



Ökolöwe | Bernhard-Göring-Straße 152 | 04277 Leipzig

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt
04092 Leipzig

Umweltpolitik und
Naturschutz

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: STN23004

Leipzig, 04. April 2023

Bebauungsplan Nr. 468 "Gerichtsweg/Täubchenweg" (Vorentwurf), Frühzeitige Beteiligung der Bürgervereine

Sehr geehrte [REDACTED] sehr geehrte Damen und Herren,

der Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V. bedankt sich im Namen des Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. für die Beteiligung und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

In der weiteren Planung sind die folgenden Punkte sicherzustellen

Zunächst ist die Anbindung des potentiellen Baugebiets an den ÖPNV zu würdigen (weniger als 300 m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle). Darüber hinaus ist zu würdigen, dass hier eine teilweise versiegelte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Es ist zwingend sicherzustellen, dass der Altbaumbestand weitgehend erhalten bleibt, der Anteil an unversiegelten und nicht unterbauten Grünflächen maximiert und der Anteil an Kfz-Stellflächen minimiert wird. Die grünen Hinterhöfe sind zwingend autofrei zu halten. Das Halten von Regenwasser (Schwammstadtprinzip) muss gewährleistet sein. Laut Landschaftsplan ist bezgl. der Arten und Biotope, eine Anreicherung von Lebensräumen in dem bebauten Gebiet sicherzustellen.

Die Unterbauung eines großen Anteils der Flächen mit einer Tiefgarage, wie in Var. 3 vorgeschlagen, lehnen wir ab. Dies führt zum Verlust des Altbaumbestandes sowie einer zusätzlichen Versiegelung und konterkariert die Verkehrswende.

Die starken Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs aus dem Gerichtsweg und dem Täubchenweg lassen einen geschlossen Blockrand als sinnvoll erscheinen. Die Geschosshöhen sind zu reduzieren. Eine Nutzungsmischung bereits auf Ebene der einzelnen Gebäude ist sicherzustellen. Es sind lebendige Erdgeschosszonen zu schaffen. Tote Schaufensterfronten bzw. eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden (Fußverkehrsstrategie Ziel 6.2).

Das Quartier ist klimapositiv zu planen. Dazu gehört die Umnutzung von Bestandsgebäuden statt Abriss und Neubau sowie eine Eigenversorgung mit erneuerbaren Energien, die den Eigenverbrauch übertrifft. Die Anlagen zur Energieerzeugung sind mit Dachbegrünung zu kombinieren. Es ist Fassadenbegrünung sowie ein Animal-Aided-Design-Konzept festzusetzen (Landschaftsplan: Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten).

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren, setzen sich mit den Argumenten auseinander und senden Sie uns das Abwägungsprotokoll zu.

Mit freundlichen Grüßen



Natur- & Umweltschutz
Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e. V.

Stadt Leipzig - Hausmitteilung

von 61.11, [REDACTED]

über

an 61.3

z. K.

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Mein Aktenzeichen
61.11 Bir

Telefon/Auskunft erteilt
[REDACTED]

Datum
05.04.2023

Eingangsvermerk

Bebauungsplan 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“

Stellungnahme 61.11 zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf für den B-Plan 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ haben wir folgende Hinweise und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung:

1. Hinweise zum B-Plan-Gebiet

Stadtklimaanalyse:

Wie bereits in der Zuarbeit zum Vorentwurf mitgeteilt, befindet sich der Planungsbereich in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich.

Grünflächenversorgung:

Insbesondere nördlich des Plangebietes gibt es eine Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen. Das Plangebiet selbst ist derzeit durch eine gute Grünflächenversorgung gekennzeichnet. Derzeit sind hier jedoch nur 49 Einwohner wohnhaft. Mit Zunahme der Einwohner auf ca. 800-1.100 Einwohner durch das geplante neue Wohnquartier wird sich die Grünflächenversorgung für das Plangebiet verschlechtern.

2. Bewertung der Varianten aus landschaftsplanerischer Sicht

Aus landschaftsplanerische Sicht wird eine Kombination der Vorzüge aus den Varianten, insbesondere der Varianten 1 und 2 favorisiert. Folgende Vorzüge werden aus landschaftsplanerischer Sicht in den Varianten gesehen:

Variante 1 (Klimawäldchen): In Variante 1 wird die große, öffentlich nutzbare Grünfläche positiv gewertet. Diese verläuft von West nach Ost, wodurch eine Verbindung zwischen den Grünanlagen des Stephaniplatzes und dem Gerichtsweg hergestellt wird. Für die Grünfläche ist eine intensive Bepflanzung als Klimawäldchen vorgesehen. Durch die große Anzahl geplanter Bäume wird ein angenehmes Aufenthaltsklima erzeugt. Die vorgesehene ergänzte Straßenbaumbepflanzung in der Perthes-, Frommann und Crusiusstraße führt zur Beschattung der Straßenräume, so dass ein sommerliches Aufheizen vermindert wird. Durch kompakte Baukörper und begrünte, ruhige Innenhöfe wird ein angenehmes Wohnumfeld hergestellt.

Variante 2 (Superblock):

Positiv bewertet wird die zusammenhängende, durchgehende Grün-/ Freiflächenverbindung zwischen Gerichtsweg und Stephaniplatz als multifunktionaler neu definierter Bewegungsraum, der eine Nutzung durch die Bewohner ermöglicht (Bereich der Frommannstraße, der verbreitert und

zudem umfassend begrünt, sowie verkehrsberuhigt ausgebildet werden soll). Die zurückversetzte Baulinie am Täubchenweg ermöglicht eine Baumreihe vor der Südfassade, so dass eine Verschattung der Südfassade bewirkt und so einer sommerlichen Aufheizung entgegengewirkt wird. Zudem ergeben sich positive Aspekte für den Straßenraum sowie für die Biodiversität. Sehr positiv wird auch die geplante Quartiersgarage an der Südostecke des Quartiers gesehen, da so die Innenhöfe nicht unterbaut werden und damit der Wasser-Boden-Haushalt wieder naturnah hergestellt werden kann. Zudem ergeben sich daraus viele Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung und durch den Anschluss der Wurzeln der in den Innenhöfen vorgesehenen Bepflanzung an den natürlichen Bodenwasserhaushalt positive klimatische Aspekte. Durch den Verzicht auf eine Unterbauung der Innenhöfe ergibt sich zudem die Möglichkeit, Großbäume zu pflanzen. Diese wirken durch ihre großen Kronen positiv auf das lokale Klima und verbessern die Aufenthaltsqualität. Positiv bewertet werden zudem die vorgesehenen blau-grünen Infrastrukturen im Straßenraum.

Variante 3 (Quartiersplatz): Durch die lockere Gebäudeanordnung ist eine Durchströmung des Gebietes mit Frischluft möglich. Der Entwurf beinhaltet zudem auch die vom Täubchenweg zurückversetzte Baulinie, die das Anordnen einer Baumreihe vor der Südfassade und damit eine Beschattung der Fassade ermöglicht, wodurch ein angenehmes Aufenthaltsklima erzeugt werden kann.

Die bei allen Varianten vorgesehene Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und weitere blau-grüne Infrastrukturen zur Regenwasserbewirtschaftung werden darüber hinaus positiv gesehen und sollten auch in den Entwurf eingehen.

3. Hinweise für die weiterführenden Planungen

- Bei den weiterführenden Planungen sollten stadtklimatische Aspekte vertieft berücksichtigt und im Entwurf eingearbeitet werden. Aus der Planungskonferenz vom 18.05.2021 ergab sich dazu auch ein städtebaulicher, gutachterlicher Prüfauftrag hinsichtlich der Klimawirkung, Kühlungseffekte, CO₂-Bindung und Querlüftung der Grünflächen innerhalb neuer Bebauung.
- Insbesondere sollten ausreichend große, zusammenhängende, öffentlich nutzbare Grün-/Freiflächen erhalten bzw. ersetzt und mit Grünflächen in der Umgebung vernetzt werden.
- Eine Durchströmbarkeit der Baukörper (z.B. durch Öffnen der Blockrandstrukturen durch Einfügen von begrüntem Laubengängen) sollte gewährleistet werden.
- Durch Baumreihen am Gerichtsweg und am Täubchenweg (West- und Südseite der Fassaden) kann eine Verschattung der Gebäudefassaden mit positiven Auswirkungen auf das Aufenthaltsklima erzeugt werden.
- Die als erhaltenswert eingestufte Baumreihe am Gerichtsweg (Eschen-Doppelreihe) sollte (z.B. durch Rückversetzen der Bebauungslinie) möglichst erhalten werden, da diese vielfältige Funktionen erfüllen kann: z.B. Lärmschutz und Sichtschutz der Wohngebäude zur Straße sowie die Verschattung der Fassaden an der Westseite (Überhitzungsschutz, stadtklimatische Aspekte).
- Die Idee zum neuartigem Mobilitätsraum wird unterstützt. Deren Umsetzung sollte durch detaillierte Planung mit allen betroffenen Stellen z.B. über das Lenkungsnetzwerk Wassersensible Stadtentwicklung begleitet werden.
- Die Innenhöfe sollten möglichst nicht unterbaut werden, um eine Versickerung von Regenwasser und das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen zu ermöglichen. Regenwasser sollte als Gestaltungselement und zur Verbesserung des Aufenthaltsklimas in den Innenhöfen und im Straßenraum genutzt werden.
- Dachbegrünung/ Retentionsdächer sowie Fassadenbegrünung sollten vorgesehen werden. Denkbar ist auch eine Gestaltung nutzbarer Dachterrassen sowie die Öffnung der

Dachterrassen für Anwohner und Gäste zur Naherholung (z.B. Urban Gardening, Dachgarten mit Sitz- und Liegeplätzen zum Sonnenbaden, Rooftop-Cinema, etc.)

Mit freundlichen Grüßen



Sachgebietsleiterin
Landschafts- und Grünordnungsplanung

Kopie: 61.11

Stadt Leipzig - Hausmitteilung

von [REDACTED] – SB 67.31

an [REDACTED] – SB 61.50

z. K. 36, 67.14, 67.3, 67.31

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom Mein Aktenzeichen
E-Mail 61.50/ 13.03.2023 67.31 krg

Eingangsvermerk

Telefon/Auskunft erteilt	Datum
[REDACTED]	19.04.2023

Stellungnahme: Frühzeitige Ämterbeteiligung – Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/ Täubchenweg“ (Vorentwurf)

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung zum oben benannten Verfahren. Wir möchten uns wie folgt äußern:

1. Anforderungen an eine klimaangepasste Bebauungsplanung

1.1. Versiegelung

Flächenversiegelungen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen sind im B-Plan-Gebiet grundsätzlich zu minimieren. Laut aktueller fachlicher Empfehlungen soll der Anteil versiegelter Flächen zwischen 40 und 60% liegen – und unterschreitet idealerweise die 40%-Marke. Mit einer maßvollen baulichen Verdichtung sorgt das für ein ausgewogenes Verhältnis zu den im Quartier erforderlichen Freiraum- und Grünstrukturen, was wiederum der Vermeidung von innerstädtischen Aufheizungseffekten, der Verbesserung der Regenwasserversickerung, der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und nicht zuletzt der Bereitstellung öffentlicher sozialer Begegnungsräume dient. Zur Flächenversiegelung zählen dabei neben den geplanten Gebäuden Stellplätze – auch unterirdische, in Form von Tiefgaragen, Neben- und Erschließungsanlagen.

Keine der drei vorliegenden Vorentwurfsvarianten entspricht damit der oben genannten Vorgabe und es kann keine ohne dahingehende Nachbesserung zur weiteren Bearbeitung empfohlen werden.

Variante 1 sieht in zwei der drei neuen Innenhöfe eine Unterbauung von Grünflächen vor, was vom ASG prinzipiell abgelehnt wird. Solche Flächen gelten als unterirdisch versiegelt, stehen einer wirksamen Regenwasserversickerung und damit der Beförderung der Grundwasserneubildungsrate nicht zur Verfügung. Durch den unterbrochenen Kapillaraufstieg für die Pflanzenversorgung notwendigen Bodenwassers bzw. den fehlenden Anschluss an tiefere, grundwasserführende Bodenschichten und die erfahrungsgemäß zu geringe Substrataufdeckung auf Tiefgaragendächern (baustatische Erfordernisse) ist die Entwicklung von bioklimatisch wirksamen Großgrün nicht möglich. Des Weiteren erfordern regelmäßige Arbeiten zur Wartung und Instandhaltung (Dichtigkeits-/ Dichtheitsprüfung) die Abräumung von Pflanzen und Pflanzsubstrat, wodurch eine nachhaltige Entwicklung dauerhaft wertvoller Grünstrukturen verhindert wird.

Variante 2 sieht auf einer Länge von ca. 200 m und einer Breite von ungefähr 25 m einen öffentlichen verkehrsberuhigten Straßenraum nach Vorbild der „Superblocks“ mit wenigen unversiegelten Bereichen vor. Während das aus Barcelona stammende städtebauliche Konzept unter anderem darauf beruht, vorhandene, bereits versiegelte Verkehrsflächen zusammenzufassen, teilweise zu entsiegeln und anschließend neu zu ordnen, wird infrage gestellt, dass die hier vorgestellte Idee trägt. Insbesondere, wenn eine derart hohe Zahl von Stellflächen für den

MIV in einer attraktiven Quartiersmeile eingeordnet werden sollen. Soll die Variante weiterverfolgt werden, ist die Versiegelungsrate deutlich zu reduzieren, der Bereich im Sinne eines autoarmen Quartiers von Stellflächen – bis auf solche für Personen mit körperlichen Einschränkungen – freizuhalten und mit größeren Grünstruktur- und Retentionsflächen zu qualifizieren.

Variante 3 zeigt die höchste Versiegelungsrate. Als besonders problematisch wird – mit Verweis auf die Ausführungen zur Variante 1 – die großflächige unterirdische Versiegelung beurteilt und daher abgelehnt. Der Impuls einer punktuellen Verdichtung von Baumasse wird begrüßt und sollte weiterverfolgt werden. Damit gelänge es, die, gemessen an der prognostizierten Zahl neuer Einwohner, erforderliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten.

Erweckt der in Var. 3 vorgeschlagene Quartiersplatz bisher den Eindruck einer weitgehend versiegelten Fläche, sollte er als erkennbar grüner Quartiersplatz dahingehend entwickelt werden, dass er Raum bietet für qualitätsvolle extensive Stauden- und Gräserpflanzungen, lärmgeminderte Sport-, Spiel- und Bewegungsangebote sowie Einrichtungen für ein dezentrales Regenwassermanagement bspw. in Form von Rückhalteeinrichtungen für eine oberflächliche Verdunstung.

1.2. Bebauung

Die Art und Weise der geplanten Bebauung hat signifikante Auswirkungen auf die Kalt- und Frischluftversorgung in Quartier und Block. Sie muss zum einen gewährleisten, dass durch den Abtransport schadstoffbelasteter Luft eine Verbesserung der Luftreinheit vor Ort erreicht wird, zum anderen, dass nachts Kaltluft in die Innenhöfe gelangt, die einen abkühlenden Effekt mit sich bringt. Erreicht wird das nur durch eine entsprechende Luftdurchlässigkeit der Bebauungsstruktur sowie durch den Anschluss an im unmittelbaren Wohnumfeld (max. 300 m Entfernung) befindliche Grünstrukturen oder (Verkehrs-)Flächen mit einer wassersensiblen Gestaltung, die eine bioklimatische Entlastungswirkung entfalten.

In Zweifel gezogen wird deshalb, dass eine geschlossene Blockrandbebauung, die sich – wie in den vorliegenden Vorentwurfvarianten (vor allem Varianten 1 und 2) dargestellt – an historisch gewachsenen, gründerzeitlich geprägten Altbaukarrees orientiert, diese Ansprüche zur Verbesserung der bioklimatischen Situation heute oder in Zukunft erfüllen können wird. Allenfalls Variante 3 „Quartiersplatz“ zeigt gute Ansätze, indem die Nordseiten der Bebauung großzügig geöffnet wurden, was jedoch für eine echte Durchlüftung nicht ausreicht.

2. Anforderungen an eine sozialgerechte Bebauungsplanung

2.1. Versorgung mit öffentlichem Grün

Ein Leitthema des *Masterplans Grün - Leipzig grün-blau 2030* lautet: „Umweltgerechtigkeit: Sozialräumlich gerechten Zugang zu Freiräumen ... gewährleisten“.

Das *INSEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030* konkretisiert diese Vorgabe mit dem Kennwert zur Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahem öffentlichen Grün. Er soll in diesem B-Plan-Verfahren als verbindlicher Maßstab für die anzustrebende Mindestversorgung von 6 m²/ Einwohner (Grünflächen ab 2.000 m² Größe in 250 m Entfernung Luftlinie bzw. ca. 5 min. Fußweg) und damit der Erfüllung eines weiteren Leitgedankens des Masterplans Grün dienen: „Gesundheit: Den Menschen mitdenken – Eine lebenswerte und gesunde Stadt als Ziel“.

In den meisten innerstädtischen Quartieren mit Blockrandbebauung besteht heute ein Grünflächendefizit, das sich durch die stetige Nachverdichtung weiter erhöht. Die Folge ist die Verschärfung von Nutzungskonkurrenzen im öffentlichen Grün und dessen Überbeanspruchung bis hin zum Totalverschleiß innerhalb kürzester Zeit. Dabei dient das wohnungsnah, öffentlich zugängliche Grün der Erholung im Schatten bei Hitzeperioden, bietet Raum für zusätzliche, der Gesundheit förderliche Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote oder dient als Retentionsfläche und natürlicher Wasserspeicher. Eine Verlagerung der Nachweisflächen für durch die Allgemeinheit nutzbaren öffentlichen Grün in die Nachbarschaft wird weder angestrebt, noch ist sie wegen fehlender Flächen möglich.

2.2. Spielplätze

Spielplätze sind gem. § 8 SächsBO und Leipziger Spielplatzsatzung bauordnungsrechtlich notwendig und in die Planung zu integrieren.

Querbezug:

- Sächsische Bauordnung (2016)
- Spielplatzsatzung - Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen in der Stadt Leipzig (1999)

3. Grünstrukturen

3.1. Stadt- und Straßenbäume

Ein wichtiges Ziel der klimaangepassten Bauleitplanung ist es, vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. So stehen sie weiterhin als Naherholungsräume, als wirksamer Baustein des innerstädtischen Biotopverbundsystems und zugunsten eines ausgewogenen Stadtklimas zur Verfügung. Dem Erhalt von Großgehölzen kommt in diesem Zusammenhang u. a. aufgrund deren Verschattungs- und Verdunstungsleistung eine besondere Bedeutung für die Beförderung der menschlichen Gesundheit zu.

Bei der Doppelbaumreihe aus 35 Großgehölzen entlang des Gerichtswegs handelt es sich zweifelsfrei um einen solchen erhaltenswerten Gehölzbestand. Die Allee erfüllt aufgrund ihres Entwicklungszustandes zudem bereits die Funktion einer städtebaulich wirksamen Raumkante und ist zu erhalten. Sie steht grundsätzlich nicht zur Disposition und ist an den Stellen, an denen Gehölze in der Alleestruktur fehlen oder abgängig sind, sinnvoll zu ergänzen.

Die Planungen neuer Straßenbäume umfassen laut Darstellungen der Vorentwürfe beinahe ausschließlich Straßen außerhalb der geplanten B-Plan-Grenze. Das suggeriert, dass die umliegenden Straßengestaltungen mit dem B-Plan umgesetzt werden würden, was jedoch nicht zutrifft. Entweder ist dahingehend die Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans anzupassen oder die für die Crusius-, Göschen-, Perthes- und Frommannstraße gezeigten Darstellungen neuer Straßenbäume sind – sofern nicht innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plans platziert – zu unterlassen. Ein wichtiger Grund dafür ist die weitgehend fehlende Machbarkeit der dargestellten Baumstandorte wegen fachlicher Zwänge (fehlende Leitungsfreiheiten u. a.).

Den Varianten 1 „Klimawäldchen“ und 2 „Superblock“ wird der Vorzug eingeräumt. Begrüßt wird insbesondere der Vorschlag in Variante 1 zur Anlage eines betretbaren, öffentlich nutzbaren Klimawäldchens bzw. wie in Variante 2 gezeigt, die Integration des Straßenraumes der Frommannstraße mit der Einordnung zusätzlicher Straßenbäume, in der Entwicklung einer Quartiersgarage, die sich ausschließlich unter der Grundfläche der Bebauung befindet und einer gehwegbegleitenden Baumreihe an der Südseite der Bebauung am Täubchenweg. Variante 3 „Quartiersplatz“ wird hingegen abgelehnt, da sie deutlich zu große versiegelte Flächenanteile mit sich bringt.

Querbezug:

- Straßenbaumkonzept Leipzig 2030 (2019)
- Richtlinie „Standards der Stadt Leipzig für die Planung und Ausschreibung von Straßenbegleitgrün“ (2019)
- GALK-Straßenbaumliste - GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume

4. Sonstiges

4.1. Flächen für Wertstoffsammler

Unterflurbehälter zum Sammeln von Wertstoffen stehen im öffentlichen Raum in direkter Flächenkonkurrenz zu Neupflanzungen von Stadt- und Straßenbäumen bzw. zur Anlage neuer Grünflächen, wie Verkehrsgrün. Neuen Grünstrukturen ist jedoch regelmäßig Vorrang einzuräumen. Das heißt, Wertstoffe bzw. Müll sind jeweils auf den Flächen der Grundstückseigentümer zu sammeln und Unterflurbehälter können grundsätzlich nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden.

4.2. Rad- und Fußwegenetz

Im Hauptnetz Rad werden Dresdner Straße und Täubchenweg entlang des Gerichtswegs miteinander verbunden. Es ist grundsätzlich zu erwägen eine alternative Routenführung für den Radverkehr in Nord-Süd-Richtung durchgängig durch die Perthesstraße zu gewährleisten.

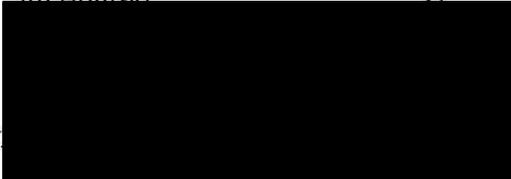
4.3. weitere Bebauung

Aus den Vorentwürfen ist nicht ersichtlich, inwieweit das kürzlich sanierte Wohngebäude in der Perthesstraße nördlich des Täubchenweges in die neue Bebauung integriert werden soll. Sollte hier ein Abriss in Erwägung gezogen werden, widerspricht das deutlich den Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen der Stadt Leipzig und wird deshalb abgelehnt.

Für Rückfragen erreichen Sie mich gerne telefonisch unter: 6133. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Sachbearbeiter Projektentwicklung

Stadt Leipzig - Hausmitteilung

von [REDACTED] – ASG 67.31

an [REDACTED] – SPA 61.30

z. K. 36, 67.1, 67.14, 67.3, 67.31

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom Mein Aktenzeichen
Email SPA 61.30/ 16.01.24 67.31 Zo

Eingangsvermerk

Telefon/Auskunft erteilt	Datum
[REDACTED]	02.02.2024

Stellungnahme: Ämterbeteiligung – Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/ Täubchenweg“ (Entwurf)

Sehr geehrte [REDACTED],

anbei senden wir Ihnen die Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplanes und Artenschutzfachbeitrages, deren Unterlagen am 15.01.2024 den beteiligten Ämtern vorgestellt wurden. Der Ämterbeteiligung ist ein Entwurfsämterworkshop am 26.10.2023 zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes auf Quartiersebene für den öffentlichen Raum vorangegangen, dessen ämterübergreifende Durchführung sehr positiv durch unser Amt bewertet wurde.

Gemäß **Bauleitverfahren** erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (VII-DS-06173) am 26.02.2022 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt. Der B-Plan Nr. 468 wird aus bauordnungsrechtlichen Gründen (wie Innenentwicklung, Nachverdichtung, Sicherung öffentlicher Grünflächen) ab dem Entwurf in einem beschleunigten Verfahren nach §13 a Bau GB durchgeführt. Weitere zwingende Verfahrensfristen sind eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (**ab 25.04.2024!**) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (**ab 13.03.2024!**).

Die Beurteilung und **Genehmigung von Bauvorhaben** erfolgt nach dem Satzungsbeschluss weiterhin nach §30 BauGB i.V.m. §34 BauGB und in Verbindung mit dem regulären Bauantragsverfahren. Die Ziele des Biotop- und Artenschutzes werden im Artenschutzfachbeitrag abgearbeitet.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 468 ist Teil des bestehenden rechtskräftigen *Bebauungsplans Nr.381 Perthesstraße (Regelung der Nutzungsarten, in Kraft seit 17.10.2012)* und um fasst den südlichen Teil dieses Geltungsbereiches neu.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 468 sind die sich abzeichnenden Bebauungsabsichten verschiedener Investoren im Plangebiet. Neben konkreten Baugesuchen erreichen das Stadtplanungsamt regelmäßig unverbindliche Entwicklungsanfragen zum Gebiet.

Ziel ist es aufgrund von städtebaulichen und stadttökologischen Handlungsbedarf, die nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§34 BauGB) zu vermeiden (*Auszug Begründung B-Plan-Textteil*).

Resultierend aus dem anhaltenden Wachstum der Stadt Leipzig, der drängenden Bedarfe daraus und der damit einhergehenden Baugrundverknappung rücken zunehmend Rückbau- und Brachflächen als vormalige und potentielle Bauflächen in den Fokus von Investoren, welche vormals als nutzungs- und fördermittelgebundene „**temporäre Grünflächen**“ im Gestaltungsrahmen von Sanierungs- bzw. Stadtumbaumaßnahmen zwischenbegrünt waren (Ausweisung im Flächennutzungsplan).

Für diese temporären Grünflächen im Stadtquartier laufen nach und nach die Bindefristen zu den Fördermitteln aus dem Stadtumbau –Programm aus. Demnach stehen nun wieder diese Flächen für eine mögliche Bebauung zur Verfügung. Eine solche „temporäre Grünfläche“ liegt im Westen des Geltungsbereiches, für die konkreten baulichen Entwicklungsabsichten des derzeitigen Eigentümers

vor (Auszug Begründung B-Plan-Textteil).

Das B-Plangebiet teilt sich in mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern. Das Stadtplanungsamt ist mit den Eigentümern im Gespräch und geht davon aus, dass zuerst der westliche Teil der Perthesstraße bebaut wird. Wann die Bebauung der östlichen Grundstücke der Perthesstraße erfolgt ist derzeit noch offen.

Leitbild bildet die doppelte Innenstadtentwicklung/Verdichtung und das erarbeitete Quartierskonzept für den öffentlichen Raum. Dabei werden zukünftig mit geschlossenen Blockrandstrukturen, einer **Aufstockung der Gebäude** und durch vernetzte, **öffentliche Grünflächen** sowie **multico-diertem Verkehrsraum**, öffentlich genutzte Flächen für die blau-grüne Infrastruktur und mehr Grünvolumen entstehen bzw. erhalten. So soll eine Balance zwischen Verdichtung und Freiraum, der Sicherung von baulichen sowie freiräumlichen Bedarfen sowie Umweltqualitäten im Sinne **gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** dienen.

Neben dem Potential zur Steigerung der **Wohnumfeldqualität** im öffentlichen Raum, **begrünte private Innenhöfe, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung** werden auch Belange einer wachsenden Stadt wie **Artenschutz und der Klimaanpassung** aufgenommen.

öffentliche Grünflächen

Es werden deshalb zwei **neue öffentliche Grünflächen** (A1, A2) westlich und östlich der Perthesstraße entstehen. Diese Grünflächen erhalten die Schwerpunkte Artenvielfalt und Biodiversität im Bereich A1 (1.450 m²) sowie zusätzliche Angebote für Erholung und Aufenthalt im Bereich A 2 (860 m²). Die Grüncluster werden zentral zwischen den Wohngebäuden verortet und besitzen einen vernetzenden Charakter in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen wird der Gehölzbestand gesichert und neue Gehölzstrukturen als Artenschutzmaßnahme angelegt, um die verloren gegangene Habitatfunktion zu sichern. Damit können Belange des Artenschutzes innerhalb des Eingriffgebietes ausgeglichen werden, verbunden mit einer wesentlichen Bedeutung für Biodiversität und Klimaanpassung.

Perspektivisch wird die **Übertragung der öffentlichen Grünflächen** in das **Eigentum der Stadt Leipzig** angestrebt. Ankauf der Flächen und Übertragung in das jeweilige Fachamt erfolgen im Nachgang des B-Planverfahrens. Der Ankauf wird durch das Liegenschaftsamt der Stadt Leipzig erfolgen, welches jetzt schon im Verfahren eingebunden ist.

Tiefgaragen-, Dach- sowie Fassadenbegrünung

Positiv zu bewerten ist außerdem die starke Reduzierung der über- und unterbauten Grundstücksfläche im Bereich der Innenhöfe zugunsten einer Versickerung innerhalb der Grundstücke. Grünordnerische Festsetzungen zur **Tiefgaragen-, Dach- sowie Fassadenbegrünung** sichern neben der Biodiversität, dem Grünvolumen auch Regenwasserrückhaltung/-speicherung im Bereich der privaten Grünflächen.

Erschließungskonzept

Im Erschließungskonzept wird die Fuß- und Radwegeverbindung verlängerte Frommannstraße und die Verbindung Perthesstraße als Nord/Südverbindung berücksichtigt.

Im Folgenden gehen wir einzeln auf den Inhalt der vorliegenden Entwurfsunterlagen vom 15.01.2024 ein und bitten Sie diese Hinweise zu berücksichtigen.

Zu Kap. 9 (Begründung zum B-Plan) Städtebauliches Konzept auf Quartiersebene

Unser Amt priorisiert die *Variante 2 Einrichtungsverkehr*, da diese ein größeres Potential für eine zukünftige Entwicklung des Straßenraumes im Sinne der Biodiversität und Klimaanpassung hat. Aufgrund des geplanten Einrichtungsverkehrs kann gegenüber der *Var. 1 Beibehalten des Zwei-*

richtungsverkehrs ungleich mehr multicodierter Verkehrsraum aufgrund schmalere Straßenquerschnitte entstehen. Eine Multicodierung der Verkehrsflächen mit neuer Parkraumbewirtschaftung und Integration von Straßenbäumen, grün - blaue Infrastruktur, Biotopvernetzung und anderer Funktionen wird seitens unseres Amtes sehr begrüßt und integriert Themen der Klimaanpassung.

Zu Kap. 10.2 Grünordnerisches Konzept

Die verwendete Begrifflichkeit des „Grünriegels“ finden wir veraltet und schlagen vor, die Verwendung der Begriffe *Urbane Grünfläche* oder *GrünCluster* zu verwenden.

Neben ökologischen und klimatischen Funktionen sollen die Grünflächen auch Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie die Ästhetik der umliegenden Gebäude aufgreifen. Außerdem haben diese Cluster eine Vernetzungsfunktion, die die nahegelegene Grünfläche am Stephanieplatz mit den angrenzenden Straßenräumen verbindet.

Im Kapitel 10.2 *grünordnerisches Konzept* sind die Inhalte zu privaten und öffentlichen Begrünung und deren Erläuterung gegenüber dem *Kapitel 7.0.9 Maßnahmen zur Vermeidung* sehr kurz gefasst. Hier ist eine Schärfung der Inhalte zur besseren Nachvollziehbarkeit von Dritten wünschenswert.

Ergänzung Herstellungs- und Folgekosten der öffentlichen Grünanlagen

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Kosten für eine zukünftige Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen festzuhalten und im städtebaulichen Vertrag zu konkretisieren und sichern.

- geschätzte Herstellungskosten:

1450 m² öffentliche Grünfläche A1 – 90 €/ 130.500 €

860 m² öffentliche Grünfläche A2 – 170 €/ 146.200€

- geschätzte Folgekosten:

1450 m² öffentliche Grünfläche A1 – 10 €/ 14.500 € pro Jahr

860 m² öffentliche Grünfläche A2 – 10 €/ 8.600€ pro Jahr

Kap. 5.5.1 Grünflächenversorgung

Hier wird die Grünraumversorgung im Bestand analysiert. Wichtig ist, dass die Bilanzierung für die prognostizierte Zunahme der Bevölkerung unter Einbeziehung der neu geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen dargestellt wird.

Als Ansprechpartnerin zum Thema *Projektentwicklung für öffentliche Grünflächen* steht Ihnen [REDACTED] gern zur Verfügung.

Artenschutzfachbeitrag

Im Artenschutzfachbeitrag werden keine Maßnahmen für einen externen Ausgleich benannt, der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Auszug aus Artenschutzfachbeitrag vom 15.12.2023: „...Fazit: Durch den Verlust von Gehölzflächen verringert sich die Habitatqualität vor allem von im Geltungsbereich nachgewiesenen Arten der europäischen Brutvogelarten. Daher ist ein Schutz der gefährdeten und ein Ersatz der zu beseitigenden Gehölzflächen auch aus Artenschutzgründen notwendig. **Das wird durch den Ersatz der Gehölzflächen im Zuge der Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen**

mit Pflanzbindung erreicht. Der Verlust von Offenflächen als Lebensraum wird durch Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen und deren Rand- und Übergangsbereiche sowie durch extensive Dachbegrünung ausgeglichen. ...“

Als Ansprechpartnerin zum Thema Ausgleichs- und Kompensationsflächen steht Ihnen [REDACTED] gern zur Verfügung.

Straßenbäume

Mit Hinweis auf das „Straßenbaumkonzept Leipzig 2030“ (Stadtratsbeschluss) sollen in der Perthesstraße Straßenbäume eingeordnet werden. Die Bestandsbäume sind zu erhalten. Der Hinweis ist allgemein zu halten ohne Raster, Anzahl o.ä.

In der geplanten Grünanlage A1 ist der Baumbestand zu erhalten und zu integrieren.

Das Raster der Baumreihe am Täubchenweg vor dem geplanten Gebäudeblock ist auf 10 m, max. 12 m festzusetzen. Es können aufgrund des geringen Abstands zum Gebäude maximal mittelgroßkronige (Kronendurchmesser der ausgewachsenen Bäume 8 m, wenn die Baumflucht bei 2 m hinter der Gehwegkante liegt.) Bäume sein. Bei der Artenauswahl ist die **GALK-Straßenbaumliste** zu berücksichtigen.

Als Ansprechpartnerin zum Thema Straßenbäume steht Ihnen [REDACTED] gern zur Verfügung.

Öffentliche Nutzung angrenzender Gehwege und RW-Versickerung

Die nördlichen Gehwege entlang der geplanten Wohngebäude (Teilbereich 1 und 2) zwischen neu geplanter öffentlicher Grünfläche und geplantem Baukörper sollen 2,50 m breit ausgeführt werden. Eine seitliche Ableitung des auf dieser Fläche anfallenden Regenwassers in die angrenzende öff. Grünfläche ist aus unserer Sicht möglich (Thema grün-blaue Infrastruktur).

Der Weg dient zur Erschließung des Wohngebäudes und bleibt somit im Eigentum des Investors/Eigentümers und damit auch jegliche Anliegerpflichten (Winterdienst, Reinigung, Unterhaltung). Zur Sicherung der allgemeinen öffentlichen Nutzbarkeit ist ein Nutzungs- und Wegerecht für die Öffentlichkeit dinglich zu sichern.

Als Ansprechpartner zum Thema Grünanlagenbewirtschaftung steht Ihnen [REDACTED] gern zur Verfügung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
Sachgebietsleitung Projektentwicklung

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 7. Februar 2024 16:54
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Hinweise und Äußerungen zum Planentwurf B-Plan Nr. 468
„Gerichtsweg/Täubchenweg“

Sehr geehrte [REDACTED],

das Amt für Umweltschutz nimmt zum o. g. Planentwurf wie folgt Stellung:

Naturschutz

Begründung zum BP S. 33, Pkt. 7.0.4.5 -> zum Ersatz von Offenflächen und Brachen.

Wir weisen erneut darauf hin, dass wir als Ersatz von Offenflächen und Brachen die Herstellung einer Dachbegrünung mit schütterer Vegetation, ohne zusätzliche Strukturanreicherung, als fachlich ungenügend einschätzen und ablehnen. Als geeignete Ersatzmaßnahmen beurteilen wir hingegen die Herstellung einer ausreichenden Zahl geeigneter sogenannter „Biodiversitätsbausteine“, wie sie fachlich anerkannt sind und sich in der Praxis bewährt haben. Der Textteil sollte entsprechend angepasst werden, z. B. *„Der Ersatz von Offenflächen und Brachen als Lebensräume, hier für besonders geschützte Insekten 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, Steinhaufen, Grobkiesbeete, Totholz, Substratanhügelungen)** eine ähnliche, für die betroffenen Arten nutzbare Habitatstruktur bieten.“*

Redaktioneller Hinweis Begründung zum BP S. 31, Pkt. 7.0.4.2:

Der Begriff lautet richtigerweise „Fauna-Flora-Habitat-[...]“ (und nicht „Flora-Fauna-Habitat-[...]“).

Festsetzung: Pkt. 5.7 A7 Dachbegrünung Hauptgebäude

- Wir empfehlen ausdrücklich nachstehende Ergänzung: „[...] Zulässig ist, das Substrat mit Sand anzureichern und mit einer Gras/Kraut/Sedum-Flur auszustatten **sowie die Belegung der Dachfläche mit Biodiversitätsbausteinen.** [...]“
- Ebenso empfehlen wir an dieser Stelle eine Substratschichtdicke von mindestens 15 cm festzusetzen. Diese Dicke eignet sich sowohl für Gras/Kraut/Sedum-Flur und bietet zugleich die Minimalauflage für eine gezielte Gehölzauswahl im Sinne eines „Biodiversitätsgründachs“ (vgl. BuGG-Fachinformation „Biodiversitätsgründach“ S. 28).

Festsetzung: Pkt. 5.8 A8 Dachbegrünung Nebenanlagen

- Wir empfehlen nachstehende Ergänzung: „[...] **Zulässig ist die Belegung der Dachflächen mit Biodiversitätsbausteinen.** [...]“

Beleuchtung

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). Es gilt der Grundsatz: „So viel wie nötig und so wenig wie möglich“.

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) – (Fachbezug: Lichtmasterplan für den öffentlichen Raum der Stadt Leipzig (VI-DS-06606))

An dieser Stelle wird für den vorliegenden Entwurf folgende Festsetzung angeregt:

- **Für die Außenbeleuchtung sind Lampen mit warmweißem Licht (< 3000 K), ohne UV- und IR-Emissionen und geringem Blau-Anteil einzusetzen. Es sind geschlossene Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe darf 5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Vogelschlag an Glasflächen

Das Thema Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen erfährt im gesamten Bundesgebiet und darüber hinaus zunehmender Beachtung und gewinnt immer mehr an Relevanz. Auch in der Stadt Leipzig ist das Thema nicht neu. Es gibt aktuelle Beispiele zu Festsetzungen in verschiedenen B-Plänen der Stadt Leipzig sowie Entwürfe von Mustertexten für Festsetzungen sowie Begründungen in B-Plänen (wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme der uNB angemerkt und übermittelt). **Es wird ausdrücklich empfohlen entsprechende Festsetzungen in den vorliegenden B-Plan aufzunehmen** und diese nicht nur als Hinweis zu formulieren. Ansonsten kann eine nachträgliche kostenpflichtige Anordnung durch die untere Naturschutzbehörde zum Nachteil des Betroffenen erforderlich werden.

Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrütern

Der Sachverhalt wird nicht ausreichend beachtet und bedarf zwingend der Anpassung. Siehe hierzu Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 01.02.2024.

Wasser

In den vorliegenden Unterlagen (Stand 01/2024) werden Festsetzungen für die Umsetzung einer wassersensiblen und klimaangepassten Bebauung sowie Standortentwicklung getroffen. Dies wird generell begrüßt. Gleichwohl ist mit den allgemein gehaltenen Festsetzungen die tatsächliche Umsetzung einer wassersensiblen und klimaangepassten Bebauung und Entwicklung des Plangebietes nicht gesichert.

- Angaben zu lokal vorhandenen qualitativen und quantitativen Randbedingungen einer Niederschlagswasserversickerung liegen nicht vor.
- Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) werden nicht festgesetzt.

Im Ergebnis kann mit den vorliegenden Unterlagen der Nachweis einer dauerhaft gesicherten dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. -entsorgung nicht erbracht werden. Der Nachweis für den Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts (Stand der Technik für städtebauliche Überplanung von Siedlungsgebieten) wird ebenfalls nicht erbracht.

Für die Umsetzung einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird an dieser Stelle empfohlen:

Festsetzung: Pkt. 1.2.1 Mansarddach

- Sicherzustellen, dass die Errichtung von Mansardendächern nicht der Festsetzung von Gründächern und den in der Begründung angenommen **Umfang von Gründachflächen** (S. 49) widerspricht.

Festsetzung: Pkt. 4.1 Versickerung von Niederschlagswasser

- Eine vollständige **Niederschlagswasserbewirtschaftung** statt einer vollständigen Niederschlagswasserversickerung festzusetzen. Damit wird der Betrachtungsrahmen möglicher Bewirtschaftungsmaßnahmen entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. S. 15) weiter gefasst.
- Neben der Niederschlagswassernutzung für die Toilettenspülung ausdrücklich auch die **Bewässerung des vorhandenen und geplanten Gehölzbestands sowie der Grünflächen** zu nennen.

Für den weiteren Planungsverlauf wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts auf Grundlage der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans

(Gründächer, sickerfähige Flächenbelege) zu überprüfen und die Festsetzungen im Bebauungsplan ggf. anzupassen. Entsprechend dem Stand der Technik ist eine Annäherung an den Gebietswasserhaushalt im unbebauten Zustand anzustreben (vgl. DWA-M 102-4). Der in der Begründung des Bebauungsplans angeführte Vergleich befestigter Flächen in Bestand und Planung (S. 26) entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. dem hierfür geeigneten Vorgehen.

Es wird empfohlen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen lokalen Bedingungen zu erkunden und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu vergleichen. Der derzeit geplante Aufschub entsprechender Untersuchungen bis zur Umsetzung konkreter Bauvorhaben (S. 28) kann nicht empfohlen werden. Ggf. hieraus abgeleitete notwendige Anpassungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung können dann nicht oder nur eingeschränkt planungsrechtlich abgesichert werden.

Weiterhin wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus öffentlichen und privaten Flächen durch Versickerung und Verdunstung zu ermöglichen. Dies kann die Niederschlagswasserbewirtschaftung in den Baugrundstücken unterstützen. Weiterhin kann damit zugleich auch ein Beitrag zur Verbesserung der thermischen Situation und Minderung der Hitzebelastung (vgl. Begründung S. 12 und S. 30) geleistet werden. Zudem können damit Erhalt und Pflege der Grünflächen und Gehölzanpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen unterstützt werden. Für die in den geplanten Multifunktionsstreifen möglichen blaugrünen Elemente wird empfohlen, unter Beachtung der Behandlungsbedürftigkeit die Zuleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der vorliegenden Starkregenkarte im Betrachtungsgebiet eine Betroffenheit bei Starkregen besteht. Im weiteren Planungsverlauf ist eine Überflutungsprüfung für einen Regen T=100a durchzuführen. Es wird empfohlen, diese zeitnah durchzuführen um ggf. erforderliche Festsetzungen für bspw. multifunktionale Flächen im Bebauungsplan berücksichtigen zu können.

Hinweis:

- Bei der Planung der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.
- Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.

Immissionsschutz

Es wird angemerkt, dass die in Aussicht gestellte Überarbeitung der Schallimmissionsprognose (SIP) zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht vorliegt. Die im vorliegenden Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Angaben, beziehen sich auf die durch Herrn Sehm (Solaris Ingenieur-Consult GmbH) vorgestellten Zwischenergebnisse zur schalltechnischen Untersuchung vom 11.12.2023. Ob durch die Überarbeitung der SIP eine Änderung der Begründung erforderlich sind, kann daher nicht beurteilt werden. Beispielsweise wird darin von einem Vollausbau ausgegangen, der den Wegfall des Betriebs für Elektromaschinenbau (Frommannstr. 6) sowie private Anlagen des ruhenden Verkehrs vorhanden beinhaltet. Zwischenzeitlich wurde jedoch auch das Bestehenbleiben des Elektromaschinenbaubetriebs in Erwägung gezogen, wodurch eine erneute Bewertung notwendig wäre. Auch die Angaben zu den durch den Bolzplatz entstehenden Geräuscheinwirkungen wären, bedingt durch die Änderung der Bewertungsgrundlage (18. BImSchV statt Freizeitlärmrichtlinie) erneut zu bewerten.

Eine pauschale Angabe (siehe Nr. 7.0.5.1), dass durch die Nutzung des Bolzplatzes im Plangebiet keine schädlichen Geräuscheinwirkungen auftreten und diese ggf. durch geeigneten Maßnahmen an der Quelle, z.B. zeitliche Reglementierung der Nutzung, geregelt werden können, kann jedenfalls nicht gefolgt werden. Zum einen weist das Gutachten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (zumindest in der Ruhezeit) auf, und zum anderen können Sachverhalte außerhalb des B-Plangebiets nicht durch dessen Aufstellung geregelt werden.

Auf die im Entwurf der SIP vorgestellte Verkehrslärmproblematik und die teils massive Überschreitung der Schwellenwerte für das zugrundeliegende Mischgebiet wurde bereits in einer vorangegangenen Stellungnahme (05.01.2024) hingewiesen. Entsprechende Maßnahmen, sind basierend auf der fertiggestellten SIP, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und entsprechend nachzuweisen.

Klimaschutz

Festsetzung: Pkt. 6. a) Solarenergetische Nutzung

Das Amt für Umweltschutz begrüßt die Festsetzung zur solarenergetischen Nutzung der Dachflächen. An dieser Stelle wird zusätzlich angeregt, die Formulierung „Bei Neubauten sind mindestens 60 % der jeweiligen flachgeneigten Dachflächen **bzw. Flachdächer** mit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.“ zu ergänzen, um ebenfalls Dachflächen mit Neigungswinkeln unter 5° zu erfassen.

Für Rückfragen steht Ihnen [REDACTED] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Wasem
Amtsleiter

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Postanschrift: 04092 Leipzig
Besucheranschrift: Prager Straße 118 - 136
04317 Leipzig

[REDACTED]
Internet: <http://www.leipzig.de>



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 6. Mai 2024 12:26
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: SN AfU: BP Nr. 468 "Gerichtsweg/Täubchenweg" - Durchführung der öffentlichen Auslegung im Rahmen des vereinfachten/beschleunigten Verfahrens
Anlagen: 2024-03-21 SN B-Plan Nr. 468 Gerichtsweg Täubchenweg.pdf; Aktenvermerk Hinweise andere Ämter_NEU.docx
Kategorien: in enaio angelegt

Hallo ihr beiden,

ich sende euch die Mitzeichnung des AfU zum BP 468 weiter, damit ihr im von mir angehängten Synopsenformular Stellung zu den Hinweisen nehmen könnt... das Formular dann bitte in Papierform mit U Abteilungsleitung zu mir, ich übernehme den Rest (U AL und Rücksendung an AfU).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
SB Städtebauliches Erhaltungsrecht/
Bauleitplanverfahren

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt
Abteilung Verfahren der Bauleitplanung/ Verwaltung
SG 61.50 Verfahren der Bauleitplanung
Postanschrift: 04092 Leipzig
Hausanschrift: Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

[REDACTED]
Internet: <http://www.leipzig.de>

Von: Umweltschutz <Umweltschutz@leipzig.de>
Gesendet: Montag, 6. Mai 2024 11:58
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: SN AfU: BP Nr. 468 "Gerichtsweg/Täubchenweg" - Durchführung der öffentlichen Auslegung im Rahmen des vereinfachten/beschleunigten Verfahrens

Sehr geehrte [REDACTED]

einer Mitzeichnung des Amtes für Umweltschutz steht unter Beachtung und Umgang mit den beigefügten Hinweisen nichts entgegen.

Quellenbezug:

- [1] Teil B: Text zum Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (Entwurf)
- [2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (Entwurf)

- **5.5.2 Stadtklimatische Funktion der Grünflächen im Plangebiet**

Wir bitten um Konkretisierung des folgenden Absatzes: „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.“

- **7.2 Biodiversitätsbausteine auf Gründächern für die Beachtung national geschützter Arten**

In [2] (S. 28; Pkt. 7.2 *Umweltbelange: Tiere*) wird festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten sind. Nach Aussage der Unterlage können „negative Veränderungen an der einen Stelle [...] 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“. Auf eine Festsetzung entsprechender Artenschutzmaßnahmen wird im B-Plan verzichtet. Begründet wird dies damit, dass aufgrund der möglichen Veränderungen zu Artenzusammensetzung und -verteilung, diese Maßnahmen im B-Plan qualitativ und quantitativ nicht hinreichend genau bestimmt werden können [2, S. 31].

Diese Schlussfolgerung ist für Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie für europäische Vogelarten grundsätzlich richtig, **nicht** jedoch für alle sonstigen besonders geschützte Tierarten, für die aufgrund des § 44 Abs. 5 BNatSchG keine rechtlichen Schutzmechanismen auf Ebene der Vorhabenumsetzung existieren. Um die hiesigen Vorkommen dieser Arten angemessen beachten zu können, müssten entsprechende Festsetzung im B-Plan vorgenommen werden. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Blaulügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) sowie Ameisenjungfern (Myrmeleonidae spp.). Für diese Arten(gruppen) müssen daher, auf Grundlage der aktuellen Kenntnisse, entsprechende Maßnahmen im B-Plan abgeleitet werden (z. B. die Festsetzung von Gründächern mit einem gewissen Mindestanteil geeigneter Biodiversitätsbausteine). Die Formulierung der „Zulässigkeit“ solcher Elemente wird zwar begrüßt, jedoch nicht als ausreichend wirksam für die tatsächliche Umsetzung angesehen. Bei Gründächern ohne geeignete Biodiversitätsbausteine kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese geeignete Ersatzlebensräume darstellen. Dies gilt auch für die als Ausgleichsmaßnahme für die Ödlandschrecke vorgesehene Substratanreicherung (Gründach) mit Sand, was aus Sicht des AfU zu einer Qualitätsminderung der Gründachfunktionen führt. Entsprechende Grundlagen zur Ausführung sind in der aktuellen FLL - Dachbegründungsrichtlinie sowie in den noch in Fertigstellung befindlichen Solar- und Gründachstandards des AGM zu finden. Es ist anzumerken, dass für die o. g. Arten(gruppen) geeignete Biodiversitätsbausteine (z. B. Sandlinsen, Steinhäufen, Grobkiesbeete, Totholz) kostengünstig, pflegeleicht und einfach herzustellen sind, d. h. dass entsprechende Festsetzungen keine oder höchstens nur eine geringe Mehrbelastung für den Vorhabenträger darstellt. Eine derartige Mindestanforderung hinsichtlich dem Einsatz von Biodiversitätselementen ist ebenso in der aktuellen Begrünungssatzung (VII-DS-07235-NF-01) formuliert.

In unserer letzten Stellungnahme (02/2024) hatten wir die fachliche Begründung zu diesem Sachverhalt bereits dargelegt:

„Begründung zum BP S. 33, Pkt. 7.0.4.5 -> zum Ersatz von Offenflächen und Brachen.

Wir weisen erneut darauf hin, dass wir als Ersatz von Offenflächen und Brachen die Herstellung einer Dachbegrünung mit schütterer Vegetation, ohne zusätzliche Strukturanreicherung, als fachlich ungenügend einschätzen und ablehnen. Als geeignete Ersatzmaßnahmen beurteilen wir hingegen die Herstellung einer ausreichenden Zahl geeigneter sogenannter „Biodiversitätsbausteine“, wie sie fachlich anerkannt sind und sich in der Praxis bewährt haben. Der Textteil sollte entsprechend angepasst werden, z. B. *„Der Ersatz von Offenflächen und Brachen als Lebensräume, hier für besonders geschützte Insekten 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.“*

- **7.12.2 Gewerbelärm**

Der Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm findet seine Rechtsgrundlage im BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm und dem Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO. Der

Begriff Umgebungsschutz ist darin nicht definiert und sollte in diesem Zusammenhang nicht genutzt werden. Formulierungen wie „nach innen“ und „nach außen“ sind nicht sachgerecht. Hier geht es um vom Plangebiet ausgehende auf die Umgebung einwirkende Immissionen sowie um aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirkende Immissionen.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht von vornherein ausgeschlossen. Wie die SIP zeigt, besteht durch den existierenden Gewerbebetrieb diesbezüglich eine Abhängigkeit von der Einstufung als MI oder WA. Dieser Zusammenhang sollte dargestellt werden.

Es werden zwar keine Gewerbeflächen im Sinne von Gewerbegebieten festgesetzt, jedoch ist in den jeweiligen EG eine Gewerbenutzung geplant.

- **7.12.3 Freizeit-/Sport-/Veranstaltungslärm**

Der Schutzanspruch gegenüber Lärm von Freizeitanlagen findet seine Rechtsgrundlage im BImSchG in Verbindung mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und dem Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO. Der Begriff Umgebungsschutz ist darin nicht definiert und sollte in diesem Zusammenhang nicht genutzt werden. Bei Ausweisung eines Mischgebiets werden die Immissionsrichtwerte an den Fassaden an der Crusiusstraße lediglich in der Ruhezeit am Morgen überschritten, bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets werden auch die Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten überschritten.

- **7.12.3 Freizeit-/Sport-/Veranstaltungslärm**

Bitte beim letzten Satz den Teil „Angaben für maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018) – getrennt nach Räumen mit/ohne Nachtschlaf-Schutzanspruch zur Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen.“ streichen. Die Formulierung ist nicht falsch, an dieser Stelle aber nicht notwendig.

- **17.3 Schutz vor Vogelschlag**

Gemäß [1, S. 4, Pkt. 3.3 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Schutz vor Vogelschlag*] sowie der [2, S. 91, Pkt. 17.3 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Schutz vor Vogelschlag*] sind „Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m² [...] unzulässig“. Der vom AfU empfohlene und übermittelte Mustertext sah hingegen u. a. vor, dass „zusammenhängende Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen von > 3 m² unzulässig“ sind. Nach 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. Wir weisen darauf hin, dass die Beschlussvorlage die vom AfU für Bebauungspläne empfohlenen Festsetzungsvorschläge unterläuft und bei einer entsprechenden Problemlage eine nachträgliche kostenpflichtige Anordnung durch die untere Naturschutzbehörde zum Nachteil des Betroffenen erforderlich werden kann.

- **18.6 Retentionsgründach und Ödlandschrecke**

In der [2, S. 101; Pkt. 18.6 *Dachbegrünung*] wird angemerkt, dass wenn das Substrat mit Sand angereichert und mit einer Gras/Kraut/Sedum-Flur ausgestattet werden soll, um so als Ausgleichshabitate für die Blauflügelige Ödlandschrecke zu dienen (siehe hierzu Anmerkungen oben, sowie frühere Stellungnahmen zu diesem Sachverhalt), keine Ausführung als Retentionsgründach möglich ist. Diese Schlussfolgerung erschließt sich dem AfU nicht. Bei einem Retentionsgründach ist nicht davon auszugehen, dass dieses erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Blauflügelige Ödlandschrecke hat, da sich der Retentionsraum unterhalb des üblichen Gründachsubstrates befindet. Wir empfehlen daher die Streichung des entsprechenden Absatzes.

- **Anhang IV: Hinweise zum Immissionsschutz im Genehmigungsverfahren**

- „Im Plangebiet sind grundsätzlich Nutzungen für Wohn- und Gewerbebezwecke zulässig. Die Schutzbedürftigkeit betrifft somit Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen im Sinne von Abschnitt 3.16 der DIN 4109-1 (2018) ~~sowie den Gebäuden zugeordnete Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien.~~ → Terrassen, Balkone und Loggien sind keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1. Eine Formulierung dazu kann dem Schreiben an der Immissionsschutzbehörde an das Stadtplanungsamt (siehe Anhang)

entnommen werden. Die Rasterlärnkarte zum maßgeblichen Außenlärm bietet in dieser Form keinen Mehrwert. Hier sollte ggf. auf das Gutachten verwiesen werden.

- *“Maßgebliche Immissionsorte sind: Die außenliegenden Fassaden zum Gerichtsweg und Täubchenweg“* → Die Bewertung der Lärmimmissionen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt getrennt nach Lärmart (Gewerbelärm, Freizeitlärm, Sportanlagenlärm, Verkehrslärm). Wo der maßgebliche Immissionsort liegt, ist also von seiner Lage zur Lärmquelle abhängig. Er ist in der TA Lärm unter Nummer 2.3 und in der 18. BImSchV unter Nr. 1.2 beschrieben. Die gewählte Formulierung ist nur in Bezug auf den maßgeblichen Außenlärmpegel korrekt und sollte daher nicht genutzt werden.
- *„Im Ergebnis der schalltechnischen [...] Weitestgehende Verlagerung geplanter Anlagen des ruhenden Verkehrs in die Gebäudehülle (z. B. Tiefgarage)“* → Die gemachten Angaben beziehen sich auf den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109. Die Betrachtung des Lärms durch den Bolzplatz und durch das Gewerbe sind nicht aufgeführt. Dies sollte ergänzt werden.

- **Allgemeiner Hinweis**

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 darauf hingewiesen, dass sich hieraus planerische Anpassungen und Kostensteigerungen ergeben können.

Wir bitten um Auseinandersetzung mit den Sachverhalten und Rückmeldung.

Für Rückfragen steht Ihnen [REDACTED] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[REDACTED]

Wasem
Amtsleiter

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Postanschrift: 04092 Leipzig
Besucheranschrift: Prager Straße 118 - 136
04317 Leipzig

[REDACTED]

Internet: <http://www.leipzig.de>



Von: Umweltschutz
Gesendet: Montag, 17. April 2023 06:49
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: SN_AfU_B-Plan Nr. 468 "Gerichtsweg/Täubchenweg" - Vorentwurf

Sehr geehrte [REDACTED],

zum o. g. Vorhaben nimmt das Amt für Umweltschutz wie folgt Stellung:

Zusammenfassung

Das in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Ziel, den Erhalt und die Qualifizierung vorhandener Grünflächen zu sichern, um lokale Überhitzung zu minimieren wird als essentielles Kernthema angesehen. Entsprechend ist der großflächige Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, deren Weiterentwicklung zu einem Klimawaldchen und die Vernetzung mit umliegenden Grünflächen im weiteren Verlauf besonders zu beachten. Lokale Niederschlagsversickerung und Bewirtschaftung sollten dementsprechend vor Ort stattfinden und u. a. für Grünflächen genutzt werden. Ebenso sind geplante Gebäudeelemente durch umfangreiche Dach- und Fassadennutzung so zu gestalten, dass diese den Zielen einer reduzierten Wärmebelastung und nachhaltigen Standortentwicklung gerecht werden.

In der Ämterberatung wurde mitgeteilt, dass aktuell noch keine Vorzugsvariante besteht und alle Varianten Stärken und Schwächen aufweisen. Aus diesem Grund wurden in der Stellungnahme positive (+) und negative (-) Faktoren aufgeführt. Diese können zur weiteren Qualifizierung des Entwurfes herangezogen werden.

Stadtklima

Variante 1:

- + Die bestehende Grünfläche inkl. eines größeren Anteiles des derzeitigen Baumbestands wird, wie gefordert, erhalten und potenziell aufgewertet. Aufgrund des höheren Alters des derzeitigen Baumbestands gegenüber Neupflanzungen, ist von einer besseren Klimawirkung auszugehen.
- + Das „Klimawaldchen“ bleibt unversiegelt, ermöglicht somit Verdunstung und bewirkt durch den Baumbestand eine hohe Aufenthaltsqualität auch bei Hitze.
- + begrünte Innenhöfe (davon allerdings nur einer ohne Unterbauung)
- keine Vernetzung der Grünstrukturen (innerhalb der Bebauung und zwischen Waldchen und Stephaniplatz)
- verhältnismäßig viele oberirdische Parkflächen, obwohl zwei Tiefgaragen geplant sind (Hinweis: Etablierung einer Grünachse zwischen Klimawaldchen und Stephaniplatz, bei gleichzeitiger Reduzierung der Stellplätze in der Frommannstr.)
- keine gezielte Beschattung der Südseiten (Hinweis: großflächige Fassadenbegrünung und/oder entsprechende Verschattungselemente frühzeitig mitberücksichtigen. Auch in Kombination solarer Energiegewinnung denkbar)
- keine gezielte Ausrichtung der Gebäude entlang der Richtung der Ausgleichsströmung

Variante 2

- + Erhalt naturbelassener Versickerungsbereiche in den Innenhöfen, da hier keine Tiefgarage geplant ist.
- + Östlicher Innenhof gegenüber Variante 1 größer und daher vermutlich mit verbesserter klimatischer Wirkung.
- + Potentieller Erhalt von Baumbestand auch in den Innenhöfen.
- + Beschattung der südlichen Straßenseite durch Pflanzungen

- Bestehende Grünfläche wird nur marginal erhalten und in eine mindestens teilversiegelte Freifläche und einen verkehrsberuhigten Raum umgewandelt → Das Ergebnis stellt weder eine wertige Grünfläche, noch eine verkehrsfreie Freifläche dar.
- keine Vernetzung der äußeren Grünstrukturen
- keine gezielte Ausrichtung der Gebäude entlang der Richtung der Ausgleichsströmung
- geringere Geschosshöhe als Variante 1 stellt Frage nach flächensparender Bauweise

Variante 3

- + Anteil des derzeitigen Baumbestands auf der bestehenden Grünfläche wird wie gefordert erhalten.
- + begrünte Innenhöfe, davon anteilig ohne Unterbauung
- + Beschattung der Südfassade durch Pflanzungen
- + Offene Baustruktur ermöglicht potentiell besser die Vernetzung von Grünstrukturen.
- + kompaktere Bauweise im Vergleich zu anderen Varianten
- verhältnismäßig viele oberirdische Parkflächen, obwohl zwei Tiefgaragen geplant sind
- starker Eingriff in den Baumbestand in den Innenhöfen
- weder Erhalt noch Aufwertung der bestehenden Grünfläche
- Grünflächen überwiegend unterbaut → gestörtes Versickerungsvermögen
- keine Vernetzung der äußeren Grünstrukturen
- keine gezielte Ausrichtung der Gebäude entlang der Richtung der Ausgleichsströmung

Hinweise:

- Angesichts der Ausgestaltung und räumlich unmittelbaren Nähe des Stephaniplatzes, ist aus unserer Sicht die Schaffung einer öffentlichen (mind. teilversiegelten) Freifläche im Planungsraum nicht notwendig. Insbesondere, wenn diese zulasten der bestehenden Grünstrukturen geht (vgl. Variante 2 und 3).
- Für die energieeffiziente und nachhaltige Standortentwicklung ist eine umfassende Nutzung der Dachflächen für eine lokale Energieerzeugung festzusetzen. Auch eine Kombination mit Gründächern und die Nutzung von geeigneten Fassadenflächen ist mit zu berücksichtigen.
- Entsprechend Maßnahme B29 des Luftreinhalteplans ist bei der Entwicklung von gemischten oder reinen Wohnquartieren dafür Sorge zu tragen, dass möglichst optimale Bedingungen für eine nachhaltige Mobilität geschaffen werden. Ab Quartieren mit mehr als 100 Wohneinheiten gibt der Luftreinhalteplan auf, dass ein Mobilitätskonzept erstellt wird.

Wasser

Variante 1

- + Das „Klimawäldchen“ mit zahlreichen Bäumen, der Freihaltung von Bebauung und dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen ist zu begrüßen.
- + Die Freihaltung des östlichen Innenhofs von Unterbauung und der damit verbundenen lokalen Versickerungsmöglichkeit.
- Die vollständige Unterbauung der beiden anderen Innenhöfe wird negativ gewertet. Innerhalb dieser beiden Blöcke ist die Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen und eine Grundwasserneubildung nicht möglich. Das Niederschlagswasser müsste vollständig genutzt, verdunstet oder in andere Bereiche abgeleitet werden. Damit wäre die Niederschlagswasserbewirtschaftung unmittelbar am Ort des Anfalls bereits ausgeschlossen. Dies ist unbedingt zu vermeiden.

Variante 2

- + Die vollständige Freihaltung der geplanten Innenhöfe von jeglicher Unterbauung. Dies ermöglicht ausreichend Spielraum für eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser, was sich günstig auf die Verdunstung (und damit Kühlwirkung) sowie die Grundwasserneubildung auswirkt.

- Großflächige Versiegelung im Bereich Fromannstraße und damit eingeschränkte Wasseraufnahme- und Bodenfunktion.

Variante 3

- + Die oberirdische Bebauung vereinnahmt in dieser Variante die geringste Grundfläche, wodurch Freiraum erhalten bleibt. Dadurch wäre theoretisch Potential für einen höheren Grünflächenanteil und örtlicher Versickerung.
- Hohes Maß an unterbauten Freiflächen. Das hat zur Folge, dass die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser in dieser Variante bereits stark eingeschränkt sind.

Hinweise:

Im weiteren Verlauf ist zudem ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept (vgl. Anhang) zu erstellen, welches den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erbringen und dabei folgende Aufgaben erfüllen soll:

- Vorschläge für konkrete, umsetzbare Maßnahmen
- Flächenbedarf der vorgeschlagenen Maßnahmen benennen
- Maßnahmen und benötigte Flächen mit den übrigen Belangen in die Gesamtplanung integrieren
- Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan formulieren
- in Abstimmung mit den betroffenen Behörden die Zulassungsfähigkeit der Maßnahmen vorbereiten.

Mit der Zielvorgabe „Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts“ sind für die Weiterentwicklung der Planung insbesondere die Minimierung der Flächenversiegelung (durch ober- und unterirdische Bebauung), der Einsatz von Retentions- bzw. Gründächern, Fassadenbegrünungen, sowie die günstige Wahl von Oberflächenbefestigungen zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen. Die Möglichkeiten der Nutzung von Grauwasser und Niederschlagswasser als Betriebswasser zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs sollten geprüft und gezielt unterstützt werden.

Es sollten zudem frühzeitig Untersuchungen vorgenommen werden, anhand derer die Versickerungseignung des anstehenden Bodens aus qualitativer und quantitativer Sicht bewertet werden kann. Die Ergebnisse sind Voraussetzung für die Ausweisung von günstigen Standorten für die Versickerung von Niederschlagswasser. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind frühzeitig in die Planung aufzunehmen und freizuhalten.

Naturschutz

Durch den Teilerhalt bzw. die Etablierung eines „Klimawäldchen“ entstehen funktionale Habitatstrukturen für verschiedene Tierarten. Eine Vernetzung dieser Strukturen mit den umliegenden Grünstrukturen sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Vor Baufeldfreimachung (Rodung, Gebäudeabriss/Sanierung) sind die Objekte und Strukturen auf aktuelle Vorkommen besonders oder/und streng geschützter Arten im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung zu überprüfen.

Für die weitere Planung ist festzuhalten, dass Nisthilfen/Fledermausquartiere umfangreich und bereits frühzeitig in die Gebäudeplanungen integriert und in der Begründung zum Bebauungsplan festgesetzt werden, ebenso ist das Quartierangebot mit dem Belichtungskonzept abzustimmen. Dazu gerne weitere Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Immissionsschutz

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans ist der Planungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten, dass bei Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sollen möglichst Baugebiete mit „benachbarter Schutzbedürftigkeit“ einander zugeordnet werden. Ist das nicht möglich, sind zur Vermeidung von Lärmkonflikten Lärminderungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu planen.

Es ist zu beachten, dass unterschiedliche Lärmarten (Gewerbelärm, Sportanlagenlärm, Freizeitlärm) getrennt voneinander zu betrachten sind. Die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt dabei nach:

- Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- 18. BImSchV (18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Sportanlagenlärmschutzverordnung)
- Freizeitlärm-Richtlinie der LAI.

Sollte sich herausstellen, dass sich störende gewerbliche Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden, ist zur Bewertung der Flächenverträglichkeit zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Nutzungen im weiteren Verfahren eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm vorzulegen, die die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Fenster schutzbedürftiger Räume i. S. v. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“), für die Tagzeit und für die Nachtzeit unter Berücksichtigung aller nach TA Lärm zu beurteilenden Lärmquellen (Betriebsgeräusche, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Parkverkehr, Außenlärmquellen der Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kältetechnik usw.) ermittelt und beurteilt (vgl. TA Lärm, Anhang A.2.2). Falls erforderlich, sind Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Bei der Bewertung des Vorhabens ist im Hinblick auf die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots des § 15 BauNVO zu prüfen,

1. ob das Vorhaben Belästigungen oder Störungen verursacht, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind
2. es selbst solchen Störungen und Belästigungen ausgesetzt sein wird.

Das B-Plangebiet grenzt im Westen und Norden an bestehende B-Pläne (B-Plan Nr.: 118.2 und ggf. 118.1 und 381). Die ggf. darin enthaltenen Regelungen zu immissionsschutzrechtlichen Belangen sind zu berücksichtigen.

Verkehrslärm:

Gemäß den Ergebnissen der Lärmkartierung 2022 betragen die vom Kfz-Verkehr verursachten Schallimmissionen entlang des Gerichtswegs bis zu 71 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts und entlang des Täubchenwegs bis zu 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Die vorhandene Lärmsituation ist im weiteren Verfahren sowie im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen und eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Verkehrsökologie

- Die Durchwegung des Quartiers über die Perthestraße für den MIV in Variante 1 wird kritisch gesehen. Die im Bestand befindliche Öffnung für den Fuß- und Radverkehr ist möglichst beizubehalten.
- Die Anzahl der Parkstände ist aufgrund der geplanten Tiefgaragen in allen Varianten weiter zu reduzieren. Verbleibende Anlagen des ruhenden Verkehrs sollten als Längsparkstände ausgebildet werden.
- Eine Widmung als verkehrsberuhigter Bereich ist begrüßenswert. Da das Quartier der Erschließung der Göschenstraße dient, wird empfohlen für die Anbindung an die Crusiusstraße eine Tempo 30//20 Zone zu prüfen.
- Die nördliche Perthestraße sollte nicht über das Quartier erschlossen werden. Ein Modalfilter und eine Wendeanlage sind im Übergang zum B-Plangebiet mitzudenken. Die Erschließung der nördlichen Perthestraße sollte über die Dresdner Straße erfolgen.

Altlasten

Eine ausführliche Zuarbeit erfolgte bereits am 27.01.2023.

Für Rückfragen steht Ihnen [REDACTED] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Wasem
Amtsleiter

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Postanschrift: 04092 Leipzig
Besucheranschrift: Prager Straße 118 - 136
04317 Leipzig

Internet: <http://www.leipzig.de>



Grundsätzliche Hinweise für die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts

Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugebieten empfehlen wir die frühzeitige Entwicklung eines **Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts**, da es über die Systemgrenzen hinweg mit den Anliegen der Wasserversorgung, der Stadtentwicklung, der Stadt- und Verkehrsplanung sowie der Landschafts- und Freiraumplanung koordiniert werden muss, um den vielfältigen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten in Bau und Betrieb gerecht zu werden. Bezüglich einer Aufgabenstellung für die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts geben wir folgende Hinweise:

Unter Berücksichtigung des „Sofortmaßnahme-Programms zum Klimanotstand 2020“ ist ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept aufzustellen mit dem Ziel sich dem natürlichen Wasserhaushalt ohne Bebauung anzunähern. Dazu ist für den unbebauten Zustand ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen eine Wasserbilanz als Bezugsgröße aufzustellen. Die vorgesehenen Siedlungs- und Verkehrsflächen sind bei der Wasserbilanzerstellung durch Kulturlandnutzung zu ersetzen, die sich auf gleichen Böden der zugehörigen naturräumlichen Einheit etabliert haben. Als Grundlage kann das Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 hilfreich sein.

Niederschlagswasser sollte vorzugsweise immer dezentral auf jedem Grundstück bewirtschaftet werden, bevor Überlegungen zur Ableitung in zentrale Anlagen, ein Gewässer oder die Kanalisation angestellt werden. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung bietet ein großes Spektrum an unterschiedlichen Maßnahmen. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Abflussvermeidung, Abflussverminderung, Verdunstung, Versickerung sowie zur Nutzung, zum Beispiel auch als Gießwasser und Nutzwasser. Bei der Neuentwicklung von städtischen Gebieten sollte vor Hintergrund der Zielvorgabe "Erhalt des natürlichen lokalen Wasserhaushalts" zunächst bei der Abflussvermeidung, z.B. über den Einsatz von Retentions- bzw. Gründächern, Fassadenbegrünung, durch die Minimierung der Versiegelung sowie der günstigen Wahl von Oberflächenbefestigungen, angesetzt werden. Nachfolgend sollte geprüft werden, ob eine (anteilige) Speicherung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über dezentrale Anlagen zu versickern. Bei den Überlegungen zur Planung der Versickerungsanlagen gilt der Grundsatz, dass ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser gefördert werden soll. Dabei sind oberirdische Versickerungsanlagen in Bezug auf die Nutzung der Verdunstungseffekte sowie der Reinigungseffekte besser geeignet als unterirdische Versickerungsanlagen. Versickerungen über die belebte Bodenzone sollte immer der Vorzug gegeben werden. Das DWA-Regelwerk (u.a. DWA-A 118, DWA-A 138, DWA-M 153) ist zu beachten.

Insbesondere bei schlechten Versickerungsbedingungen bzw. als ergänzende Maßnahme sollte auch das Potential von Maßnahmen zur Verstärkung der Verdunstungsleistung (z.B. Verdunstungsbeete/Wetlands, offene Wasserflächen) in Betracht gezogen werden.

Im Rahmen des Niederschlagswassermanagements ist auch die Erarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes zur multifunktionalen Flächennutzung empfehlenswert, um bei Ereignissen, die über dem Bemessungsregen liegen, einen temporären Rückhalt von Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen (z.B. Plätze, Straßen, Parkplätze) oder auf Grünflächen bzw. Sportplätzen zu ermöglichen.

Weiterhin ist die Starkregenproblematik und die Überflutungsvorsorge (unter Berücksichtigung bzw. in Anlehnung an DIN EN 1986-100) konsequent zu berücksichtigen. Notwasserwege zum kontrollierten Abfluss von Oberflächenwasser bei außergewöhnlichen Starkregen sind bedarfsgerecht zu definieren und anzulegen.

Vertiefende Untersuchungen zur tatsächlichen Umsetzbarkeit von Niederschlagswasserversickerung sollten ebenfalls frühzeitig erfolgen. Dazu ist möglichst standortkonkret anhand von Bodenuntersuchungen sowie Versickerungsversuchen die Versickerungseignung aus physikalischer und chemischer Sicht zu untersuchen und zu bewerten. Die Schadstoffuntersuchungen und -bewertungen sollten dabei auf Grundlage LAGA TR Boden und die Beprobung in Anlehnung an LAGA PN 98 erfolgen.