhofseiten andere Gestaltungsanforderungen sowie Möglichkeiten der Begrünung (z.B. Fassadenbegrünungen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Einordnung von Nebenanlagen), so dass den individuellen Gestaltungsanliegen der Vorhabenträger mit entsprechender Flexibilität entgegengekommen werden soll.

15. Verkehrsflächen

15.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Darstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) gemäß Planzeichnung.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzungen ist die bodenrechtliche Sicherung von ausreichend öffentlichen Flächen für eine dauerhaft gesicherte Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet im Zuge der städtebaulichen Neuordnung .

Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Perthesstraße

Die Perthesstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in ihrem historischen Querschnitt (rund 18 m Breite) festgesetzt, damit eine zukunftsfähige, geordnete Erschließung für die Entwicklungsflächen im Plangebiet gesichert wird. Die anschließende verkehrsplanerische Ausgestaltung obliegt dem Straßenentwurf. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden mit Bezug auf Kapitel 9

der Begründung mögliche konzeptionelle Ansätze der Straßenraumgliederung skizziert. Innerhalb des Querschnitts ließe sich entweder eine Wendefläche in ausreichender Größe für dreiaxsiges Fahrzeuge einordnen oder eine Durchfahrt realisieren. Zudem können in diesem Querschnitt blau-grüne Infrastrukturelemente sowie Straßenbäume als Teil der Straßenverkehrsfläche einbezogen werden. Das Straßenbaumkonzept des Amtes für Stadtgrün und Gewässer sieht für die östliche Seite der Perthesstraße Standortpotentiale für Straßenbaumpflanzungen. Bei der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche auf Ebene des Bebauungsplans ist dabei maßgebend der bauliche Endzustand und dessen Erschließungsanforderungen i. V. m. der Sicherung einer innerhalb der Umgebung angemessenen Ergänzung des bestehenden Netzes an öffentlichen Verkehrsflächen einzustellen. Dazu die folgenden Ausführungen:

Der im Plangebiet liegende, südliche Abschnitt der Perthesstraße ist aktuell als Stichstraße von der Frommannstraße aus befahrbar, befindet sich jedoch nur bis zur Fahrbahnmitte in städtischem Eigentum. Ihren Abschluss bildet eine erweiterte Feuerwehraufstellfläche (zugehörig dem Wohngebäude östlich an der Perthesstraße im Bestand), deren Zufahrt für unbefugte durch Abpollerung begrenzt ist sowie eine kleine Grünfläche mit losen Bepflanzungen am Gehweg des Täubchenwegs. Das derzeitige Erscheinungsbild und Nutzungsmuster der südlichen Perthesstraße ist fast ausschließlich auf die Nutzung des Verkehrsraumes für den ruhenden Verkehr ausgelegt und erfüllt darüber hinaus nicht den Anspruch an eine ausreichende verkehrliche Erschließung der angrenzenden Bauflächen. Ihre Befahrung und Andienung insbesondere durch Großfahrzeuge ist aufgrund fehlender Wende- oder Durchfahrtsmöglichkeit nicht erweiterbar, zudem lassen sich Schleppkurven für größere PKW vor Ein- und Ausfahrten nicht unterbringen. Es fehlt das Angebot eines beidseitigen öffentlichen Gehweges.

Um eine verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer und hier auch für Großfahrzeuge zu gewährleisten, kann aufgrund der fehlenden Wende- oder Durchfahrtsmöglichkeit eine Umgestaltung der südlichen Perthesstraße im Rahmen einer Bebauung notwendig werden. Der Bebauungsplan sichert die dafür notwendigen Flächen und bietet damit die rechtliche Voraussetzung und Grundlage für den Erwerb benötigter privater Flächenanteile für die öffentliche Erschließung.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Kreuzungsbereich Gerichtsweg/Täubchenweg, hier Erweiterung Aufstellbereich Gehweg

Im Knotenpunktbereich nördlich des Täubchenwegs und westlich des Gerichtswegs wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Erweiterung der vorhandenen Aufstellflächen des Fußverkehrs festgesetzt. Angeregt wurde die Überprüfung und Erweiterung der Aufstellflächen durch Hinweise im Rahmen der Beteiligung zum Planverfahren. Unter Beachtung einer weiterhin funktional wie städtebaulich angemessenen Eingangssituation sollen die im Bestand teilweise zu schmal bemessenen Aufstellflächen durch die Aufweitungen den Komfort und die Verkehrssicherheit des Fußverkehrs verbessern. Des Weiteren würde durch eine komplette Eckbebauung des anliegenden privaten Flurstücks (Gebäudefassade/Erdgeschoss bis Flurstücksgrenze) eine Einschränkung der Sichtfelder des vom Täubchenweg nach rechts bzw. Norden abbiegenden Kfz auf die Querungsstelle entstehen. Durch die Aufweitung und das Zurücksetzen des Erdgeschosses soll für anfahrende Kfz auch eine Sichtverbesserung auf den wartenden oder querenden Fußverkehr vorsorgend berücksichtigt werden. Aus den genannten Gründen ist im Kreuzungsbereich zudem das Einordnen von Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die Fläche der bereits bestehenden, auf Privatgrund liegenden Fußverkehrsverbindung zwischen Frommannstraße und Gerichtsweg soll zugunsten der Allgemeinheit für eine öffentliche Nutzung dauerhaft gesichert werden. Sie soll dem Fußverkehr im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu Verfügung stehen, aber auch für den Radverkehr eine neue Querungsmöglichkeit schaffen. Dafür wird die Fläche in ihrer bestehenden Breite von etwa 5 – 5,30 m als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Von der Wegeverbindung aus kann die

öffentliche Grünfläche A1 direkt erreicht und die Querverbindung ins Quartier bzw. zum Stephaniplatz gestärkt werden. Die Lage einer Abwasserleitung, deren Schutzabstände der Breite der Wegeverbindung entsprechen, verursacht ein weiteres öffentliches Interesse an der Fläche.

15.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Darstellung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Planzeichnung (teilweise mit Vermaßung).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB]

Begründung

In Teilbereich 1 und 2.1, 2.2 sind angrenzend an die festgesetzten, öffentlichen Grünflächen entlang der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Baulinien sollen der Erschließung durch den Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben, damit die Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Grünflächen nicht eingeschränkt wird. Rund um die öffentlichen Grünflächen ist es Ziel, dass der MIV zugunsten des Fuß- und Radverkehr sowie dem Erholungs- und Aufenthaltzweck der Grünfläche zurücktritt.

Ebenfalls alle Teilbereiche betreffend sind entlang des Täubchenwegs im Bereich der Knotenpunkte Täubchenweg/Perthesstraße und Täubchenweg/Crusiusstraße abschnittsweise Zufahrten ausgeschlossen worden. Durch diese Begrenzung soll einer Verdichtung von Kfz-Ein- und Ausfahrvorgängen (Grundstückszufahrten und Einmündung) am Täubchenweg entgegengewirkt und Konflikten zwischen motorisiertem Individualverkehr und Fuß- und Radverkehr vorsorgend und planungsrechtlich klärend begegnet werden.

Weiter ist im Teilbereich 1 entlang des Gerichtswegs die Einordnung von Ein- und Ausfahrten auf der gesamten Länge des Baugrundstücks entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ausgeschlossen. Zunächst spricht aus städtebaulicher Sicht die Bedeutung und gewünschte Außenwirkung dieser Fassade auf den Straßenzug gegen die Einordnung von Ein- und Ausfahrtsbereichen. Maßgebende Orientierung hierfür ist u.a. die nördlich benachbarte neue Blockbebauung, die ebenfalls keine Ein-/Ausfahrten aufweist und deren Haupteerschließung von der Rückseite über die Perthesstraße angelegt ist. Da Potenziale für eine Verkehrsabwicklung der privaten Neuverkehre über die innere Erschließung Perthesstraße/Frommannstraße bestehen, soll diese zur Erschließung und Zufahrt/en ebenfalls genutzt werden.

Des Weiteren stehen einer Herstellung von Ein-/Ausfahrten am Gerichtsweg Aspekte der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses entgegen. Der Gerichtsweg ist als Bundesstraße klassifiziert, hat örtliche wie überörtliche Verkehre abzuwickeln und weist in ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Neue Grundstückszufahrten sollen mit Verweis auf die hohe Bedeutung der Verkehrsstrasse im Stadtgebiet, erkennbaren Verkehrsbeeinträchtigungen bzw. Konfliktpotentialen im Beschleunigungsbereich der Knotenpunktausfahrt Gerichtsweg/Täubchenweg, unübersichtlichen Querungsbereichen mit dem parallel geführten Fuß-/Radverkehr und in Anbetracht der möglichen Erschließungsalternative planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Damit kann zuletzt auch von andernfalls notwendigen Umbaumaßnahmen abgesehen und der Baumbestand im öffentlichen Straßenraum unangetastet bleiben.

16. Öffentliche Grünflächen

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Darstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage gemäß Planzeichnung.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung

Mit Bezug auf das städtebauliche Konzept ist Ziel der Planung, das Einfügen eines Grünriegels, bestehend aus zwei neuen öffentlichen Grünflächen in das neu zu ordnende Plangebiet, die im Sinne des integrierten Planungsansatzes der doppelten Innenentwicklung die Grünraumversorgung parallel zur baulichen Nachverdichtung sichern. Basierend darauf können die „gewonnenen“ Freiflächen als Lebensraumstruktur sowie für die Biotopverbundfunktion entwickelt werden.

Zentral innerhalb der Blockstruktur, zu beiden Seiten der Perthesstraße, werden zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und einer Gesamtfläche von ca. 2.180 m² (A1 ca. 1.010 m², A2 ca. 1.170 m²) festgesetzt. Dafür tritt die Bebauung zwischen Gerichtsweg und vormaliger Göschenstraße, entlang der Frommannstraße, hinter die historische Bauflucht zurück. Dabei ist auch ein Teil der vorhandenen „temporären Grünfläche“ am Gerichtsweg Teil der Fläche, inklusive einiger als erhaltenswert eingestufte Bäume und Sträucher. Das Einfügen des Grünriegels steht im herausgehobener Weise für die konzeptionelle, zukunftsorientierte städtebauliche Neuordnung des Quartiers. Dazu folgende Ausführungen:

Die Wiederinanspruchnahme von Flächen innerhalb des Plangebietes geht mit einer nutzerseitig prozentualen Verknappung von öffentlich genutzten Grünflächen in der Umgebung einher. Die bauliche Entwicklung des Areals wird über kurz oder lang einen Zuwachs an Wohnbevölkerung innerhalb des Plangebietes mit sich bringen. Die derzeit gute Grünflächenversorgung im Geltungsbereich basiert im Wesentlichen auf der aktuell geringen Einwohnerzahl von rund 50 Personen im Plangebiet. Der Bebauungsplan ermöglicht perspektivisch jedoch eine Entwicklung von etwa 600 Wohneinheiten plus gewerblichen Einrichtungen, was bei einer ortsüblich durchschnittlichen Wohnungsbelegung einer prognostizierten Einwohnerzahl von rund 1.000 Einwohnern entspricht. Durch diese Zunahme der Bevölkerung im Plangebiet verschlechtert sich die Grünflächenversorgung um ca. 2 m² pro Einwohner, sofern dem nicht durch das Schaffen von Grünflächen entgegengewirkt wird. In die Betrachtung ist zudem einzustellen, dass für die nördlich angrenzenden Wohnlagen bis zur Innenstadt keine weiteren neuen, großflächigen Freiflächenpotentiale mehr zur Verfügung stehen. Insofern ist die geplante Erhöhung des Grünvolumens als auch der öffentlichen Begegnungs- und Erholungsflächen innerhalb des Plangebietes auch aus Perspektive der weiteren Umgebung erforderlich. Die Berücksichtigung öffentlicher Grünflächen ist somit erforderlich, um in der Folge potentiellen Konflikten außerhalb des Plangebietes sowie einer nutzungsseitigen Überforderung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen vorsorgend zu begegnen.

Städtebaulich-konzeptionell ist der neue Grünriegel entlang der Frommannstraße aufgrund seiner Größe und seiner zentralen Verortung stadträumlich prägend. Durch den räumlichen Zusammenhang zwischen Bebauung und Grünstrukturen gelingt die Vernetzung des Plangebiet mit der Umgebung. Insbesondere die Grünraumvernetzung zwischen dem Gerichtsweg und dem Stephaniplatz erhält dadurch eine Stärkung.

Bezogen auf die folgende Ausstattung und teilweise Entsiegelung der öffentlichen Grünflächen ist auszuführen, dass die Belange des Artenschutzes bei der Entwicklung der Grünflächen integriert werden können, da diese biodiversitätsfördernd gestaltet werden soll. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde beachtet, dass Anteile von Bepflanzungen i.V.m. Habitatstrukturen, die durch eine baulich Wiedernutzung entfallen, evtl. sogar bereits während der Bauzeit auf diesen Flächen ersetzt

werden könnten. Die Belange des Artenschutzes sind bei der Einordnung und Ausprägung der öffentlichen Grünflächen über verschiedene Umsetzungsoptionen mitgedacht und stehen daher der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

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

17.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Teil B: Text

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- 3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht verdunstet, für die Pflanzenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ den Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück im Plangebiet zu erreichen. Städtebauliches Ziel ist weiterhin, möglichen negativen Auswirkungen aus dem Plangebiet heraus bis hin zu hohen Aufwendungen der äußeren Erschließung mit geeigneten Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans vorsorgend zu begegnen.

Die Festsetzung dient einerseits dem Zweck, das Niederschlagswasser im Interesse der Belange des Naturhaushaltes dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Andererseits wird damit bezweckt, vorsorgende und mit Blick auf die Anpassung an die Klimaveränderung eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zu verhindern bzw. auf das nötigste Maß zu reduzieren. Damit sollen insbesondere bei extremen Regenereignissen nachteilige Auswirkungen vor allem hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter vermieden werden.

Die Festsetzung, bezogen auf die Umsetzung, bezieht auch bauliche Maßnahmen ein, um das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zum Beispiel zeitversetzt zum Niederschlagsereignis zu versickern. Der Verwendung des Wassers für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung), Verdunstung (z.B. Retentionsdach), aber auch der Zwischenspeicherung und zeitversetzten Verwendung des Wassers (z.B. Zisterne) steht die Festsetzung nicht entgegen.

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser steht inhaltlich maßgebend im Verbund mit den Festsetzungen zur GRZ und zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Über diese wird sichergestellt, dass Teile der Baugrundstücke im Zuge der Neuordnung über unmittelbaren Bodenverbund verfügen werden bzw. Teilflächen z.B. der Innenhofflächen durch bauliche Anlagen für die Regenrückhaltung (z.B. Zisterne) unter-/überbaut werden können.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach Auswertung der Aufschlüsse im Bereich des B-Plan-Gebietes bei Bodenaustausch für den Bereich der anthropogenen Aufschüttung

grundsätzlich möglich. Die Altlasten sind in Bezug auf die Versickerung jeweils zu untersuchen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisher nicht erfolgten Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung der Versickerungsbedingungen sowie die Untersuchungen zur Annäherung/Wiederherstellung der Wasserhaushaltsbilanz entsprechend dem unbebauten Gebietszustand (vgl. DWA-M 102-4) in den nachfolgenden Planungsphasen umzusetzen sind. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich hieraus planerische Anpassungen und Kostensteigerungen ergeben können. Bei der Planung der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Da für das Plangebiet zudem nach der vorliegenden Starkregengefahrenkarte eine Betroffenheit besteht, ist im Zuge der Genehmigungsplanung ein Überflutungsnachweis für einen Regen $T=100$ a zu erbringen.

17.2 Oberflächenbefestigung

Teil B: Text

3.2 Oberflächenbefestigung

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen oder vergleichbaren baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken sowie von eigenständigen Geh- und Radwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Die Festsetzung steht inhaltlich im Verbund mit der Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Mit Bezug auf das „Schwammstadt-Prinzip“ ist Ziel der Festsetzung, dass die befestigte Oberflächen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden, damit das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder in unmittelbarer Nähe versickern kann. Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. So können zudem negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung und somit die klimatischen Belastungen am Standort reduziert werden.

17.3 Schutz vor Vogelschlag

Teil B: Text

3.3 Schutz vor Vogelschlag

Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m^2 sind unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind; Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig.

Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, sofern die Fensterglasfläche mit kontrastreichen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen wird. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist ursächlich die Vermeidung von Vogelschlag, d.h. tödlichen Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen oder spiegelnden Fassaden. Die Maßnahme dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot).

Im Plangebiet ist eine umfassende Begrünung unter anderem mit mittel- bis großkronigen Bäumen vorgesehen, die z.T. bis an die Fassaden heranreichen können. Bei einer Spiegelung der Bäume in den Fassaden bzw. großen Fensterflächen werden diese durch die Vögel nicht als Hindernis erkannt. Auch Verglasungen, z.B. an Eckfenstern ohne sichtbare Eckpfeiler werden nicht als Hindernis erkannt. Diese müssen besonders markiert werden, damit sich nähernde Vögel nicht verletzt oder zu Tode kommen.

Die einfachste Möglichkeit einer wirksamen Markierung stellen Streifen- oder Punktmuster dar, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. Unregelmäßige Muster sind jedoch ebenso möglich. Als Ergebnis der bisherigen Untersuchungen können folgende Regeln für zuverlässig wirkende Markierungen aufgestellt und für die Umsetzung mitgegeben werden:

- Muster müssen über die gesamte Scheibe angebracht werden. Hierbei können bereits Gesamtdeckungsgrade von 5 – 10 % ausreichen, wenn auf Kontrast, Mindestlinienstärke und Maximalabstände geachtet wird, in besonderen Fällen auch weniger.
- Vertikale Linien sollten mindestens 5 mm breit sein bei einem Kantenabstand von 95 mm, so dass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Damit ergibt sich ein Deckungsgrad von 5 %. Horizontale Linien müssen alle 5 cm vorhanden sein. Da sie nur 3 mm breit sein müssen, ergeben sich ein Kantenabstand von 47 mm und ein Deckungsgrad von 6 %.
- Ein hoher Kontrast ist essenziell für die Wahrnehmbarkeit der Muster. In der Mehrzahl der Fälle sind daher schwarze Markierungen gut geeignet, orange hat sich ebenfalls gut bewährt. In dunkleren oder schattigen Situationen bieten auch weißliche Markierungen einen guten Kontrast.
- Außen markieren: Markierungen sollen auf der Anflugseite angebracht werden, damit ihre Wirkung nicht durch Spiegelungen verringert wird. Nur bei ausschließlich auf Durchsicht beruhender Mortalität ist die Seite ohne Einfluss.
- Bei innen angebrachten Markierungen müssen diese sehr hell (weiß, weißlich) und breit sein (mindestens 5 cm), um von Vögeln trotz der Reflexion der äußersten Glasschicht als Hindernis wahrgenommen zu werden. Solche Strukturen werden vereinzelt als Sonnenschutz verwendet.
- Bei spiegelnden Scheiben wurden Markierungen mit glänzenden und nur 9 mm großen Alu-Punkten in einem 9-cm-Raster erfolgreich getestet. Diese Markierung hat nur einen Deckungsgrad von ca. 0,8 %. Sie befindet sich auf Ebene 2 des Glases (Innenseite der äußeren Glasscheibe).
- Alle Markierungen sollten sinnvollerweise dauerhaft auf dem Glas angebracht werden (z. B. Sandstrahlen, Aufdrucken). Ein nachträgliches Anbringen mittels Folien ist immer möglich, aber in der Regel nicht so dauerhaft und dann in mehrjährigen Abständen zu erneuern. Dies führt langfristig zu höheren Kosten.

Über die Festsetzung eingefordert wird eine städtebaulich-architektonischer Befassung zur Ausprägung von Glasflächen oder spiegelnden Oberflächen im Zuge der Umsetzung. Im Ergebnis entsteht eine Körnungsgröße der Fassadenöffnungen und eine Gliederung von glänzenden, spiegelnden Oberflächen, die im Abgleich mit den Gebäuden der Umgebung steht und daher auch planerisch mit Bezug zur Entwicklung des Ortsbildes befürwortet wird.

Seitens der UNB besteht der Hinweis, dass nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) 2021: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas sind Fassaden“, Fassadenabschnitte mit zusammenhängenden Glasflächen >3-

6 m² als „hohes Risiko“ und entsprechende Flächen >6 m² als „sehr hohes Risiko“ für Vogelschlag zu beurteilen sind. Bei einer entsprechenden Problemlage kann eine nachträgliche kostenpflichtige Anordnung durch die untere Naturschutzbehörde gegenüber den Betroffenen erforderlich werden.

17.4 Beleuchtung

Teil B: Text

3.4 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,00 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ziel dieser Festsetzung ist ein ökologischer Beitrag sowohl bezogen auf die Lebenswelt von Insekten als auch zur Stärkung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Künstliche Beleuchtung kann negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden und die Umwelt haben. Gefahren bestehen insbesondere für nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse, die durch künstliches Licht angelockt und desorientiert werden bzw. deren Biorhythmus durcheinandergerät. Um schädliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist künstliche Beleuchtung grundsätzlich auf das funktional notwendige Maß zu beschränken (z. B. Beleuchtungsstärke, Anzahl der Leuchten, Beleuchtungsdauer).

Geschlossene Leuchtkörper vermeiden das ungewollte Eindringen von Insekten. Warmweißes Licht ohne oder mit geringen UV- und Blauanteilen lockt weniger Insekten an. Die Vermeidung von horizontal sowie nach oben abstrahlendem Licht vermindert die negativen Auswirkungen auf die Fauna (z. B. Desorientierung).

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude, der Straßen und der Innenhöfe sollten nach derzeitigen technischen Stand Lampen mit warmweißem Licht (< 3.000 K), ohne UV- und IR-Emissionen und geringem Blau-Anteil verwendet werden. Die Lampen sollten mit insektenfreundlicher Richtcharakteristik (keine Abstrahlung nach oben) und vollständig gekapseltem Lampengehäuse versehen sein. Die Lichtpunkthöhe darf 5 m nicht überschreiten.

Aufgrund der vergleichsweise geringen finanziellen Auswirkungen dieser Festsetzung in Verbindung mit der planerisch verfolgten ökologischen Vielfalt einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung am Standort, wird die Einbringung der Festsetzung in dem Bebauungsplan als angemessen erachtet.

Weitere Informationen zur Außenbeleuchtung finden sich im Lichtmasterplan für den öffentlichen Raum der Stadt Leipzig (Beschluss VI-DS-06606).

18. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

18.1 Grundsatz zu den Anpflanzungen

Teil B: Text

4. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB]

Für die nachfolgenden Festsetzungen gilt:

- a) Vorhandene Bäume und Sträucher, die die nachfolgend festgesetzten Anforderungen erfüllen und erhalten werden, werden auf anzupflanzende Strukturen angerechnet.
- b) Die festgesetzten Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung

Den nachfolgenden Festsetzungen wird in Sinne der Klarstellung die obenstehende Erläuterung vorangestellt.

18.2 Öffentliche Grünflächen

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Darstellung der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bezeichnung der Maßnahmen gemäß Planzeichnung i.V.m. den textlichen Festsetzungen in Teil B: Text.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

Teil B: Text

4.1 A1 Westliche öffentliche Grünfläche

Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gilt:

- a) Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,30 m Höhe und alle vorhandenen Sträucher sind zu erhalten.
- b) Es sind mindestens 12 mittel- oder großkronige Laubbäume mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- c) Auf mindestens 50 % der Grünfläche sind ergänzend zu a) standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.

4.2 A2 Östliche öffentliche Grünfläche

Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gilt:

- a) Es sind mindestens 12 mittel- oder großkronige Laubbäume mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- b) Auf mindestens 25 % der Grünfläche sind standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist die differenzierte Ausgestaltung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und der Erfüllung vielfältiger Funktionen.

Die öffentlichen Grünflächen leisten einen Beitrag für die Grünflächenversorgung der Stadtbevölkerung sowie zum Lokalklima (u.a. durch Beschattung und Verdunstung) und dienen damit zu Erholungszwecken sowie zur Förderung gesunder Lebensverhältnisse. Darüber hinaus sind die Flächen bedeutsam für die Biotopvernetzung, als Verbindung zwischen Stephaniplatz und den westlich des Gerichtswegs liegenden Grünflächen. Vor allem für Brutvogelarten, deren Habitate sich primär auf der bestehenden „temporären Grünfläche“ westlich der Perthesstraße abbilden, sind diese Grünflächen von Belang, insbesondere da ein teilweiser Erhalt vorhandener Bepflanzungen darin möglich ist.

Die Festsetzung von mindestens geforderten Gehölzstrukturen mit einer mindestens geforderten Pflanzqualität soll zu einer möglichst zeitnahen Herstellung der entsprechenden städtebaulichen Wirkung und Funktionsfähigkeit der öffentlichen Grünflächen führen. Park- und Alleebäume haben bei der Pflanzung in der Regel Stammumfänge zwischen 14 und 25 cm. Je größer dabei der Stammumfang gewählt wird, desto größer und älter sind die Bäume bereits und desto eher entfalten sie die gewünschte stadträumliche und klimatische Wirkung. Die hier festgesetzte Pflanzqualität der Bäume (Stammumfang mindestens 18/20 cm) ist notwendig, damit die gewünschte stadträumliche Wirkung, die Beschattungswirkung der Gehölze sowie die öffentliche Nutzung der Grünflächen als Parkanlage von Beginn an möglich ist.

Für die öffentliche Grünfläche A1 ist es aus Gründen des Artenschutzes erforderlich, die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,30 m Höhe sowie alle vorhandenen Sträucher zu erhalten, da nur so sichergestellt werden kann, dass für die derzeit vorhandene Artenzusammensetzung an geschützten Brutvogelarten (v.a. Mönchsgrasmücke) eine ausreichende Anzahl geeigneter Brutgehölze verbleibt und so das Eintreten von Verbotstatbeständen nach derzeitigen Stand vermieden werden kann. Die Entwicklung und Verteilung der Arten ist ein dynamischer Prozess und somit Änderungen unterworfen.

Darüber hinaus ist für die öffentliche Grünfläche A1 eine Ergänzung mit mindestens 50 % Gehölzflächen vorgesehen, einerseits aus Gründen des Artenschutzes und Biotopverbundes, andererseits aus stadträumlich-gestalterischen Aspekten, da hier die Entwicklung einer kompakten „Pufferzone“ im Dialog mit der sich künftig gegenüberstehenden Bebauung vorgesehen ist.

Freiraumgestalterischer Ansatz ist, über die Fläche A1 die westliche Raumkante am Gerichtsweg aufzunehmen und in östlicher Richtung einen dicht bestandenen Gehölz- und Vegetationsbereich im Sinne eines „Grünvolumens“ anzulegen. Die Grünfläche A2 in der Quartiersmitte soll entsprechend ihrer Lage und Nutzungsoption eher als eine offener gestaltete, leichter bepflanzte Grünfläche in geschützter Lage mit einem höheren Anteil an befestigten Bereichen angelegt werden.

Für die öffentliche Grünfläche A2 ist daher eine geringere Gehölzausstattung von mindestens 25 % der Fläche geplant. Die Baumpflanzungen sind als Baumgruppen vorgesehen, die eine Beschattung der Flächen selbst sowie des angrenzenden Straßenbereichs der Frommannstraße ermöglichen. Zugleich werden so Offenflächen angelegt, die eine vielfältige Freiraumnutzung der Grünanlage ermöglichen und als Jagdschneise für Fledermäuse und Brutvögel genutzt werden können. Für die Sträucher ist eine Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro m² vorzusehen. Aus Gründen des Artenschutzes sind auch dornige Sträucher zu verwenden. Die Bäume sollten jeweils in Baumgruppen so angeordnet werden, dass eine gute Beschattung der Grünfläche selbst sowie des nördlich angrenzenden Verkehrsraums (Frommannstraße und Weg in der Verlängerung der Frommannstraße) entsteht.

18.3 Innenhöfe

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Darstellung der in der Planzeichnung dargestellten, mit Innenhof 1, Innenhof 2.1, Innenhof 2.2 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bezeichnung der Maßnahmen gemäß Planzeichnung i.V.m. den textlichen Festsetzungen in Teil B: Text.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

Teil B: Text

4.3 A3 Innenhof 1

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind unter vorrangiger Berücksichtigung der Bau- und Gehölzbestände dauerhaft und vollständig zu begrünen. Dafür gilt:

- a) Je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- b) Auf mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.
- c) Abweichend von der Pflicht zur Begrünung nach a) dürfen auf bis zu 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Innenhof:
 - Terrassen;
 - Wege und Plätze (entsprechend TF Nr. 3.2);
 - unbegrünte Teile von Spielplätzen;
 - Nebenanlagen;
 - Zufahrten, Fahrradabstellanlagen

hergestellt werden.

4.4 A4 Innenhof 2.1/2.2

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind unter vorrangiger Berücksichtigung der Bau- und Gehölzbestände dauerhaft und vollständig zu begrünen. Dafür gilt:

- a) Je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
- b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Sträucher mit mindestens einer Pflanze pro Quadratmeter zu pflanzen.
- c) Abweichend von der Pflicht zur Begrünung nach a) dürfen auf bis zu 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Innenhof:
 - Terrassen;
 - Wege und Plätze (entsprechend TF Nr. 3.2);
 - unbegrünte Teile von Spielplätzen;
 - Nebenanlagen;
 - Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Stellplätze (entsprechend TF Nr. 3.2), auch mit offener Überdachung (Carport)

hergestellt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist die differenzierte Ausgestaltung der Grünflächen im Sinne des städtebaulichen Konzeptes sowie die Erfüllung vielfältiger Funktionen, hier auf den privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung von mindestens geforderten Gehölzstrukturen mit einer mindestens geforderten Pflanzqualität dient der möglichst zeitnahen Herstellung der entsprechenden städtebaulichen Wirkung und ökologischen Funktionsfähigkeit der Innenhofflächen. Die freiräumlichen Entwicklungen folgen somit den baulichen Maßnahmen und sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu einem ausgewogenen Ganzen ab.

Das städtebauliche Leitbild für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung ist eine Gestaltung möglichst großzügiger, begrünter Innenhöfe und vor Verkehrslärm geschützter Freiflächen. Die privat genutzten Höfe sollen den Lebenswert sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anwohner/-innen befördern.

Die festgesetzte Gehölzausstattung unterstützt unter anderem durch die entstehende Verschattung ein angenehmes Aufenthaltsklima, auch für die integrierbaren Spielflächen. Zudem sind die Innenhofflächen mit Gehölzstrukturen bedeutsam für Brutvogelarten, deren Habitate durch einen eventuell möglichen Erhalt oder angemessene Neupflanzungen, innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die mit natürlichem Bodenbezug, sind für die Versickerung von Niederschlagswasser von Belang.

Die Baum- und Strauchpflanzungen in den Innenhöfen sollten zur Verminderung des Aufheizens auf die westlichen und nördlichen Innenhofseiten konzentriert werden, während dort gleichzeitig keine oder nur wenig versiegelte Flächen oder Tiefgaragen angeordnet werden sollten. Zudem sollte eine Beschattung der Aufenthaltsräume und Fassadenflächen durch eine gezielte Baumpflanzung erreicht werden.

Um die angestrebte Wirkung als lokalklimatischer Ausgleichsraum sowie als privater Erholungsraum zu erreichen, werden für die Baumpflanzungen Pflanzqualitäten (Stammumfang mindestens 18/20 cm) festgesetzt.

Ziel der Grünordnung ist es, möglichst große Bäume in den Innenhöfen zu entwickeln, die die gewünschte Beschattung und klimatische Ausgleichsfunktion entfalten können. Daher wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume zugunsten der besseren Entwicklungsmöglichkeiten auf 1 Baum pro 300 m² für den Innenhof A4 und 1 Baum pro 250 m² für den Innenhof A3 festgesetzt. Für den Innenhof A3 werden mehr Bäume sowie auch mehr Gehölzflächenpflanzungen festgesetzt, weil dies aus Artenschutzgründen erforderlich ist (siehe Kapitel 7).

Für die Sträucher ist eine Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro m² vorzusehen. Aus Gründen des Artenschutzes sind auch dornige Sträucher zu verwenden.

18.4 Pflanzstreifen Täubchenweg

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Darstellung der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bezeichnung der Maßnahme gemäß Planzeichnung i.V.m. den textlichen Festsetzungen in Teil B: Text.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

Teil B: Text

4.5 A5 Pflanzstreifen Täubchenweg

Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

a) Es sind mindestens mittelkronige Laubbäume

- mit mindestens einem Stammumfang 18/20 cm,
- Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe,
- in einem Pflanzabstand von 2 m zur südlichen Grundstücksgrenze,
- mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m zwischen den Bäumen

anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.

b) Je Baum ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² herzustellen, die durch geeignete bauliche Maßnahmen vor dem Überfahren zu schützen ist.

c) Zwischen den Baumscheiben sind Grundstückszufahrten, Gebäudezugänge und weitere befestigte Flächen als Gebäudevorzonen zu den dahinterliegenden Nutzungen zulässig. Je Baugrundstück dürfen die befestigten Flächen maximal 50 % der jeweiligen Fläche des Pflanzstreifens einnehmen.

d) Die Baumscheiben und die nicht mit befestigten Flächen nach c) belegten Flächen, sind flächendeckend zu begrünen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, in Verbindung mit einem Rückversatz der Gebäudefassade in Teilbereichen 2.1, 2.2, eine Baumreihe als stadtraumprägendes Element entlang des Täubchenwegs einzufügen.

Die Baumreihe wird innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens auf den privaten Grundstücksflächen unter Beachtung von Optionen für Grundstückszufahrten, möglichen Eingangsbereichen und gewerblichen Gebäudevorzonen angeordnet. So soll zugleich dem privaten Interesse, diese Vorzone flexibel gliedern und nutzen zu können, entsprochen werden, und zum anderen dem städtebaulichen Belang einer raumprägenden Grünstruktur Rechnung getragen werden.

Dem integrierten Planungsansatz der doppelten Innenentwicklung folgend soll dieses freiräumliche Element auch zu einer Entlastung des Standortklimas beitragen, indem eine abschnittsweise Verschattung der Südfassade sowie der angrenzenden Verkehrsflächen erreicht werden kann.

Um die angestrebte Funktion als stadtbildprägendes und klimaausgleichendes Element möglichst frühzeitig zu erreichen, ist eine Mindestpflanzqualität (Stammumfang mindestens 18/20 cm) festgesetzt. Darüber hinaus sind mindestens mittelkronige Laubbäume vorgesehen, da diese eine entsprechende Wuchshöhe (15-25 m) erreichen können, um die angestrebte Verschattung der dahinterliegenden Fassaden erreichen zu können.

Da unter den Bäumen auch Zufahrten, Zugänge und weitere Nutzungen in der Gebäudevorzone vorgesehen sind, sind Bäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe (Straßenbaumqualität) vorgesehen. Die Baumreihe ist unmittelbar vor der Fassade angeordnet. Um eine Nutzung der privaten Grundstücke unter/zwischen den Bäumen und eine ausreichende Belichtung der im dahinterliegenden Gebäude befindlichen Räumlichkeiten zu ermöglichen, wird ein Pflanzabstand von 15 m zwischen den Bäumen festgelegt.

Hinsichtlich der Baumarten sind standortgerechte stadtklimafeste Laubbäume, mit guter Eignung für die Verwendung im urbanen Raum zu verwenden. Einen guten Überblick dazu gibt die GALK-Straßenbaumliste (<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste>).

Für die Baumreihe am Täubchenweg werden Arten und Sorten mit kegelförmigen Kronen zur Verwendung vorgeschlagen. Das können u.a. sein:

- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Carpinus betulus „Fastigiata“ (Hainbuche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Liquidambar styraciflua „Paarl“ (Amberbaum)
- Prunus avium „Plena“ (Gefüllte Vogelkirsche)
- Tilia cordata „Rancho“ (Stadtlinde)
- Ulmus Hybr. „Clusius“ (Ulme).

Die Auswahl der Gehölze sollte auch entsprechend der Gehölzbreite in Abhängigkeit des genauen Pflanzstandortes innerhalb des Pflanzstreifens insbesondere bezogen auf den Abstand zur Fassade erfolgen. Um hier möglichst große Bäume zu ermöglichen, sollten der Pflanzabstand der Baumreihe zur Grundstücksgrenze maximal 2 Meter betragen.

Um ein ausreichendes Wachstum der Bäume durch die Zurverfügungstellung eines ausreichenden Wurzelraumes zu ermöglichen, dürfen befestigte Flächen nur maximal 50% des Pflanzstreifens einnehmen. Zudem muss je Baum mindestens 6 m² offene Bodenfläche hergestellt werden. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der zusätzlich angestrebten Nutzung der privaten Grundstücke. Für ein gesundes Baumwachstum sollte diese offene Bodenfläche durch ein zusätzliches Angebot an unterirdischem Wurzelraum ergänzt werden.

18.5 Dachaufbauten auf Tiefgaragen, nicht überbaute Untergeschosse

Teil B: Text

4.6 A6 Dachaufbau auf Tiefgaragen, nicht überbaute Untergeschosse

Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sowie außerhalb von Terrassen, Wegen und Plätzen, unbegrüntem Teilen von Spielplätzen, Nebenanlagen, Zufahrten, Fahrradabstellanlagen und Stellplätzen sind mindestens 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau (abzüglich der Drainageschichten und Retentionselemente) zu bedecken. Beim Pflanzen von Laubbäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mind. 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau (Substratschicht abzüglich der Drainageschichten und Retentionselemente) von mindestens 1,20 m herzustellen.

Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdecken können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass hierdurch unzumutbare Mehrkosten entstehen oder, wenn die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt wie die Festsetzung.

Begründung

Die Festsetzung A6 sowie die folgend erörterten Festsetzungen A7, A8 verfolgen gemeinsam die Intension, funktional notwendige versiegelte Flächen i.V.m. stadtoökologischen Themen oder auch einer funktional-ökologischen Mehrfachnutzung aufzuwerten. Aus städtebaulicher Sicht leisten die Festsetzungen ihren Beitrag zur ausgewogenen Entwicklung der baulich wie stadtoökologisch angezeigten Bedarfe im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung des Plangebietes und dessen neuem Ortsbild. Zudem erhöhen sie hier explizit die räumliche Attraktivität der privaten Innenhofbereiche hin zu begrüntem Aufenthalts- und Erholungsflächen und leisten darüber ihren Beitrag zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Das Ziel der Festsetzung ist es, einen möglichst hohen Anteil an Bepflanzung sowohl auf den Dächern als auch in den Innenhofflächen zu ermöglichen. Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss und tragen zur Verdunstung bei, so dass ein Aufheizen der Flächen vermindert werden kann. Darüber hinaus verbessern sie die mikroklimatisch-lufthygienische Situation, filtern Regenwasser, schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf verschiedenen Ebenen und können die Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes unterstützen.

Geregelt werden unterschiedliche Stärken von Substrataufbauten für unterschiedliche bauliche Anlagen sowie Ausnahmen der Regelung für gewisse Flächen.

Für **Tiefgaragen und nicht überbaute Untergeschosse** im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein zu begründender, durchwurzelbarer Substrataufbau in einer Stärke von 80 cm festgesetzt, der im Bereich von Baumstandorten auf eine Stärke von 120 cm zu erhöhen ist. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, auch mit Relevanz für den Artenschutz, in den Innenhöfen in ausreichendem Maß eingeordnet werden können und ihr Erhalt möglich ist. Durch das Aufbringen des Substrats auf die unterbauten Flächen wird zudem anfallendes Niederschlagswasser im Boden gespeichert und steht den Pflanzen zur Verfügung.

Terrassen, Wege-, Platz- und Spielplatzflächen sowie erforderliche Nebenanlagen, Zufahrten, Fahrradabstellanlage und Stellplätze sind hiervon ausgenommen, da die Funktionalität der Anlagen z.T. andere Oberflächenbeschaffenheiten verlangt.

Hinsichtlich des Kulturdenkmals „Bibliographisches Institut“ ist zu beachten, dass eine Tiefgarage auf diesem Flurstück oder auf Teilbereichen dieses Flurstücks vollständig unterirdisch ausgeführt werden muss. Eine Anhebung des Hofniveaus darf aus denkmalpflegerischer Sicht auch durch die Substratschicht nicht erfolgen.

18.6 Dachbegrünung

Teil B: Text

4.7 A7 Dachbegrünung Hauptgebäude

Für die Dächer der Hauptgebäude gilt:

- a) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind entsprechend dem Stand der Technik flächig und dauerhaft zu begrünen.
- b) Die durchwurzelbare Mindestschichtdecke (ohne Drainagen, Speicher-/ Retentionsboxen) muss mindestens 12 cm betragen.
- c) Zulässig ist, das Substrat mit Sand anzureichern und mit einer Gras/Kraut/Sedum-Flur auszustatten. Darüber hinaus ist eine Ausstattung mit Biodiversitätsbausteinen auch auf höheren Substratschichtdicken zulässig.
- d) Flächen für notwendige haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- e) Bei Staffelgeschossen beschränkt sich die Begrünungspflicht auf die Dachfläche des obersten Geschosses des jeweiligen Gebäudes.

4.8 A8 Dachbegrünung Nebenanlagen

Für die Dächer von Nebenanlagen wie Technikgebäude, Abstellräume, Müll- und Fahrradabstellanlagen, Carports sowie von überdachten Einfahrten gilt:

- a) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad und mit einer Gesamtläche von mehr als 10 m² sind entsprechend dem Stand der Technik flächig und dauerhaft zu begrünen.
- b) Die durchwurzelbare Mindestschichtdecke (ohne Drainagen, Speicher-/Retentionsboxen) muss mindestens 8 cm betragen.
- c) Zulässig ist, das Substrat mit Sand anzureichern und mit einer Gras/Kraut/Sedum-Flur auszustatten. Darüber hinaus ist eine Ausstattung mit Biodiversitätsbausteinen auch auf höheren Substratschichtdicken zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB]

Begründung

Die Festsetzungen A6, A7, A8 verfolgen gemeinsam die Intension, funktional notwendige versiegelte Flächen i.V.m. stadtoökologischen Themen aufzuwerten. Aus städtebaulicher Sicht leisten die Festsetzungen ihren Beitrag zur ausgewogenen Entwicklung der baulich wie stadtoökologisch angezeigten Bedarfe im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung des Plangebietes und dessen neuem Ortsbild. Die Festsetzungen stehen für den Ansatz, Flächen durch entsprechende Ausstattungsmerkmale über ihre bauliche Funktion, hier als Dächer, hinaus für ökologische Bedarfe einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung zugänglich zu machen (funktional-ökologische Mehrfachnutzung). Dies steht letztlich im ausgewogenen Interessenausgleich vielseitiger Belange auf Ebene des Bebauungsplans.

Ziel der Festsetzungen ist es, einen möglichst hohen Anteil an Bepflanzung auch auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen zu ermöglichen. Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss und tragen zur Verdunstung bei, so dass ein Aufheizen der Flächen vermindert werden kann. Darüber hinaus verbessern sie die mikroklimatisch-lufthygienische Situation, filtern Regenwasser, schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf verschiedenen Ebenen und können die Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes unterstützen. Geregelt werden unterschiedliche Stärken von Substrataufbauten für unterschiedliche bauliche Anlagen sowie Ausnahmen der Regelung für gewisse Flächen.

Aus städtebaulicher Sicht leisten die Festsetzungen ihren Beitrag zur ausgewogenen Entwicklung der baulichen wie stadtoökologisch angezeigten Bedarfe im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung des Plangebietes und dessen neuem Ortsbild.

Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe der zu begrünenden Flächen wird eine Mindestschichtdicke von 12 cm festgesetzt. Die festgesetzte Mindestdicke ermöglicht auch auf kleineren Flächen einen ausreichenden Wasserrückhalt im Substrat, um eine Überlebensfähigkeit der Bepflanzung auch im Sommer zu ermöglichen. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der dicht bebauten Stadt ist die Festsetzung einer Mindestschichtdicke von 12 cm auch hinsichtlich der weiteren, bereits ausgeführten Funktionen (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, mikroklimatisch-lufthygienische Funktion, Habitatfunktion, Biodiversität) erforderlich.

Um einen Ausgleich von Habitatstrukturen der Blauflügeligen Ödlandschrecke zu ermöglichen, kann das aufzubringende Substrat mit Sand angereichert und mit einer Gras/Kraut/Sedum-Flur (schütterere Vegetation) sowie mit geeigneten Biodiversitätsbausteinen ausgestattet werden (siehe Kapitel 7.2).

Die Gründächer können dazu sowie auch zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit allgemein mit sogenannten „Biodiversitätsbausteinen“ ergänzt werden, die etwa 30 % der Dachfläche belegen sollten. Mögliche Biodiversitätsbausteine sind: Bereiche mit höherer Substratauflage (mit Substrathöhen von ca. 10-20 cm) und Staudenpflanzungen, Sandlinsen, Grobkiesbeete, Totholz als Haufen oder Einzelstrukturen, Pflanzung von anspruchslosen Gehölzen (z. B. Zwergkiefer, Felsenbirne,

GINSTER, hierfür partielle Erhöhung der Substrataufbauhöhe von etwa 30-40 cm), industriell gefertigte Nisthilfen für Insekten und Vögel, Steine als Haufen oder Einzelstrukturen, Wasserflächen (temporäre und/oder dauerhafte Wasserbespannung). Bewegliche, leichte Teile sind ggf. gegen Windverwehung zu sichern. Bei einer Kombination von Biodiversitäts- und Solar-Gründach sollten etwa 5–10 % der Module mit Sandflächen als Ausgleichshabitats für beispielsweise die Ameisenjungfer unterbaut werden.

Bei der Begrünung ist eine gezielte Pflanzenauswahl zu verwenden: artenreich, klimaangepasst (trockenresistent), mit einem Blühzeitraum von April bis Oktober und dem Vorkommen von Futterpflanzen für Insekten und Vögel, bevorzugt gebietsheimisch.

Bei Staffelgeschossen beschränkt sich die Begrünungspflicht jeweils auf die Dachfläche des obersten Geschosses, um eine Nutzung von privaten Dachterrassen zu ermöglichen.

Dachflächen von Nebenanlagen wie Technikgebäuden, Abstellräumen, Müll- und Fahrradabstellanlagen, Carports sowie von überdachten Einfahrten sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschichtdicke von mind. 8 cm zu begrünen, um das dort anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und ein auch hier ein Aufheizen der Dachflächen zugunsten eines ausgeglichenen Aufenthaltsklimas zu vermindern. Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit ist auch hier eine Ausstattung mit „Biodiversitätsbausteinen“ möglich. Unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses kommt die Begrünungspflicht für Nebengebäude erst für Dachflächen ab einer Größe von 10 m² zur Anwendung.

18.7 Begrünung von Außenwandflächen

Teil B: Text

4.9 A 9 Begrünung von Außenwandflächen

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,50 m, sind

- a) mit geeigneten Kletterpflanzen (Selbstklimmern) oder im Wege fassadenintegrierter Systeme,
 - b) mit mindestens einer Pflanze pro laufendem Meter zu begrünender Wandlänge,
 - c) flächig bis zu einer Höhe von mindestens 3 m über Geländeoberkante
- zu begrünen, soweit Brandschutzanforderungen oder Gründe des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

Optional, insbesondere soweit die Fassade im Falle von Selbstklimmern aufgrund der Fassadenart Schaden nehmen würde, können Rankhilfen genutzt werden.

Die Fassaden von Tiefgarageneinfahrten, Carports und Nebenanlagen sind unabhängig vom Bestand an Fenstern gemäß Satz 1 und 2 zu begrünen.

Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für die zum seitlichen Anbau bestimmten (Brand-)Wände grenzständig zu errichtender Gebäude.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB]

Begründung

Auch die Festsetzung der Fassadenbegrünung steht für den städtebaulichen Ansatz auf Ebene des Bebauungsplans bauliche, ökologische, gestalterische Bedarfe ausgewogen in die Planung einzustellen und darüber ein gemeinsames neues Ortsbild zu entwickeln.

Ziel der Festsetzung ist es, das Begrünungspotential im Plangebiet auch mittels Fassadenbegrünung auszuschöpfen. Dieses entspricht auch der Forderung des „Sofortmaßnahmenprogramm Klimanotstand 2020“ der Stadt Leipzig. Die entsprechend begrünten Fassaden sollen, insbesondere im sonnenexponierten Bereich, ein Aufheizen der Fassaden vermindern und durch Verdunstungskühlung zum Ausgleich des Lokalklimas und somit zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Durch das Auffangen von Niederschlagswasser, dessen Versickerung in den Pflanzflächen und dessen teilweise Verdunstung wird der natürliche Wasserkreislauf gestärkt und damit zum Umgang mit Starkregenereignissen beigetragen. Darüber hinaus verbessern begrünte Fassaden die mikroklimateisch-lufthygienische Situation, bieten Nahrung für Vögel und Insekten und schaffen Lebensräume auf der vertikalen Ebene.

Ausgehend von den Tiefen der Baufenster und der Prägung der maßgeblichen Umgebung können im Plangebiet Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt werden. In der hier möglichen Gebäudetiefe sind diese üblicherweise mit einer Vielzahl von Fenster- und Türöffnungen in der Fassade verbunden, was die Einordnung von Fassadenbegrünung nur in schmalen Abschnitten ermöglicht. Die der Begrünungssatzung²¹ der Stadt Leipzig zugrunde liegende Annahme, dass für Gebäude der Gebäudeklassen 4 bis 5 fensterlose Abschnitte ab einer Breite von 10 m begrünt werden können, würde hier nicht zur Anwendung kommen können. In Anlehnung an vergleichbare Bebauungspläne der Stadt Leipzig in innerstädtischer Lage wird daher für den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Breite von 2,50 m zu begrünen sind, wenn Gründe des Denkmalschutzes oder des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen.

Fassaden von Tiefgarageneinfahrten, Carports und Nebenanlagen sind aufgrund der Nutzung für Zwecke, die nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitszwecke genügen müssen, unabhängig vom Abstand der Fenster zu begrünen. Aus stadtklimatischen Gründen ist es sinnvoll, die Begrünung v.a. an den sonnenexponierten Südost-, Süd-, Südwest- und West-Fassaden vorzusehen. Die ggf. durch eine zeitlich gestaffelte Realisierung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken entstehenden, zum seitlichen Anbau bestimmten grenzständigen (Brand-)Wände, sind von der Begrünungspflicht nicht erfasst.

Für die Begrünung sind geeignete Kletterpflanzen (Selbstklimmer) zu verwenden. Die Pflanzen sollten dabei eine Mindesthöhe von 3 m über der Geländeoberkante erreichen, um eine für die Nutzer wahrnehmbare stadtklimatische Wirkung zu erreichen. Die Wandbegrünung kann dabei unmittelbar auf der Wand, an auf der Wand angebrachten Rankhilfen oder ohne Wandkontakt an unmittelbar vor der Wandfläche aufgestellten Rankgerüsten erfolgen. Bei den vorgesehenen Gebäudehöhen im Plangebiet sind auch stark wüchsige Pflanzen geeignet, weil damit eine Berankung bis in höhere Geschosse möglich ist, was die von der Begrünung ausgehenden Wirkungen verstärkt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes bei Fassadenbegrünung wird auf die „Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes: Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03)“ verwiesen.

19. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden erneuerbare Energien einzusetzen sind

Teil B: Text

5. Solarenergetische Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB]

²¹ Satzung der Stadt Leipzig über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Begrünungssatzung), Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Leipzig vom 29.02.2024.

- a) Bei Neubauten sind auf mindestens 60 % der jeweiligen Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad, Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) nebst zugehöriger Nebenflächen (z.B. Wartungsgänge und notwendige Randabstände) sowie zugehöriger Leitungen zu errichten.
- b) Auf flachen und flachgeneigten Dachflächen sind Solaranlagen zulässig, soweit die Anlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante des Daches errichtet werden. Wird eine Kombination mit einer Überlagerung von Solaranlagen über Dachbegrünung vorgenommen, sind die Module aufgeständert auszuführen.
- c) Die bauliche Höhe von Solaranlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten.
- d) Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den an öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Gebäudeseiten, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke abzurücken.
- e) Die Pflicht nach Buchst. a) gilt als erfüllt, soweit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes (z.B. Balkonbrüstungen, geneigte Dachflächen) eingebaut werden und in Summe der Teilflächen die nach Buchst. a) vorgeschriebenen Mindestgröße erreichen.

Die Anordnung hat auf den von den öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen abgewandten Gebäudeseiten zu erfolgen.

Im Falle der Anordnung auf den geneigten Dachflächen müssen die Anlagen direkt auf der Dachfläche oder parallel zur Dachhaut angeordnet werden. Dafür darf die Grundform des Daches (siehe TF Nr. 6.1.1) im technisch notwendigen Maß überschritten werden.

Begründung

Die Nutzung erneuerbarer Energien kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, weil es hierfür im BauGB keine Rechtsgrundlage gibt. Stattdessen enthält das Erneuerbare-Energien-Gesetz dafür einschlägige Vorschriften. Im Bebauungsplan kann nur festgesetzt werden, dass bauliche Anlagen mit den technischen Vorkehrungen (Modulen und Leitungen) ausgestattet werden müssen, die die Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglichen. Dem dient diese textliche Festsetzung.

Ziel der Festsetzung ist, basierend auf dem Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand der Stadt Leipzig, auf lokaler Ebene - durch die Installation von Anlagen für Solarenergie auf Dachflächen - einen wichtigen Schritt zum Klimaschutz für die Umsetzung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Es wird daher der baugestalterische Rahmen definiert, der andernfalls eine in Summe negative Störung der Dachlandschaft und des Ortsbildes, potentielle Nachbarschaftskonflikte nach sich führen würde. Innerhalb des Rahmens obliegen die weiteren Entscheidungen technologieoffen dem Vorhabenträger.

Inhalt der Festsetzung ist die Nutzung von mindestens 60 % der jeweiligen Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarkollektoren zur Wärmeengewinnung oder Photovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von elektrischem Strom). Deren notwendige Nebenflächen (z.B. Wartungsgänge und notwendige Randabstände) und zugehörige Leitungen sind Bestandteil dieser Flächen. Über die Wahl der Mindestfestsetzung findet der planerische Aspekt der Angemessenheit Eingang in die Festsetzung, da einerseits „ein Mehr“ zulässig ist, gleichzeitig aber auch andere Funktionen auf dem Dach mit angeordnet werden können.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Grenzen der Anordnung von Solaranlagen vor allem hinsichtlich einer potentiell negativen Wirkung auf den öffentlichen Raum, das Ortsbild innerhalb der durch Denkmale mit geprägten Umgebung definiert. Mit Blick auf „ein Mehr“ können die Anlagen daher ebenso auf den von öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen abgewandten Gebäudeseiten

an anderen Außenflächen der Gebäude in entsprechendem Maß umgesetzt werden. Dafür kommen geneigte Dachflächen in Frage, auf denen Module direkt und parallel zur Dachhaut angeordnet werden können sowie beispielsweise auch Balkon- und Fassaden-Photovoltaik, soweit dadurch kein Flächenkonflikt zur Fassadenbegrünung entsteht.

Zusammengefasst regelt die Festsetzung maßgeblich das Einfügen in das stadträumliche Erscheinungsbild und gewährleistet, dass die Solaranlagen den öffentlichen Raum nicht dominieren. Die Festlegung des Mindestabstandes von öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen sowie der Höhenvorgaben erfolgt, um die Wirkung der Bebauung optisch nicht zu beeinträchtigen.

Unter dem Aspekt der Mehrfachnutzung und im Sinne der Flexibilität bei der Gestaltung von Dachflächen können Solarmodule in die Flächen mit Dachbegrünung integriert werden, sofern sie in aufgeständerter Form ausgeführt werden. Die Nutzungsüberlagerung durch den Betrieb von Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise, schränkt die Betriebsmöglichkeiten der Solaranlagen oder die Begrünungsanteile nach Stand der Technik nicht unverträglich ein und ermöglicht z.T. positive Wechselwirkungen bezüglich der Aufheizung der Solarmodule und unterschiedlicher Einstrahlungs- und Feuchtigkeitsverhältnisse, die wechselnde Standortbedingungen und Biodiversität befördern können.

20. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften basieren auf der Sächsischen Bauordnung auf deren Grundlage das Einbringen städtebaulich-gestalterischer Festsetzungen in den Bebauungsplan zulässig ist. Im Rahmen dieses Bebauungsplans betrifft dies maßgeblich die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

[§ 89 SächsBO] Dachgestaltung

20.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachgestaltung setzt sich aus einem Verbund mehrerer Festsetzungen sowohl gemäß Teil A: Planzeichnung als auch B: Text zusammen. Bauplanungsrechtlich gesichert wird darüber die Ausprägung der Dachlandschaft in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept, hier bezogen auf die Dachlandschaft, in die bereits bebaute Umgebung. Zu den einzelnen Festsetzungen folgende Ausführungen:

20.1.1 Dachform, Dachneigung, Grundform des Daches

Teil A: Planzeichnung

Gemäß Planzeichnung werden in den jeweiligen Nutzungsschablonen die Dachform und die Dachneigung der Hauptgebäude festgesetzt. Ergänzend dazu gilt die Darstellung Firstrichtung der Mansarddächer gemäß Planzeichnung. Die hinweislichen Darstellungen der Gebäudekubaturen unterstützen die Festsetzung entsprechend.

Zu den Baufenstern ist festgesetzt:

Baufenster	Dachform/Dachneigung
Baufenster 1	Mansarddach / 55° - 65°
Baufenster 2.1	Mansarddach / 55° - 65°
Baufenster 2.2	Mansarddach / 55° - 65°

[§ 89 SächsBO]

Teil B: Text

6.1.1 Dachform - Mansarddächer

Für die Mansarddächer gilt ergänzend zu den in Teil A: Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen:

a) Baufenster 1 und Baufenster 2.1:

Oberkante des Daches mindestens 6 m über der tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes.

b) Baufenster 2.2:

Oberkante des Daches mindestens 3 m über der tatsächlichen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes.

c) Es dürfen keine Bauteile des Gebäudes über die Grundform des Daches hinausragen, soweit sich aus den folgenden Festsetzungen nichts Anderes ergibt.

Als Grundform des Daches wird definiert:

Die Außenflächen eines (gedachten), den in Teil A: Planzeichnung und unter TF Nr. 6.1.1 a) und b) getroffenen Festsetzung entsprechenden Mansarddaches.

(siehe Teil A: Planzeichnung: Hinweisliche Darstellung Gebäudekubaturen)

Begründung

Ziel der Festsetzung ist die Steuerung der Dachgestaltung der Hauptgebäude.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines über zwei Blöcke entstehenden Gebäudeensembles mit straßenbegleitenden Traufkanten und Dachflächen. Mit Bezug auf die Dächer der näheren Umgebung und unter Beachten des privaten Interessenausgleichs wird als Grundform auf ein Mansarddach orientiert, dem nachrangig eine gewisse Flexibilität zeitgemäßer Gestaltungsinterpretation zugeordnet wird.

Der festgesetzte Mindestabstand zwischen Traufhöhe und Gebäudeoberkante orientiert sich an den in der Umgebung vorgeprägten Dächern und sichert eine in ihrer Proportion der Gebäudegliederung angemessene Dimensionierung des Daches. Die in Teilbereich 2.2 geringer festgesetzte Gebäudeoberkante, soll zum einen entlang der Crusiusstraße zwischen der nördlich angrenzenden niedrigeren Bebauung und der höheren Bebauung südlich des Täubchenwegs und zum anderen im direkten Gegenüber mit der niedrigeren Bebauung in der Frommannstraße vermitteln.

Um mit Bezug auf Nachbarbebauungen ein städtebaulich ausgewogenes Ortsbild zu erzeugen, ist die Umsetzung deutlich geneigter Dächer vorgesehen. In Kombination mit der Gebäudetiefe und geplanten Obergrenze der Gebäudeoberkante, sollen entsprechend der Festsetzung im gesamten Plangebiet Mansarddächer vorgesehen werden, welche eine Dachneigung im Bereich zwischen 55 Grad und 65 Grad aufweisen. Die Ausrichtung des Daches und somit der Baukörper, soll entsprechend der festgesetzten Firstrichtung, parallel zu den angrenzenden Straßen erfolgen. Dadurch soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erzeugt und die gegenseitige Verschattung minimiert werden.

Die Ausbildung von flachgeneigten Dachbereichen, wie beim Mansarddach oder dem folgend als Abweichung beschriebenen Staffelgeschoss mit Flachdach, bilden die Voraussetzung zur Realisierung von Dachbegrünungen bzw. Solaranlagen. Die Neigung der Dächer oder deren Zurückstaffeln sichert zudem auch die Einhaltung der Abstandsflächen und somit der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der jeweils gegenüberliegenden Bebauung.

Die Festsetzung richtet sich nach den städtebaulichen Belangen, sodass in Bezug auf das Baudenkmal (Täubchenweg 17) die Festsetzungen einem möglichen Wiederaufbau bei eventuellem Verlust der denkmalgeschützten Substanz (z. B. durch Brände oder Sturmschäden) Vorlage gibt.

Die Gebäudekubatur soll ein ruhig-geordnetes Erscheinungsbild in der Dachlandschaft erhalten. Es wurde planerisch beachtet, dass Vorsprünge nicht die wahrgenommene Höhe der Bebauung negativ beeinflussen und mit der Traufe sowie dem Dachbereich um die städtebauliche Dominanz konkurrieren. Straßenseitig ist es gewährleistet, dass Bauteile und Dachaufbauten die Grundform des Daches nicht übertreten.

Die Hinweislichen Darstellungen der Gebäudekubaturen verbildlichen diese Vorgabe.

20.1.2 Dachform – Abweichung Staffelgeschoss

6.1.2 Dachform – Abweichung Staffelgeschosse

[§ 89 SächsBO]

Abweichend von der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Dachform „Mansarddach“ ist innerhalb der Grundform des Daches (siehe TF Nr. 6.1.1) die Errichtung von Staffelgeschossen mit Flachdach ausschließlich wie folgt zulässig:

- a) Staffelgeschosse sind an den den Straßen und den Grünflächen zugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 15 m zu den äußeren Ecken der Baufenster einhalten. Im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg ist als Ecke der Schnittpunkt der gedachten Verlängerungen der entlang des Gerichtswegs und des Täubchenwegs festgesetzten Baulinien maßgebend.
- b) An den Innenhofseiten der Gebäude sind Staffelgeschosse ohne die in Buchst. a) festgesetzte Einschränkung zulässig.
- c) Eine Kombination von Staffelgeschossen mit Flachdach und Mansarddach ist außerhalb der nach a) definierten Eckbereiche zulässig.

Begründung

Ziel und Zweck der Festsetzung ist die angemessene Berücksichtigung der im Planungsprozess erfolgten Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern und gleichzeitig die Einhaltung des städtebaulich gewünschten Erscheinungsbildes dauerhaft zu sichern.

Abweichend kann daher straßenseitig eine Kombination von Mansarddach und Staffelgeschoss mit Flachdach umgesetzt werden, wobei anteilig mindestens die Blockecken über eine Länge von mindestens 15,0 m als Mansarddach zu gestalten sind. Dadurch soll eine möglichst hohe Flexibilität in der Gestaltung ermöglicht werden, aber zugleich entlang der wichtigen Sichtachsen eine Vermittlung zu den geneigten Dachformen der historischen Bestandbebauung der Umgebung erfolgen. Die Länge von 15,0 m entlang der Baulinien ist sachgerecht. Sie entspricht der möglichen Gebäudetiefe, sodass ungünstige Zwangszuschnitte durch mögliche Grundstücksteilungen in den Eckbereichen voraussichtlich nicht entstehen. Es besteht weiter die Möglichkeit, Staffelgeschosse mit Flachdach (auch in Kombination mit Mansarddach) auf den dem Innenhof zugewandten Dachseiten zu errichten.

20.1.3 Überschreitung der Grundform des Daches

6.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

[§ 89 SächsBO]

Abweichend von der Grundform des Daches (siehe TF Nr. 6.1.1) sind Dachgauben und Dacheinschnitte ausschließlich wie folgt zulässig:

- an den Innenhofseiten der Gebäude;

- baulich untergeordnet, auf insgesamt höchstens 1/3 der Länge der Baugrenze des jeweiligen Baugrundstücks;
- ohne Überschreitung der Gebäudeoberkante.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, auf den Innenhofseiten eine funktional sinnvolle, den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigende Flexibilität in der Dachausprägung zu ermöglichen.

Abweichend von 6.1.1 können, ohne Überschreitung der Gebäudeoberkante, an den Innenhofseiten Dachgauben errichtet werden, die untergeordnet höchstens ein Drittel der Länge der Baugrenze des jeweiligen Baugrundstücks beanspruchen dürfen. Die erhöhte bauliche Nutzbarkeit der Flächen und die entstehende Flexibilität in der Gestaltung der Dachgeschosse sowie der Nutzung der Gebäude dient dem Interessenausgleich der Eigentümerinnen und Eigentümer.

20.1.4 Dachzugänge und technische Dachaufbauten

Teil B: Text

6.1.4 Dachzugänge und technische Dachaufbauten

[§ 89 SächsBO]

Auf den Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind Dachaufbauten für Dachzugänge und technische Anlagen (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Klima- und Heizungstechnik) ausschließlich zulässig, wenn

- a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche, auf der sich die Dachaufbauten befinden, nicht überschreitet,
- b) die Aufbauten eingehaust werden, sofern dies ohne unzumutbare Funktionseinschränkung möglich ist,
- c) die bauliche Höhe der Aufbauten sowie ihrer Einhausung die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten,
- d) die bauliche Höhe der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung 1,20 m über der Oberkante des Daches nicht überschreitet und
- e) die Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der unter ihnen befindlichen Geschossdecken abrücken. Dies gilt nicht für die zum seitlichen Anbau bestimmten (Brand-)Wände innerhalb der geschlossenen Bebauung.

Von der Festsetzung Nr. 1.2.5 ausgenommen sind Solaranlagen. (siehe TF Nr. 5)

Begründung

Die textliche Festsetzung begrenzt Dachzugänge und technische Dachaufbauten in Form von technischen Installationen (z.B. Anlagen für: Aufzüge, zur Gebäudereinigung, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen sowie Ansaug- und Abluftrohre - Liste ist nicht abschließend) auf den Dächern.

Die textliche Festsetzung soll eine flexible innere Aufteilung und Nutzung der Gebäude sowie Aufbauten zur Steigerung der Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität ermöglichen. Die Reduzierung der Anlagen auf das technisch notwendige Maß soll Konflikte des Erscheinungsbildes der Dachlandschaft der Gebäude vermeiden, die im Straßenbild entstehen könnten.

Von den Regelungen über technische Installationen ausgenommen sind Solaranlagen, deren Realisierung im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung unterstützt wird (siehe TF Nr. 5)

20.1 Werbeanlagen

Teil B: Text

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des 1. Obergeschosses des jeweiligen Gebäudes zulässig, soweit denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

[§ 89 SächsBO]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist das gestalterische Steuern von Werbeanlagen, um diese standortverträglich und städtebaulich angemessen in das Ortsbild zu integrieren.

Da innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen nach Art der Umgebung möglich sein werden und befürwortet sind, wäre ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen unverhältnismäßig und nicht zielführend. Mögliche Werbeanlagen dienen dem legitimen Werbeinteresse der möglichen Nutzungen am Standort, indem sie Kunden/innen auf die ausgeübte gewerbliche Nutzung aufmerksam machen.

Inhalt der Festsetzung ist daher lediglich die Beschränkung von Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung, so dass diese keine negative, dominante Wirkung entfalten können. Entsprechend der Vorprägung der unmittelbaren Umgebung, die insbesondere gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen aufweist, dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich und bis zur Unterkante der Fensteröffnungen des 1. Obergeschosses eines Gebäudes angeordnet werden, sofern denkmalschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Eine übermäßig gewichtige Außenwirkung der Werbeanlagen auf den Fassaden soll dadurch vermieden und Werbung zielgerichtet ermöglicht werden.

20.2 Einfriedungen

Teil B: Text

6.3 Einfriedungen

Angrenzend an die öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen von Baugrundstücken und Zäune innerhalb von Baugrundstücken sind ausschließlich wie folgt zulässig:

- a) in den Innenhöfen 1 sowie 2.1 und 2.2, als lebende Hecken mit Zaun unterstützt bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.
- b) an den Seiten von Terrassen, als Sichtschutzwände am Gebäude, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 3,00 m.
- c) auf dem Pflanzstreifen (A5), entlang des Täubchenwegs,
 - entweder als Hecken mit Zaun unterstützt bis zu einer Höhe bis zu 1,20 m, oder
 - als Kombination aus Mauer und Zaun bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.

Die Bezugshöhe ist entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 zu ermitteln.

[§ 89 SächsBO]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist, die Höhe und die Gestalt von ortsbildprägenden Einfriedungen und somit die Wahrnehmung des Plangebietes von außen sowie im Inneren im Bereich der Innenhöfe zu steuern. Die Festsetzung wurde unter Beachtung einerseits des Bedürfnisses nach Grundstücksabgrenzung und andererseits den grünordnerischen Zielstellungen und des städtebaulichen Gesamteindrucks entwickelt.

Inhalt der Festsetzung ist unter anderem der Ausschluss von Einfriedungen entlang der Baugrundstücke in Richtung der benachbarten öffentlichen Parkanlage. Die an den Grünriegel anschließenden Streifen privater Baugrundstücke dienen als Pufferzone zwischen Bebauung und Begrünung, welche voraussichtlich primär der Gebäudeerschließung dienen wird. Die stadträumliche Struktur soll hier locker gestaltet werden und keine zusätzliche, räumliche Trennung entstehen lassen.

Außerdem besteht für die Innenhöfe die Regelung, dass lebende Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind, diese dürfen mit Zäunen unterstützt werden. Die Festlegung erlaubt eine visuelle Abtrennung der privat genutzten Freiräume und unterstützt dennoch die Offenheit des Wohnquartieres sowie die angestrebte großzügige Wahrnehmungsmöglichkeit der Innenhöfe. Um der Nutzung von Terrassen eine erhöhte Privatheit zu ermöglichen, sind terrassenseitige Sichtschutzwände am Gebäude in einer nicht überschaubaren Höhe möglich.

Begleitend zum Pflanzstreifen Täubchenweg, soll auch für Passierende die festgesetzte Begrünung und Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erlebbar sein. Um die Sicht nicht durch zu hohe Zaunanlagen zu beeinträchtigen ist hier ebenfalls eine maximale Höhe für Einfriedungen von 1,20 m festgesetzt. Entlang des Pflanzstreifens, angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen, können entweder Hecken mit Zaun unterstützt oder als Kombination von Zäunen und Mauern ausgeführt werden, eine Geländeauffüllung bis zum Niveau des Erdgeschossrohfußbodens wäre in diesem Fall denkbar. Dabei darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten werden.

Das Ziel einer grün geprägten Struktur der Innenhöfe sowie des Pflanzstreifens am Täubchenweg, soll durch die Festsetzung von Hecken unterstützt werden, die Strukturvielfalt erhöhen und sich dadurch positiv auf die ökologische Vielfalt auswirken können.

21. Nachrichtliche Übernahmen

Teil A: Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Im Denkmalverzeichnis des Freistaates Sachsen ist innerhalb des Geltungsbereiches das Verlags- und Druckereigebäude „Bibliographisches Institut“ Täubchenweg 17 nach § 2 SächsDSchG vom 03. März 1993 (SächsGV Bl. 14/1993 S. 229, aktuelle Fassung) unter Denkmalschutz gestellt.

Die Kennzeichnung als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Anhang

Anhang I: Hinweise

Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan ist ein „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Deshalb richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im

Übrigen – das heißt, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft – nach § 34 BauGB.

Das Verfahren der Genehmigungsfreistellung auf Grundlage der SächsBO in der jeweils gültigen Fassung (zum Zeitpunkt der Planaufstellung, gemäß § 62 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016) findet folglich keine Anwendung, sodass für Vorhaben das Baugenehmigungsverfahren zu führen ist.

Parallel zum Baugenehmigungsverfahren muss ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach dem Naturschutzrecht bei der Unteren Naturschutzbehörde geführt werden.

Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Arten festgestellt worden. Deshalb ist davon auszugehen, dass vor Eingriffen in den Bestand ein darauf bezogenes naturschutzrechtliches bzw. artenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durch die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Leipzig durchgeführt werden muss. Näheres siehe Begründung zum B-Plan. (Verweis Kapitel 7 und Anhang III)

Altlasten

Im Plangebiet sind Altlastenstandorte bekannt. Deshalb sind im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben (baubegleitend bzw. im Zuge der Genehmigungsplanung) altlastenrelevante Untersuchungen durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Näheres siehe Kap. 7.4 der Begründung zum Bebauungsplan.

Bodendenkmalpflege - Archäologie

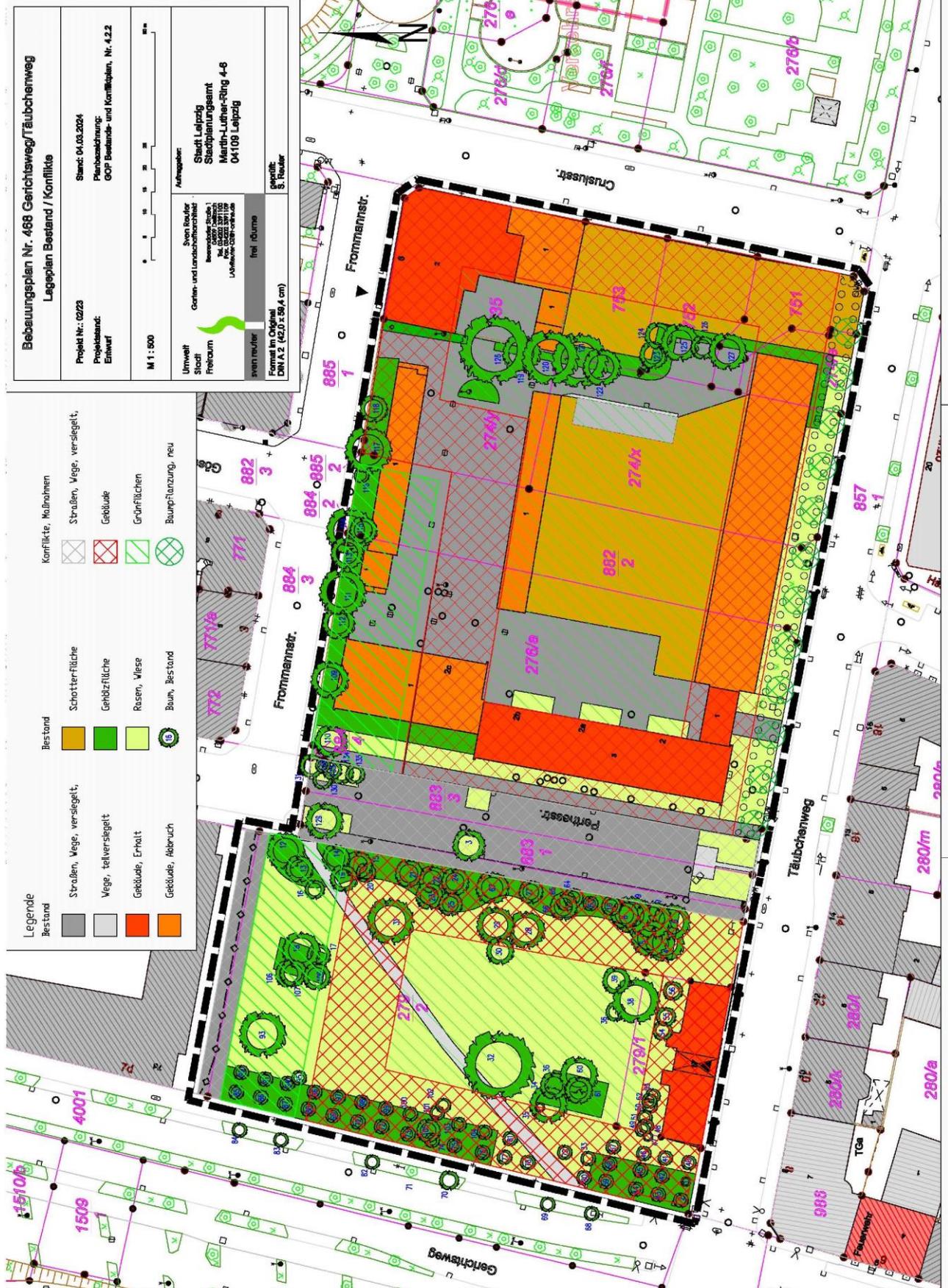
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich, in dem den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Für Erdarbeiten im Plangebiet (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und Bauarbeiten) ist nach § 14 Abs. 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung ist die untere Denkmal-schutzbehörde der Stadt Leipzig. Diese erteilt die Genehmigung.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsan-zeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Anhang II: Bestands- und Konfliktplan

Grünordnerische Bestandsaufnahme mit Überlagerung der arten-/naturschutzrechtlichen Themen.



Bestands- und Konfliktplan, Sven Reuter Frei Räume, 04.03.2024.

Anhang III: Hinweise zum Artenschutz im Genehmigungsverfahren

Bezogen auf die im Rahmen des Bebauungsplans mit Stand 01/2024 ermittelten artenschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse, sind die folgenden Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen:

Teilbereich 1: Artenschutzmaßnahmen

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Baufeldfreimachung ist im Teilbereich 1 mindestens die folgende Anzahl von Nistkästen an zu erhaltenden Gebäuden und Gehölzen anzubringen und über die gesamte Bauzeit bis zur Herstellung der Bepflanzungen und der dauerhaften Nistkästen zu erhalten:

Nischenbrüterkästen	3 Stück
Kleinmeisenkasten	1 Stück
Meisen/Sperlingskasten	2 Stück
Starenkasten	1 Stück
Spaltenkästen für Fledermäuse	3 Stück
Fledermaus-Großraumhöhle	1 Stück

Mindestens folgende Anzahl an dauerhaften Nistkästen sind gebäudeintegriert vorzusehen:

Turmfalkenkasten	1 Stück
Halbhöhlen für Nischenbrüter	3 Stück
Höhlen für Nischenbrüter	4 Stück als Gruppenmontage
Fledermaus-Fassadenröhre	1 Stück
Fledermaus-Flachkästen	4 Stück

Bei der Wahl der Nistkästen und der jeweiligen Standorte ist die Eignung für die jeweilige Art zu berücksichtigen. Bei abschnittsweiser Realisierung des Bauvorhabens sind die Maßnahmen anteilig umzusetzen.

Teilbereich 2: Artenschutzmaßnahmen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Teilbereich 2 mindestens die folgende Anzahl von Nistkästen an zu erhaltenden Gebäuden und Gehölzen anzubringen und über die gesamte Bauzeit bis zur Herstellung der Bepflanzungen und der dauerhaften Nistkästen zu erhalten:

Nischenbrüterkästen	3 Stück
Kleinmeisenkasten	1 Stück
Meisen/Sperlingskasten	2 Stück
Starenkasten	1 Stück
Spaltenkästen für Fledermäuse	3 Stück
Fledermaus-Großraumhöhle	1 Stück

Mindestens folgende Anzahl an dauerhaften Nistkästen sind gebäudeintegriert vorzusehen:

Halbhöhlen für Nischenbrüter	3 Stück als Einzelmontag
Höhlen für Nischenbrüter	3 x 4 Stück als Gruppenmontage
Fledermaus-Fassadenröhre	1 Stück
Fledermaus-Flachkästen	4 Stück

Bei der Wahl der Nistkästen und der jeweiligen Standorte ist die Eignung für die jeweilige Art zu berücksichtigen. Bei abschnittsweiser Realisierung des Bauvorhabens sind die Maßnahmen anteilig umzusetzen.

Die Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig gilt ergänzend zu den artenschutzfachlichen Maßnahmen. Der Umgang im Falle von Gehölzbeseitigungen ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ebenfalls mit zu klären.

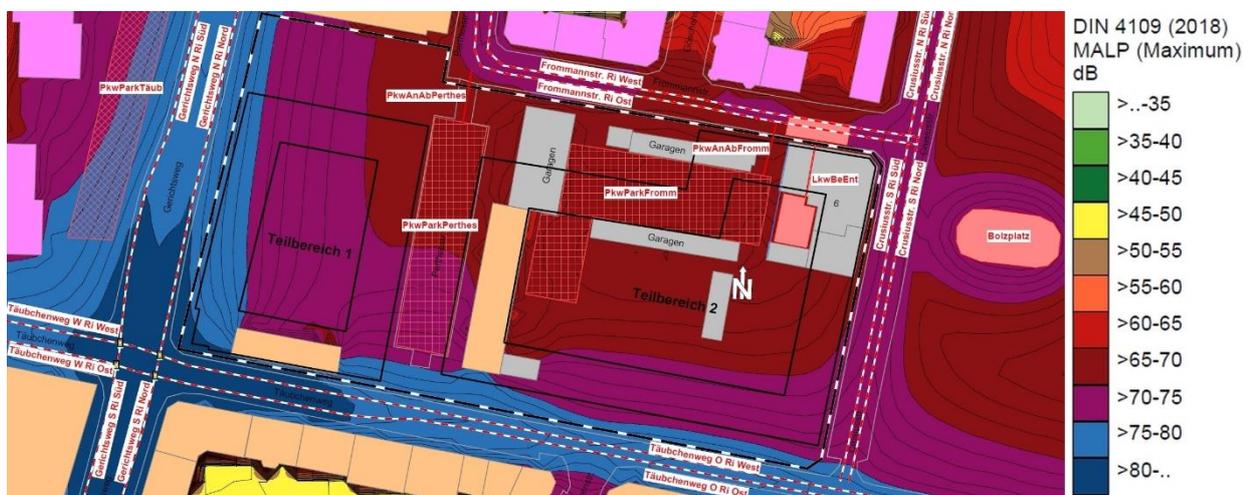
Es wird darauf hingewiesen, dass die arten- und naturschutzfachlichen Erhebungen und deren Ableitung mit Bezug auf den Bebauungsplan und dessen Vollzug erarbeitet wurden. Die Ergebnisse sind nicht abschließend und statisch zu beurteilen, sondern unterliegen der Veränderung. Eine Überprüfung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung und folgende Anpassung ist nicht ausgeschlossen.

Anhang IV: Hinweise zum Immissionsschutz im Genehmigungsverfahren

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB wird keine Art der baulichen Nutzung festgelegt, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben aus dem Bebauungsplan i.V.m. den Anforderungen nach § 34 BauGB mit einer vergleichsweise höheren Nutzungsflexibilität ergibt. Im Ergebnis dieser planerischen Entscheidung steht damit zugleich, dass keine Festsetzungen zum Schallschutz / Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Prüfung auf schallimmissionsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben und somit die Bewältigung der aufgezeigten Konflikte erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Im Plangebiet sind grundsätzlich Nutzungen für Wohn- und Gewerbezwecke zulässig. Die Schutzbedürftigkeit betrifft

Das planerische Schutzniveau orientiert sich entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB an der Eigenart der näheren Umgebung, so dass dies im Bereich der Gebietskategorien allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) im Sinne der BauNVO zu verorten ist.



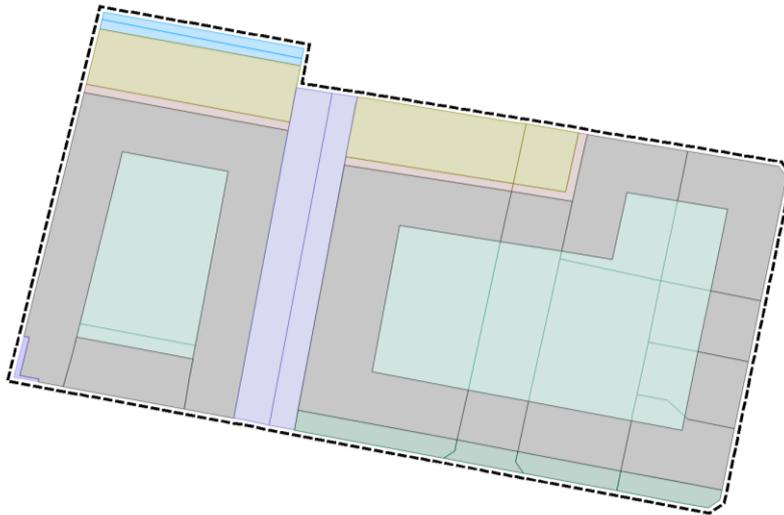
Rasterkarte zum maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, solaris Ingenieur-Consult GmbH, 15.02.2024

Im Ergebnis der **schalltechnischen Untersuchung** zum Bebauungsplan (☞ solaris Ingenieur-Consult GmbH, 23.02.2024) werden nachfolgende **Informationen und Hinweise** bereitgestellt, u.a.:

- Angaben für **maßgebliche Außenlärmpegel** nach DIN 4109 (2018) – getrennt nach Etagen, Räumen mit / ohne Nachtschlaf-Schutzanspruch sowie der zulässigen Höhe der gebietspezifischen Geräuschbelastung (MI oder WA) zukünftiger Gewerbeanlagen im Plangebiet. Diese Angaben dienen der Bemessung **passiver Schallschutzmaßnahmen**, z. B.:
 - Grundrissanordnung, ggf. keine schutzbedürftigen Wohn- / Schlafräume an Außenfassaden zum Gerichtsweg, Täubchenweg, ggf. zu weiteren Straßen(-abschnitten)
 - adäquate Fensterschalldämmung, mechanische Lüftungseinrichtungen
- Lage / Ausführung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen, Loggien) z. B. bauliche Abschirmung, Anordnung an lärmabgewandten Innenhoffassaden
- Weitestgehende Verlagerung geplanter Anlagen des ruhenden Verkehrs in die Gebäudehülle (z. B. Tiefgarage)

Anhang V: Städtebauliche Kalkulation, Pflege- und Unterhaltungskosten

Flächenkalkulation



Geltungsbereich

 BP Nr. 468 "Gerichtsweg/Täubchenweg"
 ~ 21.500 m² / ~ 2,15 ha

öffentliche Grünflächen
 ~2.180 m² / ~ 10% des Plangebiets

-  öffentliche Grünfläche in TB1
 ~1.010 m²
-  öffentliche Grünfläche in TB2
 ~1.170 m²

überbaubare Grundstücksflächen
 ~9.450 m² / ~ 45% des Plangebiets

-  überb. Grundstücksflächen in TB1
 ~3.540 m²
-  überb. Grundstücksflächen in TB2
 ~ 5.920 m²

Verkehrsflächen
 ~2.140 m² / ~ 10% des Plangebiets

-  öffentliche Verkehrsflächen
 (Zweckbest. Fuß- und Radweg)
 ~ 310 m²
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
 (Perthesstraße)
 ~ 1.800 m²
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
 (erweit. Aufstellbereich Gehweg)
 ~ 25 m²

nicht überbaubare Grundstücksflächen
 ~7.580 m² / ~ 35% des Plangebiets

-  nicht überbaubare Grundstücksflächen
 (Innenhof)
 ~ 6.620 m² / ~ 30% des Plangebiets
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen
 (Pflanzstreifen Täubchenweg)
 ~ 750 m²
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen
 (private Erschließungswege)
 ~ 210 m²

Teilbereich	Größe (m ²)	Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Grundfläche (m ²)
1	5.560	0,8	4.450
2.1	8.230	0,7	5.760
2.2	3.400	0,8	2.720
gesamt	17.190		12.930

Hinweis: Abweichungen zwischen amtlicher Fläche und grafischer Fläche der Flurstücke, sowie geringfügige Abweichung durch Rundung, verursachen eine Ungenauigkeit dieser Flächenangaben.

Unterhaltungskosten

Für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen A1 und A2 fallen folgende, durch das **Amt für Stadtgrün und Gewässer (ASG)** geschätzte Kosten an:

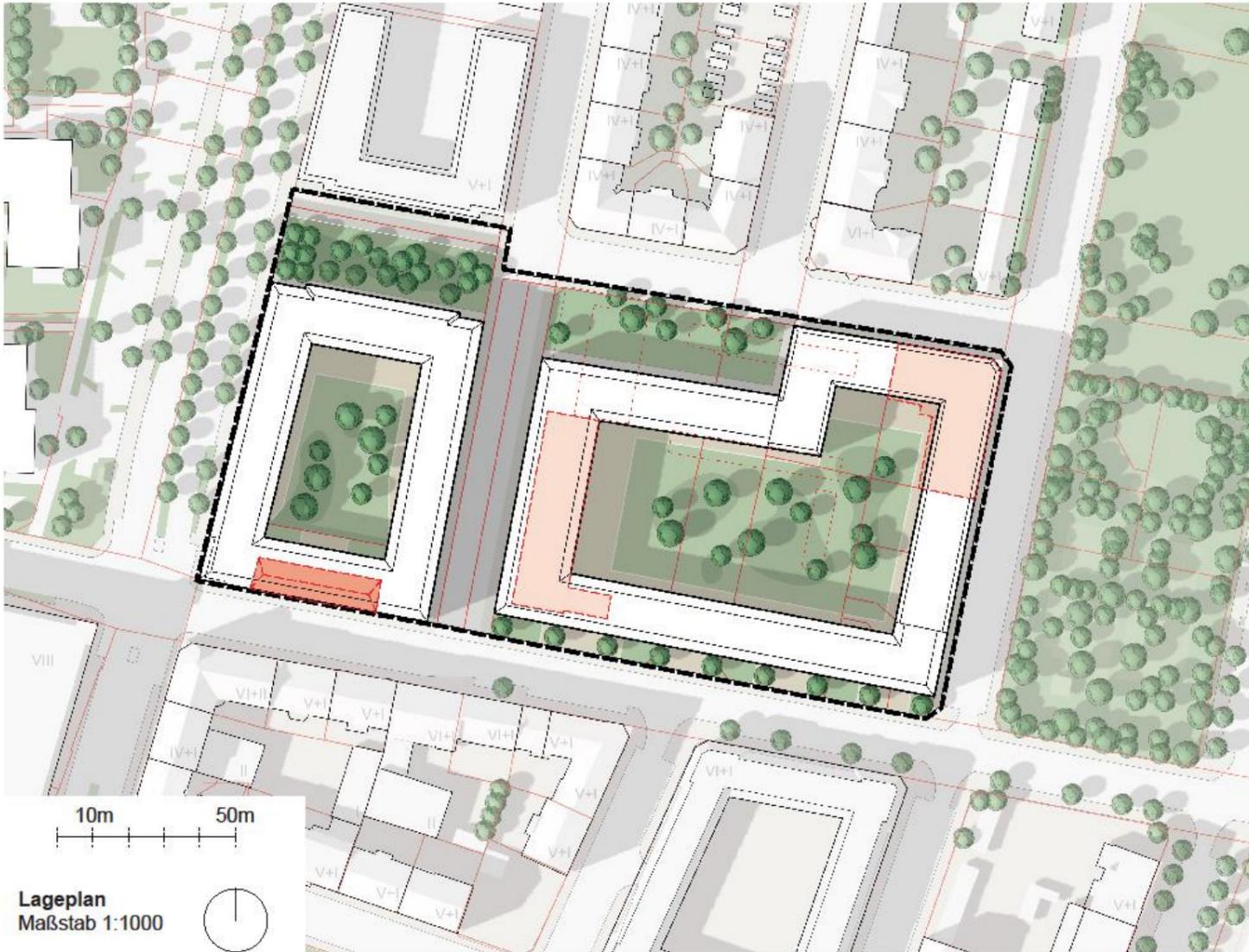
- geschätzte Herstellungskosten:
 - 1.000 m² öffentliche Grünfläche A1 – 90 €/ 90.000 €
 - 1.150 m² öffentliche Grünfläche A2 – 170 €/ 195.500€
- geschätzte Folgekosten:
 - 1.000 m² öffentliche Grünfläche A1 – 10 €/ 10.000 € pro Jahr
 - 1.150 m² öffentliche Grünfläche A2 – 10 €/ 11.500€ pro Jahr

Da die Herstellung der Flächen voraussichtlich im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet i.V.m. Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes erfolgt, kann es auch zur Übernahme bereits hergestellter Flächen durch die Stadt kommen.

Für die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, fallen folgende, durch das **Verkehrs- und Tiefbauamt (VTA)** geschätzte Kosten pro Jahr an:

Stadt Leipzig
 Verkehrs- und Tiefbauamt - SG 66.12

Projekt / B-Plan Nr.		Stand			
468		06.03.2024			
Bezeichnung		Gerichtsweg/Täubchenweg			
Folgekosten					
Position	Beschreibung	Fläche [m ²]	EP [€/m ²] pro a	Kosten [€] pro a	
1	Verkehrsflächen Perthestraße				
1.1	Gehweg	Platten/Pflaster	500	1,30	650
1.2	Multifunktionsstreifen (50 %)	max. Ansatz	250	1,30	325
1.3	Fahrbahn	Asphalt	555	1,30	722
2	Verkehrsflächen Nord				
2.1	Geh+ Radweg	Platten/Pflaster	312	1,30	406
3	Sonstiges				
3.1	Straßenbäume	Annahme 6 Bäume	6 St	80,00	480
3.2	Verkehrsgrün (Multi 50 %)	Rasen	250	0,60	150
3.3	Oberflächenentwässerung	kf = 0,8	1.655	m ² *kf*1,25 €	1.655
3.4	Öffentliche Beleuchtung	Maste alle 35 m	3 St	120,00	360
4	Summe Folgekosten (brutto) 1 bis 3				4.747
Plangrundlage		B-Planentwurf 15.01.2024			



**Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 468
„Gerichtsweg/Täubchenweg“ (Entwurf)**

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Reudnitz-Thonberg

Anhang VII: Baumbestandsliste

B-Plan Nr. 468 Gerichtsweg/Täubchenweg Baumbestand

Geltungsbereich

1	Esche	69	Birne
2	Esche	70	Birne
3	Alhorn	71	Kirsche
4	Alhorn	72	Esche
5	Alhorn	73	Esche
6	Alhorn	74	Esche
7	Alhorn	75	Esche
8	Alhorn	76	Esche
9	Sal-Weide	77	Esche
10	Traubeneiche	78	Esche
12	Alhorn	79	Esche
13	Alhorn	80	Esche
14	Alhorn	81	Esche
15	Alhorn	82	Birne
16	Alhorn	83	Birne
17	Rohleiche	84	Birne
18	Rohleiche	85	Esche
19	Alhorn	86	Esche
20	Traubeneiche	87	Esche
21	Alhorn	88	Esche
22	Alhorn	89	Esche
23	Alhorn	90	Esche
24	Alhorn	91	Esche
25	Alhorn	92	Esche
26	Traubeneiche	93	Pappel
27	Gelbflehen	94	Esche
28	Alhorn	95	Obstbaum
29	Alhorn	96	Esche
30	Alhorn	97	Esche
31	Silberpappel	98	Esche
32	Silberpappel	99	Esche
33	Esche	100	Esche
34	Rohleiche	101	Esche
35	Esche	102	Esche
36	Rohleiche	103	Esche
37	Silberpappel	104	Esche
38	Pappel	105	Linde
39	Silberpappel	106	Weide
40	Esche	107	Weide
41	Esche	108	Eiche
42	Esche	109	Göllerbaum
43	Esche	110	Alhorn
44	Esche	111	Alhorn
45	Esche	112	Alhorn
46	Esche	113	Göllerbaum
47	Sal-Weide	114	Göllerbaum
48	Sal-Weide	115	Alhorn
49	Pappel	116	Alhorn
50	Pappel	117	Alhorn
51	Sal-Weide	118	Alhorn
52	Sal-Weide	119	Pappel
53	Sal-Weide	120	Pappel
54	Sal-Weide	121	Pappel
55	Sal-Weide	122	Pappel
56	Sal-Weide	123	Pappel
57	Esche	124	Pappel
58	Esche	125	Pappel
59	Esche	126	Pappel
60	Esche	127	Pappel
61	Rohleiche	128	Pappel
62	Rohleiche	129	Göllerbaum
63	Sal-Weide	130	Alhorn
64	Sal-Weide	131	Alhorn
65	Rohleiche	132	Alhorn
66	Rohleiche	133	Alhorn
67	Alhorn	134	Alhorn
68	Birne	135	Alhorn

Stadtplanungsamt Leipzig
 Landschafts- und Grünordnungsplanung
 Maßstab: 1:981
 Druckdatum: 17.04.2023



Attributkarte: BP_Gerichtsweg_Bäume mit Nummern.mxd

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Stammzahl	Kronendurchmesser in m	Höhe in m	Standort
1	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	2	5	Westseite
2	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	45	1	3	7	Westseite
3	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	75	1	7	9	Perthesstraße
4	Spitz-Ahorn Acer platanoides	31 bis 63	5	8	15	Westseite
5	Spitz-Ahorn Acer platanoides	28 bis 53	4	8	15	Westseite
6	Spitz-Ahorn Acer platanoides	25 bis 47	2	8	15	Westseite
7	Spitz-Ahorn Acer platanoides	28 bis 63	6	8	15	Westseite
8	Salweide Salix caprea	60	1	6	8	Westseite
9	Spitz-Ahorn Acer platanoides	37 bis 60	3	8	12	Westseite
10	Spitz-Ahorn Acer platanoides	47	1	4	8	Westseite
12	Spitz-Ahorn Acer platanoides	37 bis 50	4	8	10	Westseite
13	Spitz-Ahorn Acer platanoides	25 bis 47	8	6	8	Westseite
14	Spitz-Ahorn Acer platanoides	20 bis 37	6	6	10	Westseite
15	Spitz-Ahorn Acer platanoides	25 bis 53	4	6	10	Westseite
16	Spitz-Ahorn Acer platanoides	53	1	4	8	Westseite
17	Rot-Eiche Quercus rubra	27 bis 29	4	5	8	Westseite
18	Rot-Eiche Quercus rubra	41 bis 66	3	8	12	Westseite
19	Spitz-Ahorn Acer platanoides	16 bis 53	6	6	10	Westseite
20	Späte Traubenkirsche Prunus serotina	34 bis 35	2	4	8	Westseite
21	Spitz-Ahorn Acer platanoides	35 bis 53	3	6	10	Westseite
22	Spitz-Ahorn Acer platanoides	22 bis 41	3	6	10	Westseite
23	Spitz-Ahorn Acer platanoides	38 bis 52	3	6	10	Westseite
24	Spitz-Ahorn Acer platanoides	22 bis 54	9	6	10	Westseite
25	Spitz-Ahorn Acer platanoides	22 bis 56	3	5	10	Westseite

26	Späte Traubenkirsche Prunus serotina	41	1	5	8	Westseite
27	Goldregen Laburnum anagyroides	28	1	5	7	Westseite
28	Spitz-Ahorn Acer platanoides	60 bis 63	2	8	10	Westseite
29	Spitz-Ahorn Acer platanoides	47 bis 63	3	8	10	Westseite
30	Spitz-Ahorn Acer platanoides	31 bis 47	5	6	10	Westseite
31	Silber-Pappel Populus alba	94	1	10	10	Westseite
32	Silber-Pappel Populus alba	91	1	15	12	Westseite
33	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	45	1	3	7	Westseite
34	Rot-Eiche Quercus rubra	63 bis 69	2	8	15	Westseite
35	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	31	1	2	8	Westseite
36	Rot-Eiche Quercus rubra	38 bis 56	3	6	15	Westseite
37	Silber-Pappel Populus alba	75	1	4	15	Westseite
38	Silber-Pappel Populus alba	141	1	10	15	Westseite
39	Silber-Pappel Populus alba	82	1	6	15	Westseite
40	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	47	1	3	7	Westseite
41	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
42	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	47	1	3	7	Westseite
43	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
44	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
45	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
46	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	38	1	3	7	Westseite
47	Sand-Birke Betula pendula	25	1	3	4	Westseite
48	Espe Populus tremula	44	1	3	15	Westseite
49	Espe Populus tremula	25	1	3	10	Westseite
50	Espe Populus tremula	36	1	3	12	Westseite
51	Espe Populus tremula	36	1	3	12	Westseite
52	Espe Populus tremula	40	1	3	15	Westseite

53	Espe Populus tremula	38	1	3	12	Westseite
54	Saal-Weide Salix caprea	25 bis 31	2	4	8	Westseite
55	Espe Populus tremula	34	1	4	10	Westseite
56	Espe Populus tremula	47	1	4	10	Westseite
57	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	50	1	3	7	Westseite
58	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
59	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
60	Götterbaum Ailanthus altissima	50 bis 72	2	8	15	Westseite
61	Rot-Eiche Quercus rubra	25 bis 56	3	6	15	Westseite
62	Rot-Eiche Quercus rubra	71	1	8	15	Westseite
63	Saal-Weide Salix caprea	16 bis 28	2	3	8	Westseite
64	Saal-Weide Salix caprea	38 bis 47	5	4	8	Westseite
65	Saal-Weide Salix caprea	28 bis 31	3	4	8	Westseite
66	Rot-Eiche Quercus rubra	109	1	6	10	Westseite
67	Spitz-Ahorn Acer platanoides	28 bis 42	4	7	10	Westseite
68	Stadt-Birne Pyrus calleryana „Chantic- leer“	50	1	3	7	Gerichtsweg
69	Stadt-Birne Pyrus calleryana „Chantic- leer“	47	1	3	7	Gerichtsweg
70	Stadt-Birne Pyrus calleryana „Chantic- leer“	56	1	4	7	Gerichtsweg
71	Kirsche Prunus spec.	31	1	3,50	7	Gerichtsweg
72	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	41	1	3	7	Westseite
73	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	47	1	3	7	Westseite
74	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	39	1	3	7	Westseite
75	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	39	1	3	7	Westseite
76	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	39	1	3	7	Westseite
77	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	47	1	3	7	Westseite
78	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	56	1	3	7	Westseite
79	Gemeine Esche	56	1	3	7	Westseite

	Fraxinus excelsior					
80	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	53	1	3	7	Westseite
81	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	53	1	3	7	Westseite
82	Stadt-Birne Pyrus calleryana „Chanticleer“	66	1	4	7	Gerichtsweg
83	Stadt-Birne Pyrus calleryana „Chanticleer“	60	1	4	7	Gerichtsweg
84	Stadt-Birne Pyrus calleryana „Chanticleer“	59	1	4	7	Gerichtsweg
85	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	38	1	3	7	Westseite
86	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	35	1	3	7	Westseite
87	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	40	1	3	7	Westseite
88	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	38	1	3	7	Westseite
89	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	41	1	3	7	Westseite
90	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
91	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	47	1	3	7	Westseite
92	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	47	1	3	7	Westseite
93	Silber-Pappel Populus alba	91	1	10	12	Westseite
94	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	41	1	3	7	Westseite
95	Saal-Weide Salix caprea	28	1	3	7	Westseite
96	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
97	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	41	1	3	7	Westseite
98	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	50	1	3	7	Westseite
99	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
100	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	47	1	3	7	Westseite
101	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	41	1	3	7	Westseite
102	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	41	1	3	7	Westseite
103	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	53	1	3	7	Westseite
104	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	44	1	3	7	Westseite
105	Espe Populus tremula	60	1	5	10	Westseite

106	Saal-Weide Salix caprea	50	1	6	10	Westseite
107	Saal-Weide Salix caprea	38 bis 41	2	6	10	Westseite
108	Rot-Eiche Quercus rubra	14 bis 22	4	6	8	Westseite
109	Götterbaum Ailanthus altissima	110	1	8	13	Ostseite
110	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	116	1	7	12	Ostseite
111	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	60 bis 85	3	10	15	Ostseite
112	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	97	1	7	15	Ostseite
113	Götterbaum Ailanthus altissima	75	1	8	15	Ostseite
114	Götterbaum Ailanthus altissima	53 bis 163	3	10	18	Ostseite
115	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	28 bis 63	5	6	12	Ostseite
116	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	47 bis 63	2	3	10	Ostseite
117	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	129	1	10	14	Ostseite
118	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	44 bis 63	2	6	10	Ostseite
118	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	44 bis 63	2	6	10	Ostseite
119	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	110	1	8	18	Ostseite
120	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	176	1	12	18	Ostseite
121	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	201	1	12	18	Ostseite
122	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	179	1	8	15	Ostseite
123	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	182	1	6	18	Ostseite
124	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	188	1	6	12	Ostseite
125	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	195	1	8	18	Ostseite
126	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	179	1	5	18	Ostseite
127	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	204	1	8	18	Ostseite
128	Hybrid-Pappel Populus x Hybr.	179	1	15	18	Ostseite
129	Götterbaum Ailanthus altissima	144	1	8	13	Perthesstraße
130	Gemeine Esche Fraxinus excelsior	28 bis 44	4	4	13	Perthesstraße
131	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	63	1	5	10	Perthesstraße
132	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	34 bis 41	3	4	10	Perthesstraße

133	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	47	1	3	10	Perthesstraße
134	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	60	1	5	10	Perthesstraße
135	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	25 bis 31	3	4	10	Perthesstraße