

## Inhaltsverzeichnis

<b>A) Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1. Lage und Größe des Plangebiets .....	4
2. Planungsanlass und -erfordernis .....	4
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4. Verfahren .....	5
<b>B) Grundlagen der Planung .....</b>	<b>6</b>
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	6
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse .....	6
5.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen.....	6
5.3 Historische Entwicklung .....	6
5.4 Soziale Infrastruktur .....	8
5.5 Technische Infrastruktur .....	9
5.5.1 Verkehrsinfrastruktur .....	9
5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen .....	9
6. Planerische und rechtliche Grundlagen .....	10
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
6.1.1 Landesentwicklungsplan .....	10
6.1.2 Regionalplan .....	11
6.1.3 Flächennutzungsplan .....	12
6.1.4 Landschaftsplan .....	12
6.1.5 Bebauungsplan .....	12
6.2 Sonstige Planungen.....	13
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) .....	13
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“ .....	13
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau“ .....	14
6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ .....	14
6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“ .....	15
6.3 Eigentumsverhältnisse.....	15
6.4 Plangrundlage.....	15
7. Umweltbelange .....	16
7.1 Natur und Landschaft .....	16
7.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	16
7.1.2 Gehölzbestandsaufnahme .....	17
7.1.3 Tiere und Pflanzen .....	17

---

7.1.4	Boden und Wasser.....	19
7.1.5	Altlasten .....	20
7.1.6	Luft und Klima .....	21
7.2	Menschen .....	22
7.3	Kultur und sonstige Sachgüter.....	23
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	23
8.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit .....	23
8.2	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung.....	23
9.	Städtebauliches Konzept.....	24
9.1	Nutzungskonzept.....	24
9.2	Erschließungskonzept .....	24
9.3	Grünkonzept .....	25
<b>C)</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>28</b>
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	28
11.	Gliederung des Plangebiets.....	28
12.	Baugebiete.....	28
12.1	Baugebiet MI.....	28
12.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	29
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	30
12.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	30
12.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	31
12.1.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	31
12.1.6	Immissionsschutz.....	31
12.1.7	Natur und Landschaft.....	33
12.1.8	Örtliche Bauvorschriften.....	36
13.	Verkehrsflächen.....	37
14.	Flächen für Versorgungsanlagen.....	38
15.	Grünflächen .....	38
<b>D)</b>	<b>Städtebauliche Kalkulation.....</b>	<b>39</b>
16.	Städtebauliche Kennziffern.....	39
17.	Bodenordnung .....	39
18.	Städtebaulicher Vertrag .....	39
19.	Kostenbilanz .....	39

## A) Einleitung

### 1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Norden, Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Möckern. Es umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: von der Max-Liebermann-Straße,
- im Osten: von dem Flurstück 244/2, Gemarkung Möckern, der General-Olbricht-Kaserne mit ihren Gebäuden und Freianlagen
- im Norden: von dem Flurstück 244/2, Gemarkung Möckern, der General-Olbricht-Kaserne mit ihren Gebäuden und Freianlagen sowie durch das Flurstück 245/25, Gemarkung Möckern,
- im Westen: ebenfalls vom Flurstück 245/25 sowie den Flurstücken 245/4 und 245/9, Gemarkung Möckern.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der Planzeichnung bzw. Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Bauvoranfrage der Grundstückseigentümer mit dem Ziel, das ehemalige Lazarett zu einem hochwertigen, gemischt genutzten Quartier mit seniorengerechten Wohnungen, Cafe, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen zu entwickeln. Dazu müssen Erschließungsstraßen, Parkplätze, Wohnwege, Plätze und Grünflächen neu angeordnet werden.

Die Beurteilung dieses Vorhabens konnte wegen der Größe des Objektes von über 6 ha und wegen der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraße nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB vorgenommen werden. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen „Russischen Lazaretts“ und Definition von zulässigen Nutzungsarten und –formen sowie der überbaubaren Flächen
- Revitalisierung der leerstehenden Flächen bei vollständigem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen für neue Nutzungen
- Gewährleistung einer Anbindung des Areals an das öffentliche Straßennetz und Sicherstellung eines angemessenen Verkehrsablaufs in das Gebiet
- Herstellung von Planungssicherheit für die zukünftige bauliche Entwicklung

- Erhalt des wertvollen Baumbestandes unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

#### 4. Verfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (RB IV-1602/09) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2009 am 06.06.2009	20.05.2009
Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2013 vom 29.06.2013	01.07. bis 19.07.2013

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

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht. Näheres siehe Kap. 16.
- 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. Näheres siehe Kap. 7.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## B) Grundlagen der Planung

### 5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

#### 5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet besitzt keine optisch wahrnehmbare Neigung, topographische Erhebungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Areal liegt auf einem Höhenniveau von ca. 127 m NHN (Normalhöhennull).

Baugrund ist hauptsächlich Geschiebelehm, ab 1,5 m Tiefe wird zunehmend Geschiebemergel maßgeblich. Der Geschiebemergel verfügt über gute Tragfähigkeiten, der wasser- und witterungsempfindliche Geschiebelehm ist in Abhängigkeit von seiner Konsistenz nur gering bis mäßig tragfähig. Der Boden hat eine Durchlässigkeit von  $k_f < 10^{-8}$  m/s, eine gezielte Versickerung im Untersuchungsgebiet ist damit aus hydrologischer Sicht nicht möglich.<sup>1</sup>

Das Gelände ist großflächig aufgefüllt, u.a mit Bauschutt. Somit sind wesentliche Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG weitgehend zerstört. Das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig<sup>2</sup> ordnet den Böden des Plangebiets die Bodenqualitätsstufen 1 (sehr niedrig) bzw. 2 (niedrig) zu (siehe Kap. 7.1.4).

Für das Areal wurde neben einer 1993 durchgeführten Ersterfassung eine Orientierende Erkundung durchgeführt (siehe ausführlich Kap. 7.1.5).

#### 5.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen

Im Umfeld grenzt unmittelbar östlich, nördlich und nordwestlich die Bebauung der General-Olbricht-Kaserne an. Darüber hinaus grenzen westlich eine Tankstelle sowie dann folgend freistehende Einfamilienhäuser und andere gewerblich genutzte Bauten an. Die südliche Grenze bildet die Max-Liebermann-Straße. Weiter südlich befindet sich das Konversionsgelände der ehemaligen Kaserne „Werk Motor“ sowie westlich daran angrenzend die Wohnsiedlung des Leipziger Bauvereins für preiswertes Wohnen aus den 30er Jahren<sup>3</sup> (Radefelder Straße und Papitzer Straße).

#### 5.3 Historische Entwicklung

Das Areal wurde seit der Errichtung eines Lazaretts um die Jahrhundertwende militärisch genutzt. Die Gebäude stehen seit der 1992 erfolgten Aufgabe der Nutzung leer. Die Mehrzahl der gründerzeitlichen Gebäude steht unter Denkmalschutz, das gesamte Areal mit den Freianlagen ist als Sachgesamtheit gem. § 2 SächsDSchG geschützt. Die Gebäude sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig und zumeist mit Walmdächern errichtet worden.

Das Gelände zeichnet sich durch einen umfangreichen Baumbestand aus. Zwischen den einzelnen Gebäuden stehen zahlreiche großkronige Laubbäume.

<sup>1</sup> Baugrundinstitut Richter, Geotechnischer Bericht Max-Liebermann-Straße 15 in Leipzig

<sup>2</sup> Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig, Stand 10.12.2012

<sup>3</sup> Daab, Ein Stadtteil verändert sein Gesicht: Stadtentwicklung in Gohlis-Nord und Möckern, Neue Quartiere auf ehemaligem Kasernengelände in: Neues Wohnen in Leipzig

Im Umfeld ist eine Reihe von teilweise großflächigen Grünbereichen vorhanden. Dabei handelt es sich um die nördlich und nordwestlich angrenzenden, nicht öffentlich zugänglichen Freibereiche der General-Olbricht-Kaserne.

Um 1900 entstand im Norden Leipzigs ein Kasernenkomplex, der zeitweilig bis zu 8.000 Soldaten beherbergte. Die Anlage ist damit nach der Dresdner Albertstadt, die teilweise 12.000 Soldaten zählte, die zweitgrößte Kasernenanlage in Sachsen<sup>4</sup>.

Im Nordwesten der Leipziger Kasernenanlagen, nördlich des Tauchaer Weges (heutige Max-Liebermann-Straße) und westlich der Prinz-Johann-Georg-Kaserne wurde am 10.10.1908 das neue Garnisonslazarett dem Militär übergeben. „Dieses Garnisonslazarett war mit seinem Parkcharakter recht gediegen und unterschied sich aus medizinischer und hygienischer Sicht ganz wesentlich von den bis dahin existierenden Leipziger Krankenhäusern. Neben dem Verwaltungsgebäude umfasste es einzelne Häuser und Pavillons für die verschiedenen Fachgebiete, ein eigenes Heizhaus und sehr viel Grün.“<sup>5</sup>

Die Verwaltungsgebäude entlang der heutigen Max-Liebermann-Straße waren dreigeschossig. Ebenso die Gebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze und an den Stirnseiten der symmetrisch angeordneten Bebauung in der Anlagenmitte. Die Pavillons an den Längsseiten der Mitte sowie im nördlichen Bereich waren eingeschossig. Alle insgesamt 15 Gebäude waren mit gelber Klinkerfassade ausgeführt. Auch hinsichtlich der Fassadendetails wie Fensterstürze und Zierbänder war die Gestaltung einheitlich.

Die Erschließung erfolgte über zwei Tore an der Max-Liebermann-Straße. Das östliche Tor diente als Wirtschaftszufahrt, das weiter westlich gelegene Tor, war eher repräsentativen Zwecken vorbehalten. Von den zwei Toren führten Straßen direkt in die Anlage. Auch die internen Erschließungswege waren meist geradlinig und pragmatisch gehalten.

Der zentrale Anlagenbereich war als großer Garten gestaltet, der der Erholung der Kranken vorbehalten war. Die Begrenzung des rechteckigen Raumes bildeten die 6 umgebenden Gebäude. Über streng geometrische Wegeführung waren die Hauseingänge auf kürzestem Wege verbunden. In der Mitte ergab sich ein Wegekreuz, betont durch einen runden Platz. Zwei weitere runde Plätze waren nördlich und südlich an den Wegen angeordnet. Die Gestaltung war entlang der Querachse spiegelgleich ausgeführt. Ein breiter umlaufender Weg bildete einen Rahmen betont durch einreihige Lindenreihen von je 16 Bäumen an den Längsseiten und zweireihigen Reihen von je 10 Linden an den Stirnseiten. Auch die weiteren Wege in der Mitte waren mit begleitenden Alleen gestaltet. Der runde Platz in der Mitte war durch 8 Pyramiden-Pappeln betont. Die insgesamt 7 Sitzplätze (3 runde Plätze, 4 halbrunde) waren zusätzlich zu den umgebenden Baumpflanzungen durch Strauchgruppen abgeschirmt.<sup>6</sup>

Die Bepflanzung wurde offensichtlich mit dem Wunsch nach schnellem Grün vorgenommen, es wurde in sehr großer Dichte gepflanzt. Ob der Planer bzw. Gärtnermeister diese übergroße Dichte mit einem auf Dauer waldartigen Charakter beabsichtigte oder ob nach gewisser Zeit ein Auslichten der Bestände geplant war, ist nicht nachvollziehbar. Letzteres liegt aber nahe, denn es entspricht dem therapeutischen Ansatz nach Licht, Luft und Sonne. Es wurden teilweise Gruppen aus bestimmten Arten gebildet (Lindenreihen, Pyramiden-Pappel-Gruppe, Kastanien um den nördlichen runden Platz).

<sup>4</sup> Kürschner, Das Militär im Leipziger Norden, Leipzig 2008

<sup>5</sup> Brösel, Möckern und Wahren, Zwei Leipziger Ortsteile auf alten Ansichtskarten, Leipzig 2012

<sup>6</sup> Seelemann, Denkmalpflegerische Untersuchung zur Freiraumgestaltung, Leipzig 2013

In den umgebenden Bereichen außerhalb der Mitte waren die Wege teilweise in geschwungenen Linien, an eine landschaftliche Gestaltung erinnernd, geführt. Eine Baumreihe befand sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Weitere zahlreiche Baumgruppen ergaben eine starke Durchgrünung der Anlage. Auffällig ist die Freihaltung des Platzes nordöstlich des Haupttores, der möglicherweise der militärischen Repräsentation diene.

Die Kapazität der Anlage lag zunächst bei ca. 100 Betten. Um 1933 wurde die Bettenzahl durch Umbau und Aufstockung der 4 eingeschossigen zentralen Gebäude sowie ein zusätzliches Gebäude im Norden und Osten verdreifacht. Das Grundstück wurde nach Westen erweitert (im Plan von 1929 noch Vorbehaltsfläche Straßenbau). Südwestlich wurde ein Villengebäude errichtet. Bei den Neubauten wurde die ursprüngliche Formensprache beibehalten.

Der Baumbestand wurde nach der Pflanzung offensichtlich kaum gepflegt. Mit dem Um- bzw. Neubau der 4 zentralen Gebäude erfolgte ein radikaler Kronenrückschnitt an den Bäumen der Lindenreihe, der noch heute die atypische Wuchsform der Bäume bestimmt. Das ist an den heutigen Bestandsgehölzen ablesbar. Im Zentrum der Anlage wurde der runde Platz entfernt und durch den Einbau eines rechteckigen Löschwasserbeckens ersetzt. Dadurch gingen Wegebeziehungen und die gestalterische Mitte der repräsentativen Anlage verloren.

Nach 1945 wurde die Anlage durch Sowjetische Truppen genutzt. Wesentliche Baumaßnahmen im Freiraum hat es zu dieser Zeit nicht gegeben. Vermutlich ist die heutige Befestigung einiger Wege mit Bitumen auf diese Zeit zurückzuführen. Auch einzelne Baumpflanzungen, vorrangig Kiefern und Birken, scheinen aus dieser Zeit zu stammen.

Seit 1990 steht die Anlage leer und ist zunehmend dem Verfall preisgegeben. Die Gebäudesubstanz ist noch sanierungsfähig, wenn auch nur mit hohem baulichen Aufwand. Durch jahrzehntelang ausbleibende Pflege ist der Baumbestand zum Großteil in einem sehr schlechten Zustand. Viele Bäume haben einen großen Totholzanteil oder Zwieselbildungen (vor allem bei den rückgeschnittenen Linden). Sie gefährden die Verkehrssicherheit. Der Baumbestand in der Anlagenmitte hat sich zu einem dichten Gehölzbestand mit Kronenschluss und starkem Konkurrenzdruck für die einzelnen Gehölze entwickelt. Die historische Gestaltung mit den Lindenreihen und den Gruppen um die runden Plätze ist ansatzweise noch ablesbar. Die Wege sind teilweise noch vorhanden, wenngleich sie auch stark überwuchert sind.

#### **5.4 Soziale Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Im Ortsteil Möckern befinden sich eine Grund-, Mittelschule und ein Gymnasium, die in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar sind, ansonsten mit dem Rad, dem Bus (Haltestelle an der Max-Liebermann-Straße) oder dem motorisierten Individualverkehr.

## **5.5 Technische Infrastruktur**

### **5.5.1 Verkehrsinfrastruktur**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

##### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist mit der Bundesstraße 6 der Max-Liebermann-Straße direkt an das Hauptstraßennetz der Stadt Leipzig angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Straßen. Das Gelände ist durch Privatwege erschlossen.

#### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken untergebracht.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV sehr gut erschlossen. Im Verlauf der Max-Liebermann-Straße verkehrt eine Buslinie mit Haltpunkten an der Slevogtstraße und an der Olbrichtstraße. Als weitere ÖPNV-Verbindungen sind die S-Bahn Leipzig-Halle mit Haltestellen im Bereich der Slevogtstraße und des Sozialversicherungszentrums sowie die Straßenbahn im Bereich der Georg-Schumann-Straße und der Landsberger Straße vorhanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Landsberger / Max-Liebermann-Straße. Von hier verkehren die Tram Nr. 4, der Bus Nr. 81 und der Nachtbus Nr. 5.

#### **Fuß- und Radverkehr**

Radwege sind im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Fußwege begleiten die Hauptstraße Max-Liebermann-Straße.

### **5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Gebiet ist seit mehr als einem Jahrhundert bebaut und über die angrenzenden Straßen mit allen Medien (Fernwärme, Wasser, Abwasser, Elektro- und Telefon) angeschlossen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL). Ein Gasanschluss besteht nicht.

In der Max-Liebermann-Straße liegt ein Mischwasser-Anschluss DN 250. Bei den hydraulischen Berechnungen im Zuge der Planung des mittleren Rings wurde für das Grundstück eine gedrosselte Einleitung von 8 l/s\*ha berücksichtigt.<sup>7</sup>

Zur Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser wurde in Verbindung mit dem Ausbau der Max-Liebermann-Straße zum mittleren Ring Leipzig ein Abgang DN 150 GGG im Bereich der Hauptzufahrt angelegt. In der Max-Liebermann-Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 400.

<sup>7</sup> Kommunale Wasserwerke, Schreiben vom 2.3.2010



## 6. Planerische und rechtliche Grundlagen

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen<sup>8</sup> ist gemäß § 24 des Gesetzes zur Raumordnung und auf Grund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen (demografische Entwicklung, usw.) überarbeitet worden. Die Rechtsverordnung über den neuen Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 12.07.2013 von der Sächsischen Staatsregierung beschlossen (LEP 2013). Er wurde am 30.08.2013 im sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und trat einen Tag später in Kraft.

Der LEP stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Wirtschaft, der Siedlung, der Infrastruktur und der Ökologie dar. Die Stadt Leipzig ist im LEP als Zentraler Ort / Oberzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit Halle/Sachsen-Anhalt, Dresden, Chemnitz und Zwickau sollen sie sich zu einer europäischen Metropolregion „Mitteldeutschland“ entwickeln.

Bezogen auf das Plangebiet werden im LEP keine konkreten Vorgaben benannt. Folgenden Zielen trägt der Bebauungsplan Rechnung:

#### Siedlungswesen

- 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 sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.
- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

<sup>8</sup> Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013

### Gewerbliche Wirtschaft

- G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.
- G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ...

### Bodenschutz, Altlasten

- G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop und Artenschutz oder als natur und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

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

### 6.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar<sup>9</sup>. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionalplan vom 25. Juli 2008 stellt das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen in Karte 14 'Raumnutzung' als bebaute Fläche dar. Außerdem ist der Neubau der S- Bahn Strecke gekennzeichnet.

In der Karte 7 „Großflächige unzerschnittene störungsarme Räume“ sind die Max-Liebermann-Straße und ein Siedlungskörper mit zerschneidender Wirkung dargestellt.

In der Karte A-2 „Landschaftserleben“ liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Lärmbelastung.

Ziele der Regionalplanung sind insbesondere Ziel 5.1.7 „Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Luftverunreinigung, Lärm und Erschütterung durch eine abgestimmte Zuordnung von baulichen Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten“ sowie das Ziel 5.1.4 „Anpassung des Wohnraumangebotes an die differenzierten Bedürfnisse an Wohnformen, Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattungen“. Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen.

Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht formuliert.

<sup>9</sup> Regionalplan Westsachsen 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.7.2008

### 6.1.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind im seit 1995 wirksamen Flächennutzungsplan<sup>10</sup> insbesondere dargestellt:

- das Plangebiet als Sonderbaufläche Bund, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Flächennutzungsplans davon ausgegangen wurde, dass diese Fläche weiterhin von der östlich angrenzenden Kaserne genutzt wird.

Eine militärische Nutzung kann in Zukunft ausgeschlossen werden. Eine Änderung des FNP ist demnach zwingend erforderlich. In der Fortschreibung des FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Ratsversammlung hat die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes - FNP-Fortschreibung am 21.05.2014 beschlossen (Nr. RB V-3686/14).

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies trifft für diesen Bebauungsplan zu. Im Plangebiet ist im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung der Flächen entlang der Max-Liebermann-Straße eine Mischung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Daher soll das Gebiet im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen werden, s. Kap. 9 und 12). Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen.

### 6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG hat die Stadt Leipzig einen Landschaftsplan für die Umsetzung der örtlichen Ziele des Umweltschutzes und als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Ratsversammlung hat diesen Landschaftsplan am 16.10.2013 als flächendeckenden Landschaftsplan der Stadt Leipzig beschlossen (Nr. RBV-1606/13). Er enthält die für das Plangebiet relevanten Schlüsselinformationen und Ziele zum Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S. der §§ 1 und 1a BauGB, die u.a. die Grundlage für Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan bilden.

Er wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange. Das Plangebiet ist als Baufläche für Industrie-, Gewerbegebiet, großflächiger Einzelhandel, stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt im integrierten Entwicklungskonzept für den Planungsraum zum Schutzgut Klima folgendes Planungsziel dar:

- Entwicklung und Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten
- Landschaftsbild 12 „Industrie- und Gewerbebestandorte“ Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbebestandorten, Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation; Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

### 6.1.5 Bebauungsplan

Derzeit existiert für das Plangebiet kein Bebauungsplan.

<sup>10</sup> Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung von 1995

Direkt südlich an das Areal grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 143 „Mittlerer Ring Nord – Max-Liebermann-Straße von Slevogtstraße bis Landsberger Straße“ an. In Kraft getreten ist der Bebauungsplan im Jahr 2008. Hieran wiederum südlich angrenzend liegt der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 99 „Kasernengelände `Werk Motor`“. Ein Teilbereich des Plangebiets wird als Bebauungsplan Nr. 357 fortgeführt. Für dieses Planverfahren liegt ein Aufstellungsbeschluss vor, die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde bereits durchgeführt.

## **6.2 Sonstige Planungen**

### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09 vom 20.05.2009).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Es gibt vier übergeordnete Ziele im SEKo: Nationale und internationale Bedeutung steigern, Wettbewerbsfähigkeit der Stadt stärken, Lebensqualität erhalten und verbessern sowie Soziale Stabilität sichern. Im Zielbereich Lebensqualität erhalten und verbessern ist ein Handlungsschwerpunkt `Wohnungsmarkt und Quartiersentwicklung nachhaltig gestalten`. Dazu gehört die gezielte Erhaltung von städtebaulich und denkmalpflegerische bedeutsamen Gebäuden und Strukturen sofern sich das Vorhaben in die räumlich unterschiedliche demographische Entwicklung einfügt und der Sicherung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes dient.

Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“**

Mit dem STEP Zentren (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV – 1544/09) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentralsystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Nordwestraum der Stadt, jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. Hierbei handelt es sich um die zentralen Versorgungsbereiche an der Max-Liebermann-Straße / Landsberger Straße in Gohlis-Nord, an der Coppistraße in Gohlis-Mitte sowie um die südlich vom Plangebiet befindliche Versorgungslage an der Lindenthaler Straße/Georg-Schumann-Straße in Gohlis-Süd.

Der STEP Zentren weist die Versorgungslage in Gohlis-Nord als Nahversorgungszentrum der Kategorie D aus und stellt die an der Coppistraße als Nahversorgungslage dar. Für den zentralen Versorgungsbereich Lindenthaler Straße/Georg-Schumann-Straße ist die Qualifizierung des Standortbereiches in Gohlis-Süd zu einem funktionstüchtigen C-Zentrum mit Schwerpunkt an der Georg-Schumann-Straße das Ziel. Entsprechende Umstrukturierungspotenziale sind vorhanden.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

### **6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau“**

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan (TP) Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnungsneubauf Flächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Die grundlegenden Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen wurden mit der Neufassung des TP Wohnungsbau konkretisiert. Der TP Wohnungsbau wurde im April 2011 von der Leipziger Ratsversammlung (RBV-771/2011) beschlossen.

Im TP Wohnungsbau wurde das Plangebiet anhand seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt günstig beurteilt und als Standort mit Entwicklungspriorität eingestuft. Ziel des Teilplanes Wohnungsbau ist es, Geschosswohnungsneubau auf den Planungsraum Innere Stadt und den dort aus städtebaulichen Gründen notwendigen Umfang zu begrenzen. Gleichzeitig sollen neue Angebote den vorhandenen Wohnungsbestand um besondere Angebote ergänzen.

Die beabsichtigten wohnbaulichen Nutzungen mit überwiegend familiengerechten Wohnungen (näheres siehe Kapitel 9.1) entsprechen der Zielstellung des STEP W+S.

### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“**

Der Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"<sup>11</sup> (STEP Gewerbliche Bauflächen) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

<sup>11</sup> Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46 – Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen, Fortschreibung“, Leipzig 2005

Im Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ ist der Standort nicht bewertet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Max-Liebermann-Straße zwischen mittlerem Ring und der S-Bahn-Linie Halle-Leipzig ist eine Baufläche dargestellt, die auf gewerbliche Nutzung geprüft wird. Außerdem sind Flächen in der Nachbarschaft als ein Revitalisierungsgebiet gekennzeichnet.

Das Areal weist auf Grund seiner Lage im Stadtraum mit der Nähe zum Flughafen, zum Güterverkehrszentrum und zum KV-Terminal eine gute Eignung auf. Die notwendigen technischen Erschließungsanlagen sind vorhanden bzw. können geschaffen werden. Auch die verkehrliche Anbindung des Standortes ist gut und wurde mit dem Ausbau der Max-Liebermann-Straße zur B6 noch erheblich verbessert.

### **6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“**

Aus dem Stadtentwicklungsplan " Verkehr und Öffentlicher Raum "12 (Beschluss-Nr. RB III – 1440/03, vom 15.10.2003) ergeben sich folgende Aussagen mit Bedeutung für das Plangebiet:

Aufwertung der verkehrlichen Lagegunst durch Verbesserung der ÖPNV- Erreichbarkeit in der Landsberger Straße. Ein stadtbahngerechter Ausbau erfolgt in den Jahren 2010 bis 2015.

Die Max-Liebermann-Straße hat nach ihrer Sanierung an Bedeutung gewonnen und stellt eine wichtige Anbindung des Wirtschaftsverkehrs (LKW-Verkehr) zu den Industriestandorten im Leipziger Nordwesten dar. Als wichtige Bundesstraße und Abschnitt des mittleren Ringes soll sich zwischen der Landsberger Straße und der Louise-Otto-Peters-Allee die Verkehrsbelastung um 5000 KFZ/ Tag gegenüber dem Jahr 2001 erhöhen. Das Plangebiet ist somit unmittelbar betroffen.

### **6.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers.

### **6.4 Plangrundlage**

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan der Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Amt für Bodenordnung und Geoinformation im Maßstab 1:1000 (Stand 15.11.2009). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

<sup>12</sup> Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 40 – Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum“, Leipzig 2004

## **7. Umweltbelange**

In Begründungen zu Bebauungsplänen ist Kapitel 7 üblicherweise dem Umweltbericht vorbehalten. Bei diesem Bebauungsplan, einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, ist kein Umweltbericht anzufertigen, da gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten.

Dennoch sind in der Bauleitplanung gem. §§ 1 und 1a BauGB Umweltbelange in die Abwägung einzustellen, in der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Daher werden in Kapitel 7 die Umweltbelange anstelle des im Normalverfahren erforderlichen Umweltberichts behandelt. Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbelastungen sind in Kap. 12 begründet.

Da die grünordnerischen Belange bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und grünordnerische Festsetzungen getroffen wurden, konnte auf die Erstellung eines eigenständigen Grünordnungsplans verzichtet werden.

Da im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig gelten, müssen solche Eingriffe weder bilanziert noch ausgeglichen werden.

### **7.1 Natur und Landschaft**

#### **7.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

##### **a) Vogelschutzgebiete**

Das Vorhaben liegt nicht in einem europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG. Im Süden in ca. 2 km Entfernung schließt sich das SPA-Gebiet Leipziger Auwald an, das von der Neuen Luppe, der Parthe und der Weißen Elster durchflossen wird. Auf Grund des Umfangs, der linearen Ausprägung des Vorhabens in Ost-West-Richtung und der Entfernung des Schutzgebietes weist dieses keine Betroffenheit auf.

##### **b) Flora-Fauna-Habitat-Gebiete**

Das Vorhaben liegt in keinem im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 1 Nr.5 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachten Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß FFH-Richtlinie. Ca. 2 km südlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das FFH-Gebiet Leipziger Auensystem. Auf Grund des Umfangs und der Entfernung des Vorhabens liegt keine Betroffenheit des Schutzgebietes vor.

##### **c) Naturschutzgebiete**

Das Vorhaben liegt nicht in einem Naturschutzgebiet gemäß § 23 des BNatSchG.

##### **d) Landschaftsschutzgebiete und Biosphärenreservate**

Das Vorhaben liegt nicht in einem Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet gemäß §§ 25 oder 26 des BNatSchG.

##### **e) Flächennaturdenkmale**

Das Vorhaben liegt nicht in einem Flächennaturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG.

#### f) gesetzlich geschützte Biotope

Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich 21 höhlenreiche Einzelbäume, welche gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG gesetzlich geschützt sind. Diese Biotope sind im B-Plan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Neun dieser höhlenreichen Einzelbäume befinden sich unmittelbar an den zu sanierenden Gebäuden bzw. im Straßenraum. Die untere Naturschutzbehörde hat für die erforderliche Beseitigung von acht dieser Biotopbäume eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG in Aussicht gestellt.<sup>13</sup>

#### g) Wasserschutzgebiete

Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 19 oder 32 des Wasserhaushaltsgesetzes noch einem Heilquellenschutzgebiet nach Landeswasserrecht.

#### h) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Das Vorhaben liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Die Feinstaubbelastung (PM10) im Jahresmittel beträgt 23,1 -24,0 µg/m<sup>3</sup>. Sie liegt somit unter dem vorgegebenen Richtwert von 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (22. BImSchV).

#### i) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Leipzig stellt gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen einen zentralen Ort im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes dar. Mit einer Fläche von 297,6 km<sup>2</sup> und einer Bevölkerungsdichte von 1.689 Einw./km<sup>2</sup> (Stand: Dez. 2005) ist Leipzig zu dem ein Raum mit hoher Bevölkerungsdichte.

### 7.1.2 Gehölzbestandsaufnahme

Das Gebiet weist einen dichten Baumbewuchs auf, viele Bäume sind wegen mangelnder bzw. falscher Pflege geschädigt. Die Gehölze wurden im Mai 2013 mit Vitalitätsbeschreibung in einer Baumbestandsliste aufgenommen<sup>14</sup> und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher untersucht<sup>15</sup>. Insgesamt sind etwa 500 Bäume auf dem Grundstücke vorhanden, überwiegend Linden, Ahorne, Eichen sowie Kastanien. Buchen, Eschen und Pappeln kommen seltener vor. Birken und Kiefern sind im gesamten Plangebiet verstreut gewachsen. In den Randbereichen überwiegen wild wachsende Obstbäume. Einzelne Bäume sind bereits abgestorben oder haben eine stark verminderte Vitalität.

Insgesamt hat sich der Baumbestand als dichter Gehölzbestand mit Kronenschluss und einem starken Konkurrenzdruck für die einzelnen Gehölze entwickelt.

### 7.1.3 Tiere und Pflanzen

Für die Stadt Leipzig wurde flächendeckend eine Brutvogelkartierung in den Jahren 2003 bis 2004 durchgeführt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Erfassungsraumes. Bei der Auswertung

<sup>13</sup> Siehe Protokoll des Abstimmungstermins mit dem Amt für Umweltschutz vom 14.02.2014

<sup>14</sup> Daab, Nordheim, Reutler Architekten, Stadt- und Umweltplaner, Gehölzbestandsaufnahme ehem. Lazarett in Leipzig-Möckern, Mai 2013

<sup>15</sup> Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne in Leipzig - Möckern, 2013



der Artenliste wird deutlich, dass die hier vorkommende Artenvielfalt im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet eher gering ist.

Wegen der höhlentragenden Altbäume im Gebiet, die potentielle Brutplätze für Vögel und xylobionte Käfer als auch Quartiere für Fledermäuse darstellen können, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.<sup>16</sup> Sie enthält Zielstellungen und Maßnahmenvorschläge für den Schutz von streng und besonders geschützten Tierarten nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung.

Bei mehreren Ortsbegehungen im Mai/Juni 2013 wurden in den Bäumen u.a. 2 Gehölze mit Rosenkäferbesiedlung erfasst, In den Gebäuden wurden Nester von Amseln, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe, Schleiereule und sehr alte Kotpuren einer Landohrfledermaus gefunden. In den Freiflächen im nordöstlichen Plangebiet, die unverändert bleiben, wurden eine Zauneidechse sowie mehrere Nesteingänge von Grabwespen, Wildbienen oder Ameisen erfasst. Zum Schutz dieser Populationen schlägt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag Schutzmaßnahmen durch eine geeignete Absperrung während der Bauphase vor.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag schlägt Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen geschützter Arten und sog. CEF-Maßnahmen (continued ecological functionality) vor, die soweit möglich textlich festgesetzt und im Übrigen In den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Die Sanierung der Gebäude sollte entweder außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, oder alternativ muss eine weitere Untersuchung der festgestellten und pot. Vogelbrutstätten unmittelbar vor Sanierung durchgeführt werden, um das Eintreten des Tötungsverbotes (§ 44 BNatSchG) zu verhindern. Dabei müssen alle bekannten und pot. Brutstätten kontrolliert und durch eine ökologische Baubegleitung freigegeben werden. Sind die Brutplätze besetzt, können Arbeiten in diesem Bereich erst nach der Beendigung der Vogelbrut erfolgen. Das Verschließen von Vogelbrutplätzen außerhalb der Vogelbrutzeit (nach Ausbringung der in den CEF-Maßnahmen geforderten Ersatzniststätten) ist aufgrund der hohen Anzahl pot. Vogelbrutstätten nur mit einem erheblichen Aufwand durchführbar (Verschließen aller pot. Zuflüge durch die fehlenden Fensterscheiben, Ziegel usw.).
2. Unmittelbar vor Beginn der geplanten Sanierung ist eine weitere Kontrolle von pot. Fledermausquartieren in den Gebäudekellern durchzuführen. Hier können sich sowohl Fledermaussommer- als auch (wenn auch durch die offenen Kellerfenster eher unwahrscheinlich) frostfreie –Winterquartiere befinden. Bei Auffinden von Fledermausquartieren können die Sanierungsmaßnahmen am jeweiligen Gebäude nur in sehr eingeschränktem Umfang erfolgen und müssen mit fachlich geeigneten Personen/ökologischer Baubegleitung abgestimmt werden. Die Nutzung der Dachböden als Fledermauswinterquartier ist aufgrund der fehlenden Frostfreiheit nicht gegeben.
3. Als Ersatz für die durch die Sanierung der Gebäude verloren gehenden Nistplätze von Hausrotschwanz, Schleiereule und Rauchschwalbe sind 20 Nischenbrüterkästen, 1 Schleiereulenbrutkasten im Dachraum Gebäude B und 5 künstliche Rauchschwalbennester in dafür geeigneten Gebäuden mit entsprechenden Einflugmöglichkeiten (Lagerräumen, Garagen o.ä.) auszubringen.
4. Als Ersatz für die durch die Sanierung der Gebäude verloren gehenden Quartiere von Fledermäusen ist im Dachraum von Gebäude B eine Quartieraufwertung (Anlage von Hang-

<sup>16</sup> Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne in Leipzig - Möckern, 2013

- plätzen und artgerechten Einflügen (Fledermausgaube)) vorzunehmen. Die innenraumklimatische Situation sollte durch die Sanierung möglichst nicht verändert werden (keine Dampfsperre). Sollte der Einbau von Belüftungsziegeln vorgesehen sein, so sind diese mind. 60 cm unterhalb des Dachfirstes zu verbauen, um einen Wärmestaubereich mit optimalen klimatischen Bedingungen für Fledermäuse zu erhalten.
5. Bei 27 der 81 untersuchten Gehölze, bei denen eine Fällung beabsichtigt wird, ist auf Grund von Einfaulungen, Spalten oder Höhlungen kurz vor der geplanten Fällung eine Nachuntersuchung mittels Hubsteiger oder Baumkletterer oder alternativ eine fällbegleitende Kontrolle (ökologische Bauüberwachung) notwendig. Dabei können ggf. vorhandene Individuen entnommen, ggf. gehältert und umgesiedelt werden. Nur so ist eine Gefährdung bzw. Tötung von Fledermäusen, geschützten Holzkäfern, Brutvögeln u.a. während der Baumaßnahme zu verhindern. Gehölzfällungen sind ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März) durchzuführen.
  6. Als Ersatz für die durch die Fällung der Gehölze verloren gehenden Vogelbrutplätze sind auf dem Gelände 15 Höhlenbrüterkästen auszubringen. Zudem sind durch fachlich geeignete Personen/ökologische Baubegleitung 5 Spechthöhlen zur Umsetzung innerhalb des Geländes in andere geeignete Gehölze auszuwählen.
  7. Als Ersatz für die durch die Fällung der Gehölze verloren gehenden pot. Fledermausquartiere sind auf dem Gelände 10 Fledermausflachkästen an anderen geeigneten Gehölzen auszubringen. Sollten vor/während der Fällung der Gehölze Fledermauswinterquartiere aufgefunden werden, sind diese im Verhältnis 1:2 auszugleichen.
  8. Zum Schutz und Erhalt der Zauneidechsenpopulation auf dem Gelände vor der Hintergrund der Betroffenheit von Verbotstatbestände der streng geschützten Art sind folgende Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen umzusetzen:
    - der Lebensraum ist gegenüber dem Baubereich (z.B. bei der Anlage des Parkplatzes und gegenüber Baustellenzufahrten) wirksam abzugrenzen (z.B. durch geeignete stationäre oder temporäre Schutzzäune),
    - in den unbebauten Randbereich im Osten sind zur Optimierung des Lebensraumes 2 Sand- und Kiesschüttungen von mind. 5m Länge und 1,5m Höhe anzulegen. Diese können dann als Sonnungs- und Eiablageplätze von Zauneidechsen und anderen Reptilien genutzt werden.
    - vom Astschnitt sind 4 Haufen von ca. 1 m<sup>2</sup> (Höhe ca. 1,5 m) in den unbebauten Randbereich im Osten zu verbringen.
    - die Maßnahmen sind in dem in Abb. 3 dargestellten Bereich durch fachlich geeignete Personen umzusetzen.
  9. Das Baupersonal ist auf die artenschutzfachlichen und- rechtlichen Belange hin zu belehren. Entsprechende Befunde (Tiere, auch Totfunde, Brutplätze etc.) sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden.

#### 7.1.4 Boden und Wasser

Im Plangebiet sind wegen der jahrzehntelangen Nutzung und Überbauung die oberen Bodenschichten anthropogen überformt und verändert. Einige Flächen sind versiegelt oder überbaut.

Unter dem unterschiedlich ausgebildeten und topografisch ebenmäßigen, von Südwest nach Nordost leicht ansteigenden Gelände folgen bis in Tiefen von 1,50 m sehr inhomogene Auffüllungen (sandig, kiesig, tonig). Unterhalb dieser anthropogen geprägten Schichten steht meist Geschiebelehm/Geschiebemergel bis in Tiefen von 1,2 m bis 5 m an. Im Geschiebemergel bzw. zwischen Geschiebemergel und -lehm sind teilweise in unterschiedlichen Tiefen Sandlagen eingeschaltet, deren Mächtigkeit von wenigen cm bis zu 30 cm schwankt. Die Böden un-

terhalb des Planums sind in der Regel nahezu wasserundurchlässig. Sie gehören der Bodenklasse 3 und 4 an. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2 m bis 8 m. In Tiefen von 1,8 m bis 2,8 m wurde teilweise Schichtenwasser angeschnitten. Das Grundwasser ist schwach betonangreifend. Es kann dennoch von günstigen Grundwasserverhältnissen ausgegangen werden. Der Boden hat eine Durchlässigkeit von  $k_f < 10^{-8}$  m/s, eine gezielte Versickerung im Untersuchungsgebiet ist damit aus hydrologischer Sicht nicht möglich.<sup>17</sup>

Im Rahmen der in Kap. 7.1.3 genannten orientierenden Erkundung wurden großflächig Auffüllungen (u.a. Bauschutt) dokumentiert. Somit sind wesentliche Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG weitgehend zerstört. Daher ordnet das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig<sup>18</sup> den Böden des Plangebiets die Bodenqualitätsstufen 1 (sehr niedrig) bzw. 2 (niedrig) zu.

### 7.1.5 Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplans betrifft fast vollständig den Bereich der Liegenschaft der ehemaligen Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT) „Lazarett, Max-Liebermann-Straße“, der im sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 65800703 registriert ist. Das Gelände wurde von u.a. 1933 bis 1945 als Standortlazarett der Wehrmacht, von 1945 bis 1995 als Lazarett der Sowjetarmee und nach 1992 von der Bundeswehr genutzt.

Aufgrund der Ergebnisse der 1993 durchgeführten Ersterfassung wurde im Jahr 2010 für folgende Verdachtsflächen eine Orientierende Erkundung durchgeführt<sup>19</sup>:

- ALVF 12: Fahrzeugrampe
- ALVF 14: Freifläche
- ALVF 15: Tanklager
- ALVF 16: Tankstelle
- ALVF 21: Heizhaus im Garagenkomplex

Insgesamt wurden auf den ALVF 12, 14, 15, 16 und 21 sieben Kleinrammbohrungen bis zu einer Endteufe von 3 m u. GOK abgeteuft.

Im Rahmen der Untersuchung der ALVF 12, 14 und 21 wurden sowohl für den Pfad Boden – Mensch als auch für den Pfad Boden – Grundwasser keine Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV festgestellt. Für diese beiden Verdachtsflächen hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

Im Bereich der ALVF 15 und 16 (Tankstelle/Tanklager) wurden im Teufenbereich vom ca. 2,5 bis 3,0 m u. GOK sowohl organoleptisch als auch analytisch anthropogene Beeinflussungen des untersuchten Bodens festgestellt.

Der Prüfwert für Kohlenwasserstoffe (0,2 mg/l) wird in allen drei Sondierungen im Teufenbereich von 2,5 – 3,0 m u. GOK überschritten. Für die aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTX) ist nur in der Sondierung KRB 1 eine Überschreitung des Prüfwertes (20 µg/l) in diesem Teufenbereich nachweisbar.

<sup>17</sup> Baugrundinstitut Richter, Geotechnischer Bericht Max-Liebermann-Straße 15 in Leipzig

<sup>18</sup> Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig, Stand 10.12.2012

<sup>19</sup> Hofmann, Orientierende Untersuchung, Altstandort „ehem. Lazarett in Leipzig“, Leipzig 2010

Unter Berücksichtigung der geplanten Bauvorhaben und der Umgestaltung des ehemaligen Lazarets zu einem Gebiet, das auch dem Wohnen dient, wird mittelfristig ein lokal begrenzter Bodenaustausch empfohlen, der unter ingenieurtechnischer Begleitung stattfinden sollte. Die ingenieurtechnische Begleitung hat den Nachweis zu führen, dass an der Sohle und den Stößen der Baugrube keine Materialien mit einem Kohlenwasserstoffgehalt  $> 1.000 \text{ mg/kg TS}$  verbleiben (Sanierungszielwert).

Zur Ermittlung der horizontalen und vertikalen Ausdehnung der festgestellten MKW-Belastung sind ein pfad- und schutzgutbezogene Gefährdungsabschätzung durchzuführen und der weitere Handlungsbedarf mit dem zuständigen Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig festzulegen.

### **7.1.6 Luft und Klima**

Klimatisch wird das Planungsgebiet vom Einzugsbereich des subkontinentalen Binnenlandklimas des Leipziger Landes geprägt. Charakteristisch sind wechselhafte Witterungsverhältnisse aufgrund der Lage zwischen dem westlichen maritimen und dem östlichen kontinentalen Klimagebiet. Das Klima ist durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchte bestimmt.

Mit einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von 512 mm liegen an der Klimastation Schkeuditz die geringsten Niederschlagswerte von Sachsen vor. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt an der Klimastation Schkeuditz  $8,8^\circ$ .

Die Hauptwindrichtung der Wetterstation Schkeuditz ist Südwest und Süd. Dies resultiert aus einem höheren Anteil an höheren Windgeschwindigkeiten. Hingegen verteilen sich geringere Windgeschwindigkeiten auf alle Windrichtungen.

Die Belastungen der Luft werden vor allem durch den Straßenverkehr auf der stark befahrenen Max-Liebermann-Straße verursacht. Nach einer überschlägigen Abschätzung werden die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) auch an der unmittelbar an die Max-Liebermann-Straße angrenzenden Bebauung eingehalten.<sup>20</sup>

Das Plangebiet liegt im Bereich des Luftreinhalteplans (LRP) der Stadt Leipzig vom 18.12.2009 (LRP2009). Entsprechend der zum LRP durchgeführten Prognose der Luftschadstoffsituation bezogen auf das Jahr 2015 befindet sich das zu beplanende Gebiet auf einer Fläche (1 x 1 km) deren Belastung mit Feinstaub (PM<sub>10</sub>) im Mittel etwa  $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$  beträgt. Die Belastung mit Stickstoffdioxid liegt im Mittel im Bereich von etwa  $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (vgl. dazu auch LRP, Karte 26). Beide Konzentrationen liegen deutlich unter dem nach 39. BImSchV geltenden Grenzwert für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> in Höhe von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als Mittelwert über das Kalenderjahr. Ebenso wird der zur Prüfung der Einhaltung des Tagesmittelgrenzwertes für PM<sub>10</sub> herangezogene Äquivalenzwert in Höhe von  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  deutlich unterschritten. Auch der ab dem Jahr 2015 geltende Grenzwert für das Jahresmittel an Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) in Höhe von  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wird in der Fläche nicht überschritten.

Höhere Schadstoffbelastungen treten dagegen in Straßennähe, hier der Max-Liebermann-Straße und der angrenzenden Tankstelle auf. Entsprechend der im Rahmen des LRP durchgeführten Prognose der Luftschadstoffsituation bezogen auf das Jahr 2015 werden aber auch hier die relevanten kritischen Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) (Tagesmittelwert) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) (Jahresmittelwert) an den am südlichen Rand des Plangebietes liegenden und nördlich an die Max-Liebermann-Straße angrenzenden Gebäuden unterschritten. Für

<sup>20</sup> Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 21.10.2013

PM10 wird eine Gesamtbelastung im Jahresmittel in Höhe von etwa 22 µg/m<sup>3</sup> erwartet, für NO<sub>2</sub> in Höhe von 26 µg/m<sup>3</sup>. Auch für PM<sub>2,5</sub> ist eine Gesamtbelastung unterhalb des ab dem Jahr 2015 geltenden Grenzwertes in Höhe von 25 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten.

## 7.2 Menschen

Belastungen für die Anwohner resultieren vor allem aus dem Verkehrslärm. Die Luftverschmutzung wird im Wesentlichen durch den Pkw- und Lkw-Verkehr hervorgerufen (s.o.).

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.<sup>21</sup> Diese hat die Einwirkungen von Verkehrslärm sowie die Geräuschimmissionen in der Nähe befindlicher Sportanlagen, der benachbarten Tankstelle, der angrenzenden militärischen Nutzung und des gegenüberliegenden geplanten Gewerbegebiets auf dem Gelände des ehemaligen „Werk Motor“ untersucht. Die Geräuschimmissionen für Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportanlagelärm wurden prognostiziert und mit den Immissionsrichtwerten der entsprechenden Richtlinien verglichen.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme könnte eine Lärmschutzwand unmittelbar südlich der Bestandsgebäude entlang der Max-Liebermann-Straße errichtet werden. Eine solche Wand ist aus städtebaulicher Sicht nicht verträglich. Das neue Quartier soll nicht hinter einer Lärmschutzwand „verschwinden“. Infolge der mehrgeschossigen Gebäude ist auch unter dem Kosten-/Nutzen-Verhältnis eine hohe Lärmschutzwand entlang der Straße nicht akzeptabel.

Darüber bestünde zwischen Lärmschutzwand und Bestandsgebäuden ein Abstand von nur ca. 5,0 m. Die Südseite der Gebäude wäre damit vollständig verschattet, eine Nutzbarkeit der Gebäude an diesem Standort damit nicht gegeben.

Daher sollen anstelle einer Lärmschutzwand Schallschutzfenster als passive Schallschutzmaßnahmen eingebaut werden.

- Für die Bemessung der Schallschutzfenster berechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 aus den berechneten Beurteilungspegeln zuzüglich 3 dB. Es ergeben sich Lärmpegelbereiche von I bis V.
- Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume zum Aufenthalt von Menschen (Wohnungen und Arbeitsräume) an den Gebäuden Haus 1 bis 9 in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche von III bis V erforderlich. In Schlafräumen sollten ab einem Außenlärmpegel >50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (u.a. Rahmenlüftung) nach Pkt. 10.2 der VDI 2719 eingebaut werden. Alternativ können die Schlafräume an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Folgende Hinweise der Schallimmissionsprognose sind in der weiteren Planung zu beachten:<sup>22</sup>

Sportanlagenlärm:

- Es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Sportanlagenlärm erforderlich.

Gewerbelärm

<sup>21</sup> Teichert, Schallimmissionsprognose eines geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans 343 „Teilfläche General-Olbricht-Kaserne“, Leipzig 2010, Ergänzungsgutachten 2013

<sup>22</sup> Teichert, Ergänzungsgutachten zur Schallimmissionsprognose eines geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans 343 „Teilfläche General-Olbricht-Kaserne“, Leipzig 2013

- In den Baugebieten entlang der Max-Liebermann-Straße sind keine Aufenthaltsräume von Wohnungen anzuordnen (siehe Festsetzung 1.1.1)
- Die Fahrgeschwindigkeit der Kfz ist durch die Straßenverkehrsbehörde innerhalb des Plangebietes auf 30 km/h zu begrenzen.
- Es ist zu sichern, dass die Kfz-Stellplätze für Besucher eines Gewerbes mit Abendnutzung, beispielsweise eines Fitnessstudios, mindestens in einem Abstand von 15 m vor den Fenstern mit Wohnungen angeordnet werden.

Weitere störende Emissionsquellen aus Gewerbe- oder Industrieansiedlungen sind die General-Olbricht-Kaserne, der Flughafen und das sich in der Nähe befindliche Güterverkehrszentrum.

Die unmittelbar angrenzende General-Olbricht-Kaserne wird derzeit nur als Ausbildungslager genutzt. Da es aber Sondergebiet der Bundeswehr bleibt, kann es jederzeit auch wieder zu anderen militärischen Zwecken genutzt werden. Das Gebiet stellt daher eine Gemengelage dar, bei der gewerbliche und dem Wohnen dienende Gebäude aneinandergrenzen und die Beteiligten zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind. Aus diesem Grund werden dem Plangebiet vorsorglich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts) zugeordnet. Der Eigentümer wird die potentiellen Wohnungskäufer bzw. Eigentümer auf diesen Sachverhalt ausdrücklich hinweisen<sup>23</sup>.

### **7.3 Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Die ca. 6,6 ha umfassenden Freianlagen sind gemäß § 2 SächsDSchG als Sachgesamtheit geschützt.

Die Rekonstruktion der Gebäude und Freianlagen erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig mit dem Ziel, das Kulturgut weitestgehend zu erhalten (siehe Kap. 9.3).

Ohne Durchführung der Planung würde die denkmalgeschützte Bausubstanz kurz- bis mittelfristig verloren gehen. Die Planung wirkt sich demnach positiv auf das Schutzgut Kultur aus.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 13 vom 29. Juni 2013 frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung unterrichtet und hatte die Möglichkeit, sich bis zum 19. Juli 2013 gegenüber der Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, zur Planung zu äußern. Es ist keine Äußerung im Stadtplanungsamt eingegangen.

### **8.2 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung**

Folgt im weiteren Verfahren

<sup>23</sup> Siehe Schreiben der Bundeswehr vom 27. Juni 2013 sowie Aktennotiz DNR Daab Nordheim Reutler vom 09. Juli 2013.

## **9. Städtebauliches Konzept**

### **9.1 Nutzungskonzept**

Das ehem. Lazarett soll als hochwertiges gemischt genutztes Quartier unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der Freianlagen revitalisiert werden. Fast alle Gebäude bleiben erhalten und werden für unterschiedliche Wohnformen, für kleinere gewerbliche Betriebe und ergänzende Nutzungen umgebaut. Es wird eine Mischung aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen sollen sich entlang der Max-Liebermann-Straße konzentrieren, nördlich davon werden Wohnnutzungen überwiegen.

Um die zentrale Parkanlage als „grüne Mitte“ des Gebiets werden in den Gebäudeköpfen familiengerechte Wohnungen angeordnet, in den dazwischen liegenden Gebäudeteilen werden über die vorhandenen großzügigen Treppenhäuser auch bedarfsgerechte kleinere Geschosswohnungen erreicht. In einigen Erdgeschossen bleibt Platz für Gastronomie, Fitnesszentrum etc.

Im Norden des Plangebiets werden Doppelhäuser mit großzügigen Gärten entstehen.

Nach dem bisherigen Planungsstand werden ca. 40 Wohnungen mit mehr als vier Räumen und einer Größe von 120 bis 250 m<sup>2</sup> entstehen, ca. 80 Dreiraumwohnungen mit einer Größe von 80 bis 120 m<sup>2</sup> sowie ca. 50 Zweiraumwohnungen mit einer Größe von 60 bis 80 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude entlang der Max-Liebermann-Straße sollen nicht störendes Gewerbe ebenso wie medizinische Dienstleistungen und soziale Einrichtungen aufnehmen.

### **9.2 Erschließungskonzept**

Die innere Erschließung des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes neu hergestellt. Eine sechs Meter breite gemischt genutzte Verkehrsfläche wird so angeordnet, dass alle Gebäudeeingänge und Stellplätze auf kurzem Wege erreicht werden.

Die neue Erschließungsstraße wird an zwei Punkten an den mittleren Ring angebunden. Die östliche Einfahrt ist bereits vorhanden und wurde im Zuge des Neubaus der Max-Liebermann-Straße bereits neu hergestellt. Die westliche Zufahrt wird in gleicher Gestaltung ebenfalls nach dem Prinzip „Rechts-Rein, Rechts-Raus“ angeordnet.

Darüber hinausgehende Ein- und Ausfahrten auf die Max-Liebermann-Straße sind nicht vorgesehen. Auch kann entlang des mittleren Rings nicht geparkt werden. Bei der Gestaltung der Ein- und Ausfahrten soll der Geh- und Radweg entlang der Max-Liebermann-Straße baulich durchgezogen werden, um den Vorrang der Fußgänger und Radfahrer zu verdeutlichen.

Alle übrigen Erschließungswege werden als private Erschließungsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten errichtet.

Der ruhende Verkehr wird den Wohneinheiten direkt zugeordnet. Entlang der Erschließungsschleife werden Längsparkplätze angeordnet. In den Randbereichen befinden sich größere Parkplatzanlagen. Insgesamt sind ca. 250 Stellplätze im Plangebiet vorgesehen.

Das Abwasser wird über einen Mischwasserkanal in die Max-Liebermann-Straße entwässert. Wegen der Einleitbeschränkung auf 52 l/s (8 l/s\*ha\*6,5 ha) ist ein Rückhalteraum mit einem

Speichervolumen von ca. 230 m<sup>3</sup> erforderlich.<sup>24</sup> Das Regenwasser wird im Trennsystem dort hin geleitet.

Ziel der weiteren Planungen zur Entwässerung des Areals ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Abwasseranlage nach § 55 SächsWG. In diesem Rahmen wird auch ein Überflutungs- und Überstaunachweis gem. DWA-A 118 geführt und das Schutzniveau des Plangebietes gegen Überstau festgelegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über ein Ringsystem mit Anschluss an den bereits errichteten Anschluss an die Max-Liebermann-Straße. Das Löschwasser wird aus dem öffentlichen Hydrantennetz mit 96 m<sup>3</sup>/h über einen Löschzeitraum von 2 h bereitgestellt.

### 9.3 Grünkonzept

Die Freianlagen stehen in der Sachgesamtheit des Areals mit unter Denkmalschutz. In Auswertung von historischen Fotos, Luftbildern und Kartenausschnitten wurde der historische Bestand aus der Zeit von 1908 -1933 nachgezeichnet.

Daraus sowie aus den aktuell vorhandenen Beständen ergibt sich insbesondere im zentralen Mittelteil eine sehr prägnante Wegestruktur und geometrische Anordnung von Bäumen und Sträuchern. Die Wiederherstellung eines Teils dieser historischen Strukturen und Formsprache ist Ziel des Grünkonzepts. Historische Bäume sollen, bei guter gesundheitlicher Konstitution, erhalten bleiben und teilweise durch Neupflanzungen an historischen Standorten erneuert werden (siehe nachfolgende Skizze).

Die Rekonstruktion der Gartenanlage erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig in zwei Ausbaustufen:

Langfristig wird die Gartenanlage in der Quartiersmitte mit der Vielzahl von diagonal kreuzenden Wegen, Sitzplätzen und Gehölzen, auf historischen Strukturen und Formen aufbauend, weitgehend wiederhergestellt. Diese Rekonstruktion wird als zweite Ausbaustufe bezeichnet.

Die erste Ausbaustufe stellt eine Reduzierung auf sinngemäße Teil-Rekonstruktion entsprechend der finanziellen Möglichkeiten und funktionellen Erfordernisse dar. In der 1. Stufe, die mit diesem Bebauungsplan umgesetzt wird, werden keine Maßnahmen ergriffen, die die Weiterführung der Idee im zweiten Schritt verhindern.

Der zentrale Bereich soll weitgehend in seinen historischen Strukturen erkennbar bleiben. Auf eine Abgrenzung der Gärten untereinander wird hier im Sinne der historischen Gestaltung verzichtet. Die privaten Gärten werden durch eine niedrige Hecke vom öffentlich zugänglichen Teil abgegrenzt. Die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern führt auf die gestalterischen Ansätze aus der Entstehungszeit des Lazarets zurück.

<sup>24</sup> Ingenieurbüro Martin, Entwässerungskonzept ehem. Lazarett Max-Liebermann Straße 15, Leipzig 2013



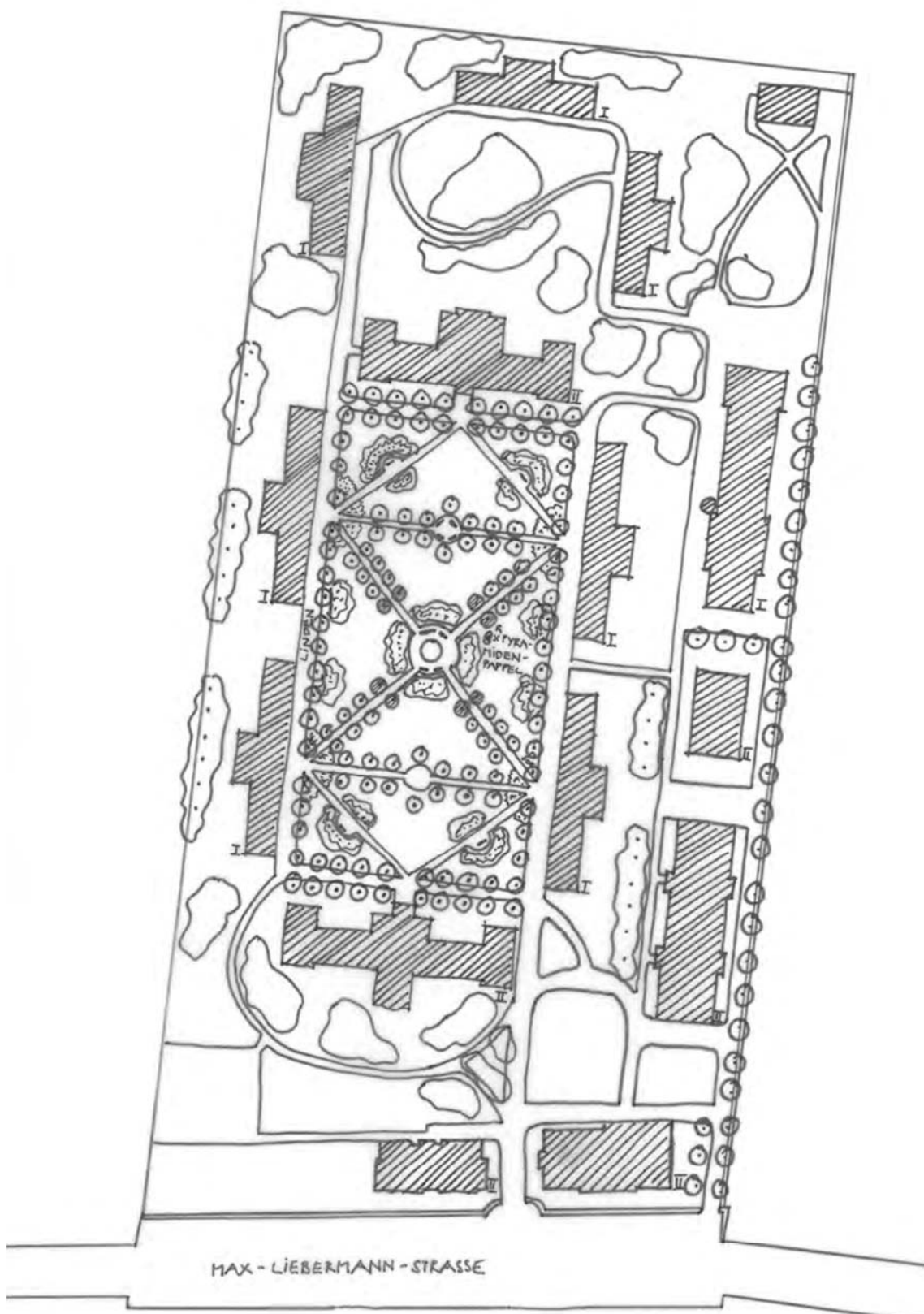


Abb.: Rekonstruktion der Anlagen von 1915 anhand von historischen Abbildungen, Luftbildern und des heutigen Bestands.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Seelemann, Denkmalflegerische Untersuchung zur Freiraumgestaltung, Leipzig 2013

Da der Baumbestand nach der Pflanzung offensichtlich kaum gepflegt wurde, ist die Entfernung stark geschädigter, gefährdender Exemplare notwendig. Die gestalterischen Ansätze von 1908 bleiben Leitlinie für die Umgestaltung und für Neupflanzungen:

- Innenbereich als großer Garten, Raumwirkung von Baukante zu Baukante
- streng geometrische Wegeführungen in Spiegelung mit zahlreichen Sitzplätzen, pragmatische Wegeführung
- Betonung der Kreuzungspunkte sowie Abschirmung der Sitzplätze mit Strauchpflanzungen; Verwendung standortgerechter Blütensträucher
- umlaufender Weg als Rahmen
- Lindenbäume entlang der Hauptwege; diese werden in reduzierter Zahl am gleichen Ort neu gepflanzt
- Artenwahl der Bepflanzung teilweise gruppiert (Pappel, Kastanien, Lindenreihen); Nachpflanzungen in diesem Artenspektrum

Außerhalb des zentralen Bereichs wird der Vorplatz mit geschwungener Wegeführung als Quartiersplatz neu interpretiert. Auf eine weitere, im Bestand vorhandene Erschließungsstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird verzichtet.

## C) Inhalte des Bebauungsplans

### 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 245a, 245/24, 245/37 und 244/3 der Gemarkung Möckern. Die Außengrenzen dieser insgesamt zusammenhängenden Flurstücke bilden die Grenze des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan "Nachnutzung einer Teilfläche an der General-Olbricht-Kaserne".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.

### 11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Mischgebiete (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und
- Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### 12. Baugebiete

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für das im Plangebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet erläutert:

#### 12.1 Baugebiet MI

Das ehem. Lazarett soll als hochwertiges gemischt genutztes Quartier unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der Freianlagen entwickelt werden (siehe Kap. 9). Die zu sanierenden Gebäude werden für unterschiedliche Wohnformen, für kleinere gewerbliche Betriebe und ergänzende Nutzungen umgebaut.

Die Eigenart der näheren Umgebung gem. der Einstufung § 34 BauGB entspricht ebenfalls einem Mischgebiet. An die südwestliche Ecke des Plangebiets grenzen an der Max-Liebermann-Straße eine Mischung von Tankstelle, Einzelhandelsnutzungen sowie Wohnungsbau an. Die unmittelbar angrenzende General-Olbricht-Kaserne wird derzeit nur als Ausbildungslager genutzt. Da es aber Sondergebiet der Bundeswehr ist und auch bleiben wird, kann es jederzeit auch wieder zu anderen militärischen Zwecken genutzt werden. Das Plangebiet stellt daher eine Gemengelage dar, bei der gewerbliche und dem Wohnen dienende Gebäude aneinandergrenzen und die Beteiligten zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind.

Der Bebauungsplan gliedert das Mischgebiet in sechs Teil-Mischgebiete. Der westliche und der nördliche Teil des Plangebiets werden als Mischgebiet MI 1 bezeichnet. Das Gebiet MI 2 ist der zentrale Bereich des ehemaligen Lazaretts. Östlich daran grenzt die Teilfläche MI 3 an. Die Teilbaugebiete unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Daran schließen nach Süden drei kleinere Teil-Mischgebiete an. Ein kleines Gebiet mit der Bezeichnung MI 4 liegt unmittelbar an der Max-Liebermann-Straße und der angrenzenden

Tankstelle. Östlich davon befindet sich das Teil-Mischgebiet MI 5. Am östlichen Rand liegt das Teil-Mischgebiet MI 6. In diesen drei Teilbaugebieten sollen gewerbliche Nutzungen überwiegen.

### **12.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt, da sie dem Wohnen sowie Dienstleistungsbetrieben und kleineren gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie die vorgesehenen Nutzungen stören würden, die Grundstücke für eine solche Nutzung nicht groß genug sind und die verkehrliche Erschließung über die vorgesehene Erschließungsschleife nicht ausreichend ist. Die direkt angrenzende Tankstelle kann unmittelbar von der Max-Liebermann-Straße erschlossen werden. Im Gegensatz dazu ist eine solche Erschließung für einzelne Grundstücke im Plangebiet ausgeschlossen<sup>26</sup>.

#### **Einzelhandelsbetriebe**

Einzelhandelsbetriebe werden generell ausgeschlossen, um Entwicklungen zu vermeiden, die städtebaulich negative oder gar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Leipzigs nach sich ziehen würden. Auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Kfz-Handel werden ausgeschlossen, da sich solche Betriebe von ihrer baulichen Art und ihrer Erschließungsstruktur her nicht in die beabsichtigte kleinteilige straßenbegleitende Baustruktur entlang der Max-Liebermann-Straße integrieren lassen.

Kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m<sup>2</sup> Fläche (sog. „Leipziger Läden“) stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch sie keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich wäre es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet aufzuheben.

#### **Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sie dort den angestrebten Gebietscharakter stören würden. Ziel des Ausschlusses der Vergnügungsstätten im Mischgebiet ist es insbesondere, zu verhindern, dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-/Erotikcenter etc.) das hochwertige, gemischt genutzte Quartier abwertet und zu einem „Trading-Down“-Effekt führt. Auch zum Schutz der nächtlichen Wohnruhe für die im Mischgebiet zulässigen Wohnungen sollen im Plangebiet keine Vergnügungsstätten errichtet werden.

#### **Wohnen**

Entlang der stark befahrenen Max-Liebermann-Straße werden Wohnungen in den Teilbaugebieten MI 4, MI 5 und MI 6 ausgeschlossen, da die Gebäude mit ihrer Südseite unmittelbar an

<sup>26</sup> Vgl. Protokoll des Abstimmungstermins mit dem Verkehrs- und Tiefbauamts der Stadt Leipzig vom 12.06.2013

diese Straße angrenzen und sowohl Südfassade als auch Freiräume stark verlärm sind. Daher sollen diese Teil-Baugebiete überwiegend gewerblich genutzt werden. Die nördlich angrenzenden Teil-Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 werden durch die Gebäude in den südlichen Teil-Baugebieten vom Lärm abgeschirmt und haben auch aufgrund des größeren Abstands zur Straße eine höhere Qualität für Wohnnutzungen. Daher ist beabsichtigt, in diesen Teilbaugebieten weniger gewerbliche Nutzungen anzusiedeln als vielmehr überwiegend Wohnnutzungen, soweit sich die Gebäude für solche Nutzungen eignen. Die Gebäude mit geringer Eignung für das Wohnen wie z.B. das ehemalige Heizhaus sollen gewerblich genutzt werden.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung beugt gleichzeitig Konflikten mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vor und sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild (Festsetzung 1.1.3)

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Für solche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

## **12.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO für die Grundflächenzahl von 0,6 für Mischgebiete im Plangebiet wird zum Teil erheblich unterschritten, damit das Gebiet weitgehend durchgrünt und aufgelockert bleibt.

In den einzelnen Teilbaugebieten wird die Höhe der GRZ entsprechend des Baubestands unterschiedlich festgesetzt. Sehr stark aufgelockert mit einer GRZ von 0,2 soll das Gebiet MI 1 bleiben. Die kleinen, überwiegend gewerblich genutzten Teil-Mischgebiete MI 4, MI 5 und MI 6 entlang der Max-Liebermann-Straße erhalten mit 0,5 eine höhere GRZ. Für die übrigen Flächen ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Höhe des denkmalgeschützten Baubestands festgesetzt. Sie wird überwiegend als zwei- bis dreigeschossig festgesetzt. Damit sind eingeschossige Gebäude ausgeschlossen, weil diese die städtebauliche Struktur entlang der Max-Liebermann-Straße und im denkmalgeschützten Kernbereich des Areals verändern. Lediglich im Gebiet MI 1 sind – entsprechend des Baubestands im nördlichen Teil des Plangebiets – auch eingeschossige Gebäude zulässig. Zur Max-Liebermann-Straße sind höhere Gebäude bis zu vier Geschossen zulässig. Dies gilt auch für den geplanten Neubau.

## **12.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die den historischen Baubestand nachzeichnen und so die vorgegebene klare städtebauliche Ordnung erhalten.

An der Max-Liebermann-Straße bleiben durch die Festsetzung einer Gebäudetiefe von bis zu 18,0 m bauliche Erweiterungen möglich. Im zentralen Bereich des ehemaligen Lazaretts werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Gebäudebestand beschränkt mit Bautiefen zwischen 16,70 m und 23,0 m. In den übrigen Baufeldern sichern Bautiefen zwischen 16,50 und 19,0 m kleinere Ergänzungs- und Anbauten.

Im Norden des Baugebiets werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf die Bestandstiefe von 14,0 m beschränkt. Hier sind nur geringfügige Anbauten, z.B. für Wintergärten, auf den zum Garten ausgerichteten Gebäudeseiten möglich.

#### **12.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sollen nur auf den entsprechend dieser Nutzung in der Planzeichnung festgesetzten Flächen oder auf den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, um auf den verbleibenden Grundstücksteilen zusammenhängende Grün- und Freifläche gestalten zu können (Festsetzung 1.2).

Im Plangebiet ist auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen Platz für ca. 250 Pkw vorhanden. Dies ist für die geplanten Wohnungen sowie die gewerblichen Nutzungen ausreichend.

#### **12.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

##### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Teilbaugebiet MI 1 sind die im nördlichen Teil des Baugebiets gelegenen 4,0 bzw. 5,0 m breiten Erschließungswege mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Diese Wege dienen der Erschließung der Grundstücke, sie sind als Privatwege herzustellen. Zur Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit sind sie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die im südlichen Teil des Teilbaugebiets MI 2 gelegene Erschließungsstraße ist mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Diese Straße dient nicht nur der Erschließung der beiden Gebäude an der Max-Liebermann-Straße, sondern auch der Vervollständigung der Verkehrsstraße als Ring. Die Straße nimmt darüber hinaus die im Ringsystem verlegten Leitungssysteme (Trinkwasser Abwasser usw.) auf. Zur Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit ist diese Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten (Festsetzung 1.3).

##### **Gehrechte**

Im Teilbaugebiet MI 2 sind die Gehwege entlang der privaten Grünflächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Damit ist die allgemeine Zugänglichkeit der zentralen Grünflächen für die Allgemeinheit gesichert. Rettungsfahrzeuge dürfen auf diese Fläche ebenfalls fahren. Die Wege werden entsprechend ausgebaut, sodass der bauliche Brandschutz der Gebäude im Baugebiet MI 2 gesichert ist.

#### **12.1.6 Immissionsschutz**

##### **Feinstaub**

Da nach den Darstellungen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig das Plangebiet als durch Feinstaub belastet einzustufen ist, wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen (Festsetzung 1.4.1).

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich des Feinstaubes festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten.

Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) vom 18.12.2009 aufgenommen.

Die Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quelle der Feinstaubbelastung (Hausbrand / Kleinverbraucher) ausgerichtet.

Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen.

Die Stufe 2 der 1. BImSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23 a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.<sup>27</sup>

Die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), welche am 22. März 2010 in Kraft getreten ist, sieht Anforderungen vor, die bei der Typprüfung bzw. beim Betrieb der Anlagen einzuhalten sind. In der Stufe 1 gelten für Anlagen, die ab dem 22. März 2010 errichtet werden, Grenzwerte von 0,03 bis 0,10 g/m<sup>3</sup>. In der Stufe 2 gelten für Anlagen, die nach dem 31.12.2014 errichtet werden, Grenzwerte von 0,02 g/m<sup>3</sup> bzw. 0,04 g/m<sup>3</sup>. Die strengeren Werte der Stufe 2 sollen im Mischgebiet nicht erst ab dem Jahr 2015, sondern bereits vorher gelten.

Alle Emissionsgrenzwerte beziehen sich gemäß § 4 Abs. 2 der 1. BImSchV auf einen Volumengehalt an Sauerstoff im Abgas von 13 Prozent.

### **Schutz vor Verkehrslärm**

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen von den Emissionen des Straßenverkehrs der Max-Liebermann-Straße bestimmt (vgl. Kap. 7.1.6 und 7.2). Aus städtebaulichen Gründen kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle als wirkungsvoller Lärmschutz der Bebauung nicht in Betracht, da das Baugebiet nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden soll.

Stattdessen werden in der Planzeichnung in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.4.2 zur Max-Liebermann-Straße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Hinweis auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind“ kenntlich gemachten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ vorzusehen.

<sup>27</sup> Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 4.9.2011

Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind in den Baugebieten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.<sup>28</sup>

Da an mehreren Gebäudefassaden entlang der Verkehrsstraßen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten, ist festgesetzt, dass für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten, Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

### **12.1.7 Natur und Landschaft**

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da solche Eingriffe bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

### **CEF-Maßnahmen**

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>29</sup> sind zur Erhaltung der ökologischen Gesamtsituation des betroffenen Gebiets bezüglich der Funktion für die Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sog. CEF-Maßnahmen (continued ecological functionality) sichern die kontinuierliche ökologische Funktion und den Erhalt der Lebensräume dieser Arten und Individuen in ihrem räumlichen Zusammenhang, sodass geschützte Arten im Sinne des Art. 12 der FFH-Richtlinie durch Baumaßnahmen bzw. der Wiedernutzung des Areals weder gestört noch ihre Lebensräume zerstört werden.

Die Nistkästen ersetzen die durch die Sanierung entfallenden Vogelbrutplätze für Rauchschwalben und Schleiereulen, die vier Fledermausflachkästen ersetzen die Brutplätze für Fledermäuse. Dies sichert den Verbleib dieser Vögel innerhalb ihres Brut- und Nahrungsreviers. Die Maßnahme soll im Baugebiet MI 1 erfolgen, da dieses Gebiet in einem engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich steht und darüber hinaus mit einer GRZ von 0,2 nur gering versiegelt werden kann (s.o. Kap. 12.1.2). Dadurch sind ausreichend ungestörte Flächen für die Nistkästen und Fledermausflachkästen vorhanden.

Die bevorzugte Ausrichtung der Kästen nach Osten schützt die Tiere vor der Mittagshitze (Süden) und der Wetterseite (Westen).

Die Maßnahmen müssen vor der Beanspruchung der bestehenden Lebensräume, das heißt vor der Sanierung von Gebäude oder dem Bau von Straßen, umgesetzt werden, damit die Funktion des betroffenen Bereichs für die geschützten Arten ohne Unterbrechung gewährt werden kann. (Festsetzung 1.5.1)

### **Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verminderung von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind über die vorgezogenen CEF-Maßnahmen hinaus weitere Maßnahmen erforderlich. Sie dienen dem

<sup>28</sup> Teichert, Schallimmissionsprognose einer geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes 343 „Teilfläche General-Olbricht-Kaserne“, Leipzig 2010, Überarbeitung Stand 2013

<sup>29</sup> Bioplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne in Leipzig-Möckern, 2013



Erhalt und der Sicherung der Umweltschutzgüter sowie der Verringerung der Umweltbeeinträchtigungen.

Daher sollen im Baugebiet MI 1 weitere 15 Nischenbrüterkästen für Hausrotschwarz, Schleiereule und Rauchschwalben sowie 15 Höhlenbrüterkästen, 5 Spechthöhlen sowie 6 Fledermausflachkästen angebracht werden. Auch diese Kästen sind bevorzugt nach Osten auszurichten, um die Tiere vor der Mittagshitze (Süden) und der Wetterseite (Westen) zu schützen.

Auch diese Maßnahme ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s.o.) als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Sanierung der Gebäude verloren gehenden Quartiere für diese Vögel vorgesehen (Festsetzung 1.5.2)

Diese Maßnahmen können, müssen aber nicht vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser zumindest teilweise innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.5.3).

Die Festsetzung trägt dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die geplante Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung stark eingeschränkt. Außerdem trägt die Ableitung zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei. Daher soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich versickert werden. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des ungünstigen kf-Wertes nicht möglich (siehe Kap. 5.1). Es wird gedrosselt in den Mischwasserkanal der Max-Liebermann-Straße eingeleitet (siehe auch Kap. 14). Bei teildurchlässiger Befestigung ist in der Regel von einem Abflussbeiwert von 0,5 auszugehen.<sup>30</sup>

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser muss nicht zwangsläufig versickert werden oder der Regenwasserrückhalteanlage zugeführt werden. Es kann auch z.B. für Brauchwasserzwecke wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenwasser oder Wäschewaschen verwendet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist für die genannten Zwecke zulässig, es ist nicht erforderlich, dazu Trinkwasser zu verwenden.<sup>31</sup> Zur Nutzung des Niederschlagswassers zu den o.g. Zwecken ist eine Teilbefreiung von Anschluss- und Benutzungszwang bei der Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt, Sachgebiet Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu beantragen.

### **Pflanzung von Gehölzen**

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den geplanten sehr großen Grundstücken von mehr als 1000 m<sup>2</sup> zu 4-9 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Vorhande-

<sup>30</sup> Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 21.10.2013

<sup>31</sup> Rechtsvorschriften, auch nicht die europarechtliche Richtlinie, deren Umsetzung die TrinkwasserVO dient, verbieten nicht, Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder zum Wäschewaschen zu nutzen (BVerwG 8 C 41.09, 8 C 16.08 vom 31.3.2010 sowie 8 C 44.09)

ne Bäume werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits so dicht bepflanzt sind, dass wenig Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist (Festsetzung 1.5.4).

Der zentrale Freiraum im Teilbaugebiet MI 2 soll weitgehend wieder seine historischen Grünstrukturen erhalten. Dazu sind auch Baumfällungen notwendig. Die gestalterischen Ansätze der Entstehung der Freifläche im Jahr 1908 sind Leitlinie für die Umgestaltung und für Neupflanzungen. Daher sind Linden entlang der Hauptwege an den rückwärtigen Eingängen der Gebäude als neu zu pflanzenden Bäume zeichnerisch festgesetzt (siehe ausführlich Kap. 9.3).

### **Dachbegrünung**

Die festgesetzte Dachbegrünung bei Dächern bis 20° Neigung führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen, z.B. von Garagen oder Nebengebäuden, das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Mit dieser Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Die vorgesehene Regenwasserab- leitung trägt zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei. Daher soll das auf den Flachdächern anfallende Regenwasser möglichst durch Dachbegrünungen zurückgehalten bzw. gedrosselt abgeleitet werden. Dachbegrünungen dienen auch Offenlandtierarten, beson- ders Insekten und Vögeln, als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Von der Begrünungs- pflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für die Belichtung erforderlich sind (z.B. Glasdä- cher) sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Festsetzung 1.5.5). Die Alternat- ivfestsetzung, dass anstelle der Dachbegrünung auch eine entsprechend intensivere Begrü- nung der Gartenflächen gewählt werden kann, soll gestalterischen Vorstellungen der Bauher- ren entgegenkommen und nicht gewollte Härten vermeiden.

Da die bestehenden, z.T. denkmalgeschützten Gebäude überwiegend Walmdächer haben, betrifft diese Festsetzung i.w. die als Flachdach zu gestaltenden Garagen und z.B. den Neu- bau im Süden des Plangebiets, sofern dieser ein flach geneigtes Dach erhält.

### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

Sofern im Baugebiet Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro vier Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen (Festsetzung 1.5.6). Die Stellplätze sind zu begrünen, um eine Verschattung größerer versiegelter Flächen zu erreichen. So werden die Aufheizung der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalkli- mas vermindert. Im Baugebiet MI 1 sind zwei größere Anlagen an der westlichen Plangebiets- grenze möglich.

Zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzeln ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> erforderlich, die nicht überfahren werden darf und z.B. auch mit einer Baumscheibe geschützt werden kann.

### **Kennzeichnung von Altlasten**

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist zeichnerisch eine Fläche umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hierbei um eine ehe- malige Tankstelle mit Tanklager, bei der im Teufenbereich vom ca. 2,5 bis 3,0 m u. GOK so- wohl organoleptisch als auch analytisch anthropogene Beeinflussungen des untersuchten Bo- dens festgestellt wurden (ausführlich siehe Umweltbelange Kap. 7.1.5).

Hier soll bei einer Umgestaltung des Areals auch zum Wohl des Wohnens mittelfristig ein lokal begrenzter Bodenaustausch unter ingenieurtechnischer Begleitung erfolgen. Die ingenieur- technische Begleitung hat den Nachweis zu führen, dass an der Sohle und den Stößen der Baugrube keine Materialien mit einem Kohlenwasserstoffgehalt > 1.000 mg/kg TS verbleiben (Sanierungszielwert, siehe auch Umweltbelange Kap. 7.1.5.).

### **12.1.8 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) aufgenommen. Sie beziehen sich auf Dachformen für Gebäude, Garagen und Carports, auf Werbeanlagen, Einfriedungen sowie die Eingrünung von Müllstandplätzen.

#### **Dachformen**

Dächer sollen nur als Walmdächer oder Flachdächer zulässig sein. Im Bestand sind fast ausschließlich Walmdächer vorhanden. Sofern Neubauten als Ersatz oder ergänzend zum Baubestand wie z.B. entlang der Max-Liebermann-Straße errichtet werden, sollen sie als Neubauten auch erkennbar sein, was beispielsweise durch ein Flachdach unterstützt wird.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen als Flachdach oder Pultdach geringer Neigung bis zu 20° ausgebildet werden. Diese Festsetzung bildet einen einheitlichen Rahmen für grundlegende Gestaltungselemente solcher baulicher Anlagen, schränkt aber die individuellen Gestaltungswünsche im Detail nicht unangemessen ein (Festsetzung 2.1).

#### **Werbeanlagen**

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Siedlungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss sowie in der Brüstungszone des 1. OG mit einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig, um überdimensionierte Werbung zu verhindern und die störende Fernwirkung der Werbung zu verringern.

Lediglich entlang der Max-Liebermann-Straße sollen Werbeanlagen in allen Geschossen mit einer Größe bis zu 3 m<sup>2</sup> zulässig sein, da entlang dieser breiten Verkehrsstraße Werbung eine besondere Rolle für die Gewerbebetriebe des Gebiets spielt. Angesichts der Dimensionen der Max-Liebermann-Straße sind entlang der Straße auch deutlich größere Werbeanlagen angemessen.

Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind generell ausgeschlossen, um die Wohnruhe im Gebiet und die Verkehrssicherheit entlang des mittleren Rings zu gewährleisten.

Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne die Möglichkeit von Werbung grundsätzlich oder unverhältnismäßig zu beschränken (Festsetzung 2.2).

An dieser Stelle wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Mischgebieten verwiesen, nach der Werbeanlagen dort als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Auch damit wird gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen und großflächige Produktwerbung nicht den Siedlungs- und Straßenraum dominiert.

#### **Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen wird auf einen Meter beschränkt, um den gewünschten offenen Charakter des Quartiers zu sichern und die Grundstücke nicht durch hohe Einfriedungen abzuschotten. Die Beschränkung der Materialvielfalt bei den Einfriedungen soll den optischen Zusammenhalt der Siedlung verstärken. Nur zur stark befahrenen Max-Liebermann-Straße und zu den übrigen Grenzen des Plangebiets, die derzeit militärisch bzw. als Tankstelle genutzt sind, ist eine wirksame optische höhere Abschirmung bis zu 2,0 m zulässig. Damit diese Einfriedung auch eine Lärmschutzfunktion erhalten kann, darf sie hier auch gemauert werden.

Der zentrale Freibereich im Teilbaugebiet MI 2 soll weitgehend wieder in seinen historischen Dimensionen erkennbar werden. Auf eine Abgrenzung der Gärten untereinander wird im Sinne der historischen Gestaltung verzichtet. Die privaten Gärten werden durch eine niedrige Hecke mit einer Höhe von nur max. 0,75 m vom öffentlich zugänglichen Teil abgegrenzt, damit der Innenbereich als großer Garten wirken kann mit einer Raumwirkung, die von Baukante zu Baukante verläuft (Festsetzung 2.3).

### **Müllstandplätze**

Die Festsetzung, nach der Plätze für Abfallbehälter zu begrünen oder einzuhausen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum (Festsetzung 2.4).

## **13. Verkehrsflächen**

Die Haupteinschließung des Areals ist die Erschließungsschleife. Diese wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsschleife hat eine Breite von 6 m und wird als Mischverkehrsfläche gestaltet.

Im öffentlichen Straßenraum ist ausreichend Platz für die übrige technische Infrastruktur vorhanden. Das Trinkwassernetz wird in dieser Erschließungsschleife verlegt, ebenso führen die Abwasserleitungen dem Gefälle entsprechend in den Mischwasserkanal der Max-Liebermann-Straße.

Die Festsetzung weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die notwendigen weiteren Erschließungswege über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken gesichert werden (siehe Kap. 12).

Die Anbindung des Straßenrings an die Max-Liebermann-Straße erfolgt über zwei Einmündungen. Die östliche Einfahrt ist bereits vorhanden und wurde im Zuge des Neubaus der Max-Liebermann-Straße wieder neu hergestellt. Die westliche Zufahrt wird in gleicher Gestaltung ebenfalls nach dem Prinzip „rechts rein, rechts raus“ angeordnet. Die Aufteilung in zwei Einmündungen dient der Erhöhung der Verkehrssicherheit im Gebiet und erlaubt kurze Wege. Weitere Ein- und Ausfahrten auf die Max-Liebermann-Straße sind nicht zulässig und als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Einmündungen an den mittleren Ring der Max-Liebermann-Straße sind so gestaltet, dass der vorhandene Radweg entlang der Max-Liebermann-Straße durchläuft.

Das Erschließungsprinzip „rechts rein, rechts raus“ gilt gemäß Bebauungsplan Nr. 143 „Mittlerer Ring Nord – Max-Liebermann-Straße von Slevogtstraße bis Landsberger Straße“ für alle Straßen zwischen den Verkehrsknoten Freirodaer- und Olbrichtstraße.<sup>32</sup> Eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Geländes des ehemaligen russischen Lazarets hat für die Grundstückszufahrt eine Kapazität von 360 Fahrzeugen/Stunde bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 42 Fahrzeugen in der Spitzenstunde ermittelt. Damit ist eine sehr gute Leistungsfähigkeit gegeben.<sup>33</sup>

Alternativ zu diesem Erschließungsprinzip wurde der Bau eines weiteren signalisierten Verkehrsknotens im Zusammenhang mit einer geplanten Umnutzung der gegenüberliegenden Liegenschaft „Werk Motor“, und einer gemeinsamen Erschließung mit dem benachbarten Ge-

<sup>32</sup> Stadt Leipzig, Bebauungsplan Nr. 143, Begründung S. 36 f.

<sup>33</sup> Spiekermann, Verkehrsuntersuchung Anbindung des Geländes ehemaliges russisches Lazarett Leipzig – Max-Liebermann-Straße 15, Leipzig 2010, S. 11

lände des Bundeswehr untersucht.<sup>34</sup> Vor dem Hintergrund der hohen Umbaukosten, der fehlenden Finanzierungsbereitschaft der Bundeswehr und der Verzögerung der Projektentwicklung der Liegenschaft „Werk Motor“ wird die Variante aber nicht weiterverfolgt. Zur verkehrlichen Erschließung des ehemaligen Lazaretts ist der Bau eines signalisierten Verkehrsknoten nicht erforderlich, der Bau eines solchen Knotens zu einem späteren Zeitpunkt bleibt aber möglich.

#### **14. Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers der Dachflächen, der ebenerdig befestigten Flächen sowie der Straßen und Wege des Gebiets ist im südwestlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf der Fläche mit einer Größe von ca. 780 m<sup>2</sup> wird eine offene, naturnah gestaltete Anlage für die Speicherung des Niederschlagswassers angelegt. Die Speicherung des Wassers ist notwendig, weil die Einleitung in den Mischwasserkanal an der Max-Liebermann-Straße auf 8 l/s\*ha gedrosselt werden muss. Nach den Berechnungen des Büros Martin ist dazu ein Rückhaltevolumen von ca. 230 m<sup>3</sup> erforderlich.<sup>35</sup> Bei einer Anstauhöhe von ca. 0,5 m ergibt sich eine Wasserfläche von ca. 460 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden Flächen reichen für die Böschungsneigung und Bewirtschaftung aus (vgl. auch Kap. 9.2).

#### **15. Grünflächen**

Mit der Festsetzung privater Grünflächen mit erhaltenswerten und zu pflanzenden Bäumen wird der gestalterische Kern der denkmalgeschützten Freianlagen gesichert. Wegen der abseits gelegenen Lage des Plangebiets und der daraus resultierenden eingeschränkten Nutzbarkeit für Bewohner außerhalb des Plangebiets wurde die Grünfläche nicht öffentlich, sondern privat festgesetzt.

Der zentrale Freibereich soll weitgehend in seinen historischen Strukturen wieder erkennbar werden. Die gestalterischen Ansätze von 1908 sind Leitlinie für die Umgestaltung und für Neupflanzungen. Die Lage der großen Grünfläche in der Mitte der Anlage entspricht weitgehend dem historischen Bestand. Die Grünfläche soll als großer allgemein zugänglicher Garten mit Sitzplätzen genutzt werden. Die Kreuzungspunkte der Wege sowie die Sitzplätze sollen mit standortgerechten Blütensträuchern abgeschirmt werden. Raumprägende Bäume in Baumgruppen sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Entlang der Hauptwege sollen Lindenbäume in reduzierter Zahl neu gepflanzt werden (siehe Festsetzung Kap. 12 sowie Gestaltungsplan zum Bebauungsplan).

Die allgemein zugänglichen Grünflächen an den vier Eckpunkten des Straßenrings sichern die Zugänglichkeit und Sichtbarkeit der zentralen Grünfläche. Sie sollen nicht als Parkplatz oder als abgegrenzte private Gärten genutzt werden können. Die Grünflächen dienen ebenfalls dem Aufenthalt für alle Bewohner des Quartiers.

Die Grünfläche im Norden des Plangebiets dient überwiegend als Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kleinkinder in unmittelbarer Wohnanlagennähe. Sie ist ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

<sup>34</sup> Spiekermann, Verkehrsuntersuchung Anbindung des Geländes ehemaliges russisches Lazarett Leipzig – Max-Liebermann-Straße 15, Leipzig 2010

<sup>35</sup> Ingenieurbüro Martin, Erschließungskonzept ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne, Leipzig 2013

## D) Städtebauliche Kalkulation

### 16. Städtebauliche Kennziffern

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Mischgebiet MI 1	23.580	35,9%
Mischgebiet MI 2	520	0,8%
Mischgebiet MI 3	18.350	27,9%
Mischgebiet MI 4	7.550	11,5%
öffentliche Verkehrsflächen	3.850	5,9%
Flächen für Versorgungsanlagen	800	1,2%
private Grünflächen	<u>11.050</u>	<u>16,8%</u>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>65.700</b>	<b>100,0%</b>

Anmerkung: Zahlen sind gerundet.

### 17. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Verfahren erforderlich, da sich alle Grundstücke in der Hand eines Eigentümers befinden. Der Eigentümer beabsichtigt, aus den vier Grundstücken ein Grundstück zu bilden und auf dieser Grundlage das Grundstück in einzelne Grundstücke, Privatwege und -straßen sowie die künftige öffentliche Verkehrsfläche zu zergliedern.

### 18. Städtebaulicher Vertrag

Planung und Herstellung der straßenseitigen Erschließungsanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag ebenso wie Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen geschützter Arten (siehe Kap. 7.1.1) geregelt. Der Vertrag soll vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

### 19. Kostenbilanz

Durch die Realisierung der geplanten, ausschließlich privaten Bauvorhaben im Umgriff des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leipzig keine Kosten. Die Erschließungsstraße wird auf Kosten des Eigentümers hergestellt und der Stadt Leipzig kostenfrei übergeben.

Leipzig, den

Jochem Lunebach

Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: I. Quellen  
II. Hinweise  
III. Pflanzempfehlungen

## Anhang I: Quellen

- Amin, Gehölzbestandsaufnahme ehem. Lazarett in Leipzig-Möckern, 2010
- Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2013
- Baugesetzbuch, Textausgabe Bundesanzeiger, 12. Auflage Stand 2013
- Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, in der Fassung vom 16.10.1992
- Baunutzungsverordnung - BauNVO – Stand 23. 1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 11. Juni 2013
- Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ehem. Lazarett Olbricht Kaserne in Leipzig-Möckern, Leipzig 2013
- Brösel, Möckern und Wahren, Zwei Leipziger Ortsteile auf alten Ansichtskarten, Leipzig 2012
- Daab, K., Ein Stadtteil verändert sein Gesicht: Stadtentwicklung in Gohlis-Nord und Möckern Neue Quartiere auf ehemaligem Kasernengelände, in: Neues Wohnen in Leipzig, Leipzig 2012
- Daab, K.; Tolkmitt, S.: Skripte zur Fortbildungsveranstaltung der Architektenkammer, Novelle des BauGB und der BauNVO 2013 – Fortentwicklung des Städtebaurechts, Leipzig 2013
- DNR Daab, Nordheim, Reutler Partnerschaft, Architekten, Stadt- und Umweltplaner, Masterplan ehem. Lazarett, Überarbeitung Stand 2013
- DNR Daab, Nordheim, Reutler Partnerschaft, Architekten, Stadt- und Umweltplaner, Gehölzbestandsaufnahme ehem. Lazarett, Stand 2013
- Ebert, Aus der Geschichte eines Leipziger Vorortes. Leipzig 1926
- Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2013
- Fickert/Fieseler; Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 11. Auflage Stuttgart 2008
- Hofmann, Altstandort ehem. Lazarett in Leipzig, Orientierende Untersuchung, Lichtentanne 2010
- Ingenieurbüro Martin, Erschließungskonzept ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne, Leipzig 2013
- Kaule, Giselher, Arten- und Biotopschutz, zweite Auflage 1992
- Nabert, Möckern, eine historische und städtebauliche Studie, Leipzig 1998
- Kürschner, Garnison und Garnisonsstadt Leipzig 1866-1914
- Maidowski, Rechtssichere Einzelhandelssteuerung – Anforderungen auf Sicht der Rechtsprechung, Institut für Städtebau Berlin 2009
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 25.7.2008, Leipzig 2008
- Richter, Geotechnischer Bericht Max-Liebermann-Straße 15, Leipzig 2010
- Seelemann, Denkmalpflegerische Untersuchung zur Freiraumgestaltung, Leipzig 2013
- Spiekermann Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Geländes „ehemaliges russische Lazarett Leipzig“, 2010

Sippenauer, die Garnison Leipzig 1921-1945. Leipzig 1995

Teichert, Schallimmissionsprognose einer geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes 343 „Teilfläche General-Olbricht-Kaserne“, Leipzig 2010 und 2013

Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 28, Stadtentwicklungsplan Zentren“, Leipzig 2000

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 30, Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Leipzig 2000

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 35, Kulturdenkmale der Stadt Leipzig“, Leipzig 2002

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 40, Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum“, Leipzig 2004

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46, Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen, Fortschreibung“, Leipzig 2005

Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Stadtklimauntersuchung Leipzig und Umland, Leipzig 1997

Stadt Leipzig, Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in der Fassung 16.10.1992

Stadt Leipzig, Brutvogelatlas der Stadt Leipzig und des Landkreises Leipzig in der Fassung vom Dezember 1995

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995

Stadt Leipzig, Grünflächenamt, Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig in der Fassung vom 11.08.1997

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen (Handbuch B-Plan) Teil I, Bebauungsplan, Ausarbeitung von Bebauungsplänen, o.J.

Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996



## **Anhang II: Hinweise**

### **Archäologie**

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens acht Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabens ergibt sich aus dessen Lage in der Nähe mehrerer archäologischer Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

**Anhang III: Pflanzempfehlungen*****Standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher***

Bäume 1. Ordnung (großkronig)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume 2. Ordnung (kleinkronig)	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Rosa rugosa	Apfelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Obstsorten für private Gärten**

Apfel, alte Sorten		
Adersleber Kalvill,	Glockenapfel	Prinzenapfel
Altländer Pfannkuchenapfel	Grahams Jubiläumsapfel	Rheinischer Krummstiel
Bittenfelder	Halberstädter Jungfernapfel	Riesenboiken
Blenheim	Jakob Fischer	Rote Sternrenette
Bohnapfel	Jakob Lebel	Roter Eiserapfel
Boskoop	Kaiser Wilhelm	Roter Gravensteiner
Brettacher	Krügers Dickstie	Schöner von Herrenhut
Carola	Lunower	Schöner von Nordhausen
Coulon-Renette	Maunzen	Winterrambour
Dülmener Rosenapfel	Melrose	Zabergäu-Renette
Finkenwerder Herbstprinz	Minister von Hammerstein	
Geflammter Kardinal	Prinz Albrecht von Preußen	

Apfel, neue Sorten		
Carola	Reka	Piros
Auralia	Retina	
Helios	Relinda	

Birnen, alte Sorten		
Phillipsbirne	Bunte Julibirne	Pastorenbirne
Gute Graue	Clairgeau	Pitmaston
Marianne	Köstliche von Charneu	Triumph von Vienne
Petersbirne	Lucius	
Poiteau	Paris	

Birnen, neue Sorten		
Armida	Eckehard	Thimo

Süßkirschen		
Dönissens Gelbe	Durone de Vignola	Kassins Frühe
Fromms Herz	Türkine Namosa	Büttners Rote Knorpel
Teickners Schwarze Herzkirsche	Namare	Altenburger Melonenkirsche
Bianca	Drogans Gelbe Knorpel	

Pflaumen		
Wangenheim	Mirabellen (Nancy und Pillnitzer)	Graf Althanns Reneklode
Cacaks Schöne	Ontario	The Cza
Hanita	Oullins Reneklode	Top