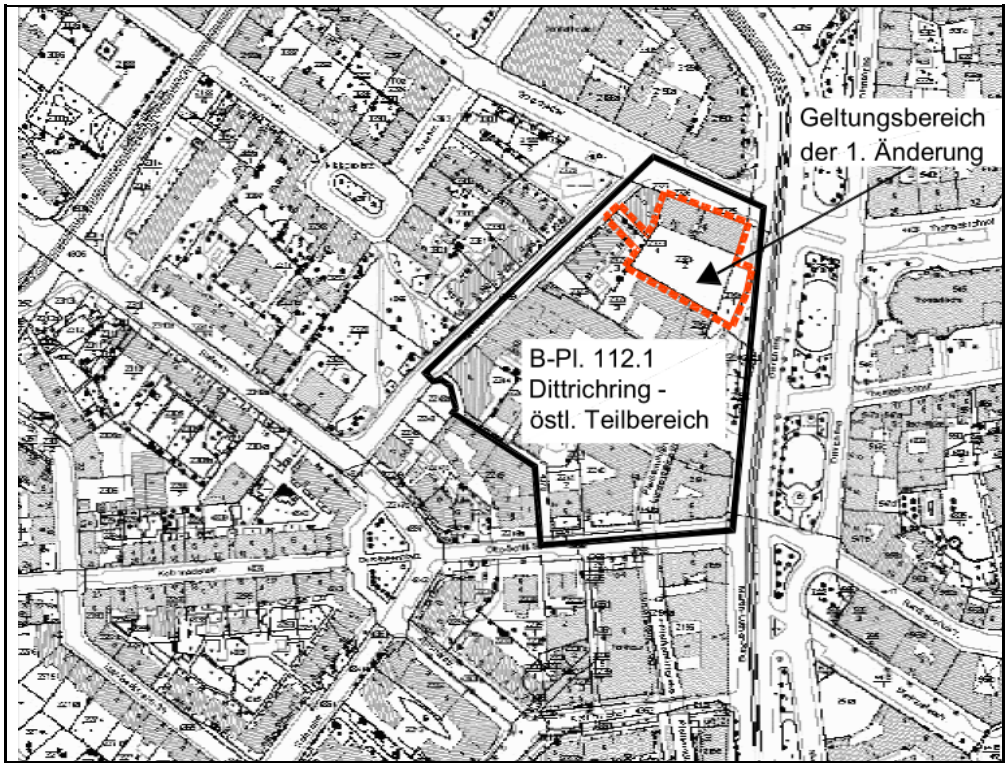
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112.1 **„Dittrichring – östlicher Teilbereich“** 1. Änderung

Stadtbezirk: **Mitte**

Ortsteil: **Zentrum-West**

Übersichtskarte:



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH
Geschäftsführer:
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Datum: 07. Juli 2014

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG 4

1. Lage und Größe des Plangebietes 4

2. Planungsanlass und Planerfordernis 4

3. Ziele und Zwecke der Planung 5

3.1 Art und Maß der Nutzung 5

3.2 Baugrenzen; Gehrecht 5

4. Verfahren 6

4.1 Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens 6

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 7

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 7

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 7

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 7

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 7

5.5 Soziale Infrastruktur 7

5.6 Technische Infrastruktur 7

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur 7

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 8

5.7 Umgebung 8

6. Planerische und rechtliche Grundlagen 8

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 8

6.1.1 Landesentwicklungsplan 8

6.1.2 Regionalplan 9

6.1.3 Flächennutzungsplan 10

6.1.4 Landschaftsplan 11

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben 12

6.2 Sonstige Planungen 12

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 12

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 12

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung 13

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen 13

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum 13

7. Umweltbelange 14

7.1 Fachliche Grundlagen und Ermittlung der Umweltbelange 14

7.1.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes 14

7.1.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes 15

7.2 Bestand und Prognosen bei Nicht-Durchführung und Durchführung der Planung je Schutzgut 15

7.2.1 Pflanzen und Tiere 15

7.2.2 Boden 17

7.2.3 Wasser 17

7.2.4 Klima/Luft 18

7.2.5 Landschaftsbild 20

7.2.6 Menschen 20

7.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter 21
7.3 Maßnahmen für den Ausgleich 21
8. Ergebnisse der Beteiligungen 22
9. Städtebauliches Konzept 22
9.1 Gliederung des Gebietes 22
9.2 Nutzungskonzept 22
9.3 Erschließungskonzept 22

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 24

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 24
11. Gliederung des Plangebietes 24
12. Baugebiete 24
12.1 Art der baulichen Nutzung 24
12.2 Maß der baulichen Nutzung 27
12.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 32
12.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 33
12.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 33
12.6 Mit Geh- oder Fahrrecht zu belastende Flächen 36
12.7 Sonstige Festsetzungen 37
13. Örtliche Bauvorschriften 41
14. Nachrichtliche Übernahmen 42
15. Hinweise 42

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION 44

16. Flächenbilanz 44
17. Kosten 44

Anhang I: Überschlägige Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG 45

Anhang II: Übersicht der Abwägung 48

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte der Stadt Leipzig in dem Ortsteil Zentrum-West. Es befindet sich am Pleißemühlgraben, zwischen Dittrichring, Zentralstraße und Gottschedstraße.

Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt:

Richtung	**Flurstücke**
Westen	östliche Grenze der bebauten Grundstücke der Zentralstraße 1–5, das nach Westen auskragende Flurstück 2323/4 der Gemarkung Leipzig ist in den Geltungsbereich einbezogen
Norden	südliche Grenze der Gottschedstraße
Osten	westliche Grenze des Flurstücks 3764/1 der Gemarkung Leipzig (öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche Dittrichring), eine Teilfläche dieses Flurstücks ist in den Geltungsbereich einbezogen
Süden	nord-östliche Grenze des Grundstücks Dittrichring 9 (Flurstück 2324/3 der Gemarkung Leipzig; ehemals für ein Bankverwaltungsgebäude genutzt;)

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Dittrichring – östlicher Teilbereich“ hat eine Größe von 2,45 Hektar. Das von der Änderung betroffene Plangebiet – der Änderungsbereich – weist eine Fläche von 2.762 m² auf.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Zum genauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Kap. 10.

2. Planungsanlass und Planerfordernis

Ziel der 1. Änderung des B-Plans Nr. 112.1 ist es, den ungenutzten Zustand der teilweise brachgefallenen zentrumsnahen Fläche zu beenden und einer innerstädtischen Nutzung zuzuführen. Auf dem Grundstück 2324/2 stand lange Zeit das denkmalgeschützte, den Ring prägende, aber baufällige Palais Schlohbach. Wegen Baufälligkeit wurde das Gebäude im Jahr 2006 abgerissen. Seither konnte das brachgefallene Grundstück keiner neuen Nutzung zugeführt werden, obwohl Grundstücke am Ring zu den besten Lagen Leipzigs zählen.

Im Jahr 2013 trat der Grundstückseigentümer mit dem Vorschlag, dort ein Hotel zu realisieren, an die Stadt heran.

Die bestehenden Baugrenzen zeichnen den Baukörper des alten, denkmalgeschützten Palais‘ Schlohbach nach. Für ein größeres Bauvorhaben – so wie z.B. das nun konkret beabsichtigte Vorhaben eines Hotelneubaus – sind die festgesetzten Baugrenzen (Baukörperfestsetzungen) des B-Plans 112.1 sowie die daraus resultierende Grundflächenzahl von etwa 4,0 hinderlich.

Mit der 1. Änderung des B-Plans 112.1 sollen daher eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in diesem Teilbereich ermöglicht werden und Baulinien bzw. Baugrenzen angepasst werden.

Durch den Abriss weiterer alter Gebäude im Blockinneren ist eine Fußgänger-Durchwegung vom Pleißemühlgraben zur Zentralstraße möglich geworden. Dafür soll im Zuge der 1. Änderung ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht unverändert darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerecht auf die Umgebung abgestimmte Reaktivierung der unbebauten Flächen zu schaffen und Planungssicherheit zu schaffen.

Vom Grundstückseigentümer wurde ein konkretes Bauprojekt vorgestellt, die Errichtung eines Hotelgebäudes, das die unbebaute Fläche, das angrenzende Kosmos-Hotel sowie das Gebäude Gottschedstr. Nr. 1 umfasst. Die Planung trägt damit insgesamt zu einer nachhaltigen Standortaufwertung und einem Image- und Attraktivitätsgewinn im Leipziger Zentrum bei.

Um die der Stadt vorgestellte Planung verwirklichen zu können, sollen das im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 112.1 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erhöht werden und die Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Dazu werden u. a. die Umweltbelange geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Umweltverträglichkeit festgelegt.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung wird im südlichen Teil des Gebietes (Flurstück 2324/2) – dem Baugebiet Nr. 4 des B-Plans 112.1 zugehörig – das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 erhöht sowie die Überschreitung durch Nebenanlagen auf 100 % zugelassen. Da das Plangebiet weiterhin als Kerngebiet i. S. d. § 7 BauNVO festgesetzt ist, entspricht die Steigerung der GRZ auch der in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenze für Kerngebiete.

In dem Teilbereich des Änderungsbereiches, der in den Baugebieten 4 und 6 des B-Plans 112.1 gelegen ist, soll außerdem die zulässige Gebäudehöhe auf 133,10 m über NHN (entsprechend etwa 23,8 m über Gelände) bzw. im Randbereich auf 128,90 m über NHN (entsprechend etwa 19,60 m über Gelände) angehoben werden.

Das insgesamt eröffnete Maß der Nutzung – als (resultierende) GFZ errechnet – erhöht sich im Änderungsbereich auf etwa das Doppelte (GFZ ca. 6,0). Dieses Maß überschreitet zwar die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO 2013[1] für Kerngebiete, wird an dieser Stelle von der Stadt jedoch als städtebaulich verträglich angesehen, da die Bebauung sich in die vorhandene Bebauung einfügt, die Verkehrserschließung gut ist und keine nachteiligen Folgen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten sind.

Die Festsetzung zum 20-prozentigen Wohnanteil soll nicht auf Betriebe des Beherbergungswesens angewendet werden; die Festsetzung soll entsprechend geändert werden.

Die Möglichkeit, im Änderungsbereich großflächigen Einzelhandel bzw. Einzelhandel in größerem Ausmaß zu realisieren, wird ausgeschlossen.

3.2 Baugrenzen; Gehrecht

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden die bisherigen Baugrenzen verändert. Der ursprüngliche Verlauf der Baugrenzen zum Inneren des Baublocks zeichnete vorhandene alte Gebäudestrukturen nach, u.a. das denkmalgeschützte Palais Schlohbach, sowie nicht mehr vorhandene Nebengebäude im Blockinneren.

Nach dem Abriss der Gebäude entfällt die Begründung für die bisherige Baukörperfestsetzung. Nunmehr soll durch Ausweitung der Baugrenzen nach Süden ein großes Hotel ermöglicht werden. Die Errichtung eines geschlossenen Gebäudekomplexes ist nun möglich. Gleichzeitig sichern die Baugrenzen zusammen mit der Festsetzung von Flächen für ein öf-

[1] Die Abkürzung **BauNVO 2013** bezeichnet die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

fentliches Gehrecht eine Fußgängerdurchwegung vom Dittrichring zur Zentralstraße.

Die Baulinien, die die Geschlossenheit des Baublocks zum öffentlichen Straßenraum hin sicherstellen sollen, bleiben unverändert.

4. Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Information im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	21.01.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2014 vom	24.05.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	07.05.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.06. bis 02.07.2014
Satzungsbeschluss	

Die Aufstellung dieses Änderungsbebauungsplans wird im Wege des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind (siehe hierzu Kap. 4.1).

Auf den rechtlich nicht zwingend erforderlichen Aufstellungsbeschluss wird hiermit verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss ist keine bundesrechtlich vorgeschriebene Wirksamkeitsvoraussetzung für den späteren Bebauungsplan; das Verfahren kann auch ohne Aufstellungsbeschluss beginnen. Spätestens der Beschluss zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umfasst den Aufstellungsbeschluss konkludent. Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau ist entsprechend informiert worden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4.1 Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) sind aus folgenden Gründen erfüllt:

- Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Änderungen sich nur auf einen kleinen Teil des Plangebiets beziehen. In diesem Änderungsbereich bleibt die planerische Konzeption im Wesentlichen unverändert: Schließen der Blockkante, Nutzung als Kerngebiet, Mindestanteil von Wohnnutzung. Die Änderungen betreffen folgende Festsetzungen: Ausweitung der Baugrenzen zum Blockinneren, Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen, Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Teilbereich, kein großflächiger Einzelhandel.
- Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Dies wurde durch eine überschlägige Vorprüfung gemäß § 3c UVPG festgestellt (siehe Tabelle im Anhang zu dieser Begründung). Im Ergebnis dieser Vorprüfung kann das Vorhaben bei Einschätzung nach Maßgabe der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben.
- Vom geplanten Vorhaben gehen keine Beeinträchtigungen für Schutzgüter, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannt sind, aus.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel zu den Umweltbelangen (Teil B, Kap. 7).

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet ist nahezu flach und liegt zwischen ca. 108 und 110 m über NN. Die ökologischen Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt; die Bodenqualitäten sind ökologisch gering (Bodenwertkategorie IV; siehe Begründung zum rechtskräftigen B-Plan 112.1 von 1995).

Angaben zu den Baugrundverhältnissen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Aktuell befindet sich auf dem südlichen Teil des Plangebiets eine Brachfläche; auf dem nördlichen Teil schließt sich ein gründerzeitliches sechsgeschossiges Gebäude an (Gottschedstraße 1) – das sog. Kosmos-Haus. In diesem Gebäude sind unterschiedlichen Nutzungen vorhanden: ein Hotel (derzeit leerstehend) mehrere gastronomische Einrichtungen, eine Theaternutzung und ein Billardsalon.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohnungen bzw. Wohnbevölkerung.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Änderungsbereich befinden sich –abgesehen von den zur Zeit nicht bebauten, brachgefallenen Flächen– keine Freiflächen. Westlich des Gebiets verläuft der grüne Promenadenring, der das Zentrum von Leipzig umschließt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der sozialen Infrastruktur der Stadt Leipzig.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

<u>Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr</u>

Am Dittrichring, der als zentrale Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet tangiert, verlaufen die Straßenbahnlinie Nr. 9 sowie die Buslinie 89. Die Haltestelle „Thomaskirche“ befindet sich östlich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Damit ist das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Darüber hinaus befinden sich insgesamt 3 weitere Haltestellen in fußläufiger Entfernung (ca. 10 min) vom Plangebiet, mit der Möglichkeit, dort weitere Linien nutzen zu können.

Nachts verläuft die Buslinie N3, vom westlichen Stadtgebiet kommend, über die Haltestelle „Thomaskirche“, direkt am Plangebiet gelegen, in Richtung Hauptbahnhof.

<u>Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr</u>

Das Plangebiet ist vollständig von bereits ausgebauten Straßen erschlossen.

Der Dittrichring (mit mindestens 2 Fahrspuren je Richtung) gehört zum Leipziger Straßenhauptnetz, dient der Erschließung und Umfahrung des historischen Zentrums und nimmt eine

übergeordnete Erschließungsfunktion ein. Damit ist der Dittrichring die am höchsten verkehrlich belastete Straße in der Umgebung des Plangebiets.

Ergänzend ist das Plangebiet über die Zentralstraße im Westen und die Gottschedstraße im Norden für Kraftfahrzeuge erschlossen. Dabei handelt es sich bei der Gottschedstraße um eine übergeordnete Zubringerstraße zum Dittrichring und bei der Zentralstraße um eine untergeordnete Nebenstraße. Das Flurstück 2324/2 ist über einen ca. 3 m breiten Grundstücksstreifen (Flurstück 2323/4) an die Zentralstraße angebunden.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist mit den üblichen technischen Medien (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Fernsehkabel, Kabel für die Stadtbeleuchtung, Ampelanlagen u.ä.) erschlossen bzw. über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschließbar.

Eine genauere Darstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist für die Ziele und Zwecke des Plans nicht erforderlich.

5.7 Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich der historischen Leipziger Innenstadt in dem Ortsteil Zentrum-West. Von der historischen Innenstadt wird das Plangebiet in östlicher Richtung durch den Dittrichring und den Pleißemühlgraben getrennt; die Sichtbeziehung über den Dittrichring hinweg zum gegenüberliegenden Thomaskirchhof bleibt jedoch erhalten. Nach Norden, Westen und Süden ist das Gebiet vollständig in den baulichen Kontext der Stadt eingebunden.

Nördlich des Plangebietes ist Blockbebauung mit Gebäuden der Gründerzeit und flächenmäßig ausgeprägte Bebauung der Nachwendezeit, in den kriegsbedingten ehemaligen Blockrandlücken, zu finden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Dittrichrings befindet sich die Grünfläche des Promenadenrings und dahinter liegend die Thomaskirche. In der Nähe befinden sich auch das Neue Rathaus und der Burgplatz. Weiter östlich, in Richtung des historischen Zentrums, schließen sich, um die historische Thomaskirche herum, ebenfalls Altbaustrukturen an, die sich mit moderneren Gebäuden der Nachwendezeit abwechseln.

Im Süden grenzt ein großflächiger, sechsgeschossiger Bürogebäudekomplex an, der eine stark gegliederte Glas-Beton-Fassade aufweist. Das Gebäude wurde im Jahr 1996 als Verwaltungszentrum der Dresdner Bank eröffnet; es steht zum Zeitpunkt der 1. Änderung des B-Plans jedoch teils leer, teils wird es für Zwecke des Universitätsbetriebes vermietet.

Westlich der Zentralstraße wurden Wohngebäude in Großtafelbauweise („Plattenbauten“) errichtet, die in Blockrandbauweise ausgeführt wurden. Ein einzelnes gleichartiges Wohngebäude befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet, auf der östlichen Seite der Zentralstraße.

Die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches ist südlich angrenzend kerngebietstypisch geprägt (wie festgesetzt), nördlich anschließend ist kerngebietstypische Nutzung vorhanden (Schauspielhaus). In westlicher Richtung ist die nähere Umgebung des Gebietes stärker durch Gastronomie und Wohnnutzung geprägt. Insgesamt, ohne Betrachtung des Stadtzentrums, das durch den Dittrichring abgetrennt wird, ist die nähere Umgebung des Änderungsbereiches als Gemengelage einzustufen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel zu den Umweltbelangen (Kap. 7).

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und ist auf einen Zeitraum von zehn

Jahren ausgerichtet. Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen.

Für das Plangebiet sind die Ziele des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013) als verbindliche Vorgaben zu beachten. Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und Ziele sind für das Gebiet von Belang:

> *G 2.2.1.1*
> *Die **Neuinanspruchnahme von Freiflächen** für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens **vermindert werden**. (...).*
>
> *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. (...)*

Um den Grundsatz Nr. 2.2.1.1 zu verwirklichen, werden als Ziele konkrete Handlungsansätze formuliert, wie z.B. die Revitalisierung von Brachflächen sowie die Nutzung von Baulücken zu Zwecken der Nachverdichtung. Beim Plangebiet handelt es sich um eine brachgefallene Baufläche in der Innenstadt Leipzigs, die – auch durch die Änderung befördert – einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Damit steht das Planvorhaben auch dem Ziel Nr. 2.2.1.7 in Übereinstimmung. Dieses Ziel bezieht sich zwar vorrangig auf Gewerbe-, Industrie- und Bahnbrachen, gleichzeitig wird jedoch auch die Innenentwicklung angesprochen.

Der Plan unterstützt das Ziel der Innenentwicklung, da er dazu beiträgt, eine derzeit brachliegende, aber vollständig erschlossene Fläche in der Innenstadt zu nutzen. Neue Infrastruktur ist nicht nötig. Insgesamt wird durch die Stärkung des Zentrums auch dazu beigetragen, die Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu vermindern (G 2.2.1.1).

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans sind daher mit den Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP 2013)[2] vereinbar.

6.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen 2008 ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Seine Festlegungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Im Landesentwicklungsplan ist Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Westsachsen übernimmt diese Festlegung nachrichtlich durch Darstellung in der Karte 1 „Raumstruktur“. Darüber hinaus sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele für das Gebiet von Belang:

> *Z 5.1.1*
>
> *Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar* notwendige Maß beschränkt werden.
>
> *Z 8.2.1*
>
> *Die Funktion der Stadt Leipzig als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus ist durch die Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt, die Entwicklung neuer kultureller Projekte, die Profilierung periodisch wiederkehrender Großveranstaltungen und den Ausbau des Geschäfts- und Kongresstourismus zu stärken. Vorhandene oder entstehende Angebote in den angrenzenden Tourismusgebieten sind mit denen der Stadt Leipzig zu vernetzen.*

[2] Landesentwicklungsplan 2013, Sächsische Staatsregierung, in der Fassung vom November 2013.

Auch im Regionalplan wird, parallel zu den Zielen des Landesentwicklungsplans, auf die sparsame Inanspruchnahme unverbauter Flächen verwiesen. Dieses Ziel wird am besten durch bauliche Entwicklung der Innenstädte erreicht. Wie bereits im Kapitel 6.1.1. dargelegt, trägt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.1 zur Innenentwicklung bei. Damit entspricht die 1. Änderung diesem Ziel des Regionalplans.

Zur Stärkung der Stadt Leipzig als Wirtschafts- und Tourismusschwerpunkt –auch im Hinblick auf die Funktion als Messestadt– gehört auch die Ausstattung mit fremdenverkehrsrelevanter Infrastruktur, darunter zählen unter anderem Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Obwohl der B-Plan 112.1 auch mit der 1. Änderung ein sog. „Angebots-B-Plan“ ist, soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass der konkrete Planungsanlass eine Vorhabenplanung zur Errichtung eines großen Hotels ist. Damit trägt die 1. Änderung des Bebauungsplans dazu bei, die Stadt Leipzig weiter als Wirtschafts- und Tourismusstandort zu stärken.

Der Bebauungsplan ist mit den Aussagen des Regionalplans Westsachsen vereinbar.

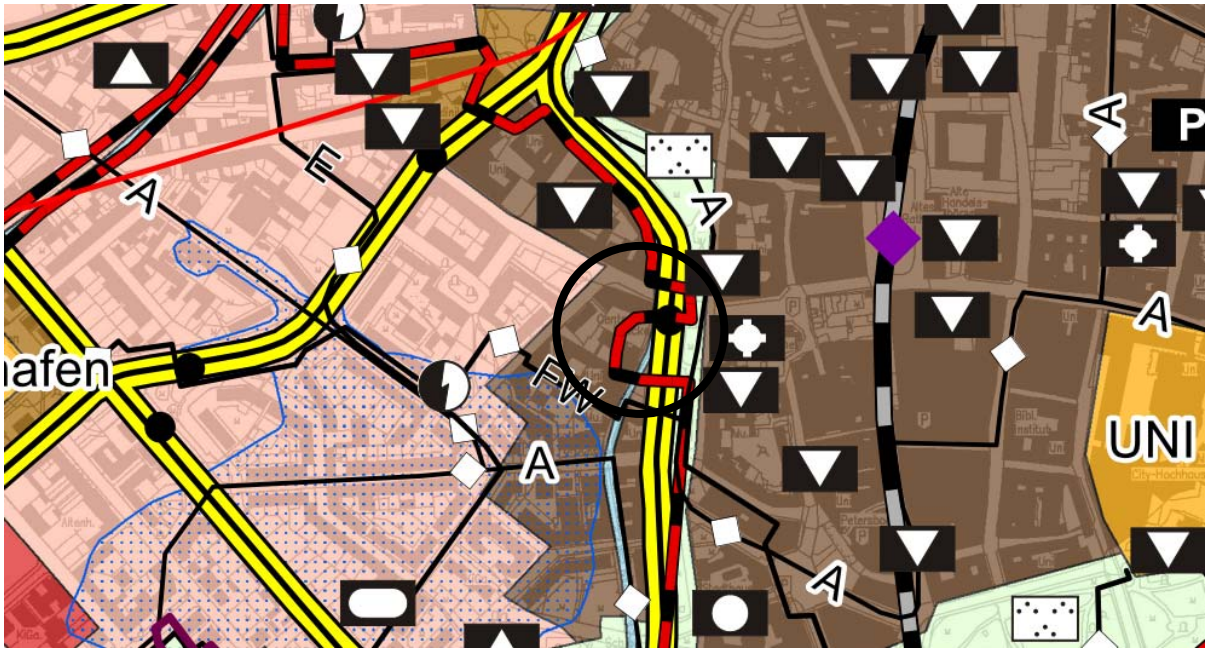
6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) sind die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes als „gemischte Baufläche – Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich“ dargestellt. Weiterhin ist „beabsichtigte Freilegung eines Fließgewässers“ dargestellt.

Für die Änderung und Ergänzung des FNP wird seit dem Jahr 2000 ein Fortschreibungsverfahren in Teilschritten durchgeführt. Vom 12.11.–11.12.2013 wurde der geänderte und ergänzte Entwurf des FNP erneut öffentlich ausgelegt.

Im Entwurf des geänderten und ergänzten FNP wird die Darstellung „gemischte Baufläche – Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich“ unverändert beibehalten. Nach der bereits erfolgten Offenlegung des Pleißemühlgrabens wird in diesem Abschnitt eine „Wasserfläche“ dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.05.2014



Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig

Die mit der 1. Änderung beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des wirksamen und des in Fortschreibung befindlichen FNP entwickelbar.

6.1.4 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 16.10.2013 beschlossener flächendeckender Landschaftsplan (RBV-1806/13) erarbeitet, dessen Inhalte für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung heranzuziehen sind. Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG soweit geeignet als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen und Abweichungen zu begründen.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (IEKO) sind die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes als Grundlage für die Entwicklung grünordnerischer und kompensatorischer Festsetzungen zusammengeführt:

Für den Standort und seine Umgebung gilt das teilräumliche Leitbild 6 des Landschaftsplans – *Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung:*

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

Der Standort gehört zum intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich (Innenstadtklima), das durch hohe Tages- und Nachttemperaturen mit geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte und reduziertem Luftaustausch gekennzeichnet ist (bioklimatische Belastung). Deshalb sehen das Zielkonzept Klima des Landschaftsplans und das IEKO den Erhalt von Flächen mit stadtklimatischer Entlastungsfunktion in der Umgebung vor (Ringgrün). Zur Minderung der thermischen Belastung sind Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung, Entsiegelung und Begrünungen geeignet. Dies dient auch der Minderung der hohen lufthygienischen Belastung an diesem Standort.

Der Änderungsbereich befindet sich in Nachbarschaft zu einem – somit noch außerhalb – Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Weiße Elster) gemäß § 72 ff. SächsWG i.V.m. §§ 76 bis 78 WHG.[3]

Außerdem weist die Karte der Schutzgebiete zum Landschaftsplan unmittelbar benachbart bzw. z.T. auf dem Baugrundstück einen archäologischen Relevanzbereich (0415-D-09 / Neuzeit) gem. Sächsischem Denkmalschutzgesetz aus, für den eine weiter gehende Auskunft während der Planung beim Sächsischen Landesamt für Denkmalpflege einzuholen ist, um feststellen zu lassen, welche Maßnahmen der Erkundung und Sicherung ggf. erforderlich sind.

Im Zielkonzept Klima/ Luft wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Gebiet mit intensiver städtischer Überwärmung liegt.[4] Hierin liegt ein Grundkonflikt der städtebaulichen Entwicklung, denn Innenentwicklung bedeutet immer auch höhere Verdichtung. Eine substanzielle klimatische Entlastung kann bei realistischer Sicht nur durch eine Verringerung der städtebaulichen Dichte erreicht werden. Der Landschaftsplan trifft jedoch keine bindenden Darstellungen zugunsten des Quartiersklimas. Der Zielkonflikt der Stadtentwicklung soll daher so gelöst werden, dass diesen Belangen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen wird.

Die Ziele des IEKO können bei der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans zum Teil berücksichtigt werden, jedoch nicht zur Gänze: Vorrangig soll hier eine kerngebietstypische Nutzung mit einer Überbauungsmöglichkeit von 100 % realisiert werden können, was bereits einige

[3] Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 7. März 2014.

[4] Stadt Leipzig: Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Zielkonzept Klima/Luft, Stand: 03.07.2007.

der für das teilräumliche Leitbild 6 genannten Maßnahmen ausschließt (s.o.).

Folgende Maßnahmen können jedoch als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden: Begrünung eines Mindestanteils der Grundstücksfläche – auch in Form von Dachbegrünung, Straßenbaumpflanzung (als Ausgleichspflanzung auf öffentlichem Straßenland), Ausgleich der zusätzlich ermöglichten Versiegelungen durch Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle. Insgesamt verursacht die vorliegende 1. Änderung keinen erheblichen Rückgang von wohnungsnahen Grünflächen (qualitativ oder quantitativ), da sie unverändert als Kerngebiet festgesetzte Flächen betrifft.

Die 1. Änderung ist daher mit den dargestellten Planungszielen des Landschaftsplanes vereinbar.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 112.1. In diesem sind Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen getroffen; der B-Plan Nr. 112.1 ist somit qualifiziert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Bebauungsplan Nr. 112.1 ist als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gem. § 7 BauNVO 1990 festgesetzt.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

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. Damit ist das SEKo eine Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Stadtbezirk Mitte, der im SEKo durch eine positive Stadtteilentwicklung gekennzeichnet ist. Die Handlungsansätze für den Bezirk haben hauptsächlich überörtliche Bedeutung und beziehen sich auf die Stärkung des Zentrums als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Bildungs- und Kulturstandort. Daneben spielt die Erhaltung des innenstadtnahen, preisgünstigen Wohnraumangebots eine wichtige Rolle.[5]

Die 1. Änderung des Plans trägt zur tatsächlichen baulichen Entwicklung des bereits festgesetzten Kerngebietes bei und ist daher mit den Aussagen des SEKos vereinbar.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Momentan befindet sich der Stadtentwicklungsplan Zentren in seiner Fortschreibung; für den Geltungsbereich sind keine Änderungen geplant. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat voraussichtlich in der ersten Hälfte des Jahres 2014 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nut-

[5] Stadt Leipzig: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2007, S. C-21.

zungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Der Geltungsbereich des Plans Nr. 112.1 ist lediglich durch den Dittrichring vom A-Zentrum „City mit Hauptbahnhof“ getrennt, liegt aber klar außerhalb des im STEP Zentren ausgewiesenen A-Zentrums. Weiterhin befindet sich südwestlich vom Plangebiet, entlang der Kolonnadenstraße, eine Nahversorgungslage.

Um die Ziele des STEP Zentren auf der Ebene der Bebauungsplanung umzusetzen, wird großflächiger Einzelhandel im Geltungsbereich der 1. Änderung ausgeschlossen; darüber hinaus wird Einzelhandel auf das Erdgeschoss beschränkt.

Die 1. Änderung des Plans ist mit den Aussagen des STEP Zentren vereinbar.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für die Stadtentwicklungsstrategie für das Wohnen in Leipzig und wird regelmäßig fortgeschrieben. Die Strategie gliedert sich in drei Konzepte:

- Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau- und Stadterneuerung (2000 beschlossen)
- Wohnungspolitisches Konzept (2009 beschlossen)
- Forschungsprojekt zum altenfreundlichen Wohnen und Aktionsplan der Wohnungsmarktakteure

Der Teilplan Wohnungsbau des STEP beschäftigt sich mit Wohnbaupotenzialen in der Innenstadt Leipzigs und betont die Standortvorteile einer Nutzung dieser Potenziale. Ein Ziel ist es deshalb, wettbewerbsfähige Wohnbaustandorte in der Innenstadt zu schaffen, was jedoch an eine Verringerung des Flächenverbrauchs am Stadtrand gekoppelt ist.[6]

Der Änderungsbereich ist zentrumsnah gelegen. Grundsätzlich ist er damit für die Bereitstellung von zentrumsnahem Wohnraum interessant. Die Möglichkeit, vom 20%-Wohnraumanteil zu befreien, soll über Kirchen, soziale und kulturelle Zwecke hinaus auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgedehnt werden. Zwar entfallen für diesen Fall Wohnraum für ca. 20 Personen. Da der Änderungsbereich jedoch nur etwa ein Zehntel des gesamten Geltungsbereiches des ursprünglichen B-Plans 112.1 betrifft und nach diesem ursprünglichen B-Plan lediglich im Teil-Baugebiet 6 Wohnraum zu schaffen war, der für ca. 20 Personen gereicht hätte, wird dieser Grundsatz hier zurückgestellt. Das Ziel, die Innenstadt durch Bewohner auch nach Geschäftsschluss zu beleben, wird auch durch eine Hotelnutzung erreicht.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen keine Aussagen oder relevanten Inhalte.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Er wurde am 15.10.2003 beschlossen und befindet sich derzeit in Fortschreibung.

Der beschlossene STEP trifft folgende Aussagen für den das Plangebiet tangierenden Promenadenring:

- Der Promenadenring soll sich zur Hauptsammelstraße für den zentralen Bereich der Stadt entwickeln und gleichzeitig stadträumlich aufgewertet werden. Er dient jedoch heute bereits als wichtigster Verteiler für den Binnenverkehr der Innenstadt und ist da-

[6] Stadt Leipzig: Fortschreibung TP Wohnungsbau 2010 – Teilplan Wohnungsbau; Raumpass: Planungsraum Innere Stadt, Stand: 09/2010, S. 2.

her entsprechend hoch belastet.[7]

- Ein Ziel ist es, die hohe Verkehrsbelastung des Promenadenrings durch bauliche Maßnahmen auf den mittleren Ring des Tangentenvierecks zu verlagern. Diese Entlastung ergibt sich jedoch nur für den nördlichen Teil des Innenstadtrings. Zukünftig ist für den übrigen Teil des Promenadenrings, bei unverändertem Ausbaustandard, keine verkehrliche Entlastung zu erwarten. Es wird jedoch nach Möglichkeiten gesucht, eine verkehrliche Senkung des Verkehrs durch bauliche Anlagen zu erreichen. [8]
- Die Barrierewirkung des Promenadenrings für Fußgänger soll durch erweiterte Querungsmöglichkeiten des Promenadenrings verringert werden, um das Ziel einer fußgängerfreundlicheren Innenstadt zu erreichen.[9]
- Für den Radverkehr gibt es eine Querungsmöglichkeit von der Gottschedstraße über den Dittrichring in Richtung Zentrum.
- Der Stadtentwicklungsplan sieht außerdem vor, am Rand des Stadtzentrums neue Stellplatzanlagen für Kfz zu errichten.[10]

Die Aussagen des STEPs zur Gestaltung des öffentlichen Raums konzentrieren sich auf die leistungsfähige, aber auch gestalterisch qualitätsvolle Gestaltung der Hauptstraßen des Kraftfahrzeugverkehrs und der Trassen des ÖV. Die Zielaussagen des STEPs folgen der Leitlinie, qualitätsvolle öffentliche Räume zu schaffen, sie treffen aber keine Detailaussagen zur anliegenden Bebauung bzw. ihren Fassaden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft lediglich die schon im geltenden B-Plan Nr. 112.1 festgesetzte Raumkante des Straßenraums Dittrichring – über die Baulinie und die Mindestbauhöhe gesichert – die Ziele des STEP. Der Bebauungsplan trifft keine weiteren diesbezüglichen Festsetzungen. Insgesamt ist die 1. Änderung des B-Plans somit mit den Zielen des STEPs Verkehr und öffentlicher Raum vereinbar.

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich. Die Grundsätze der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Umwelt werden jedoch uneingeschränkte berücksichtigt. Ebenso werden die Belange der Umwelt erhoben und in die Planung eingestellt.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 7 Sächsisches Naturschutzgesetz) wird abgesehen, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planänderung nicht erheblich berührt sind und Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.4.

7.1 Fachliche Grundlagen und Ermittlung der Umweltbelange

7.1.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten. Es gibt keine Hinweise oder Anhaltspunkte für eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

---

7 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum, 2004, S. 13.

8 Ebd.: S. 17.

9 Ebd.: S. 46.

10 Ebd.: S. 13.

7.1.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

Die örtlichen Ziele des Umweltschutzes bezüglich der Planung ergeben sich aus dem Landschaftsplan bzw. dem Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans. Einzelheiten ergeben sich aus Kap. 6.1.4.

7.2 Bestand und Prognosen bei Nicht-Durchführung und Durchführung der Planung je Schutzgut

Die Darstellungen der Auswirkungen (Prognosen) bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung sind an bestimmte Vorgaben geknüpft, die im Folgenden kurz erläutert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen für die verschiedenen Teilflächen im Geltungsbereich bereits folgende Bebauungsmöglichkeiten:

- der nördliche Teil des Geltungsbereichs umfasst das Baugebiet Nr. 6, in dem die zulässige Bebaubarkeit/ Versiegelung bei 95-100% (GRZ 0,95 – 1,0) liegt,
- der südöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Baugebiet Nr. 4, in dem die Bebauung bis zu einer GRZ von 0,7 möglich ist, die Versiegelung durch Nebenanlagen darf jedoch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 auf bis zu 80% erhöht werden,
- der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Baugebiet Nr. 1. In diesem Baugebiet ist die Bebauung bis zu einer GRZ von 0,4 möglich, die Versiegelung kann jedoch durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 um bis zu 50% der Grundfläche erweitert werden, also auf insgesamt 60%.

In Tabelle 1 sind die nach den Festsetzungen des B-Plans 112.1 versiegelbaren und nicht versiegelbaren Flächen der Baugebiete, mit Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO berechnet und den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans 112.1 gegenüber gestellt:

Tabelle 1: Bebaubarkeit der Baugebiete gemäß bestehendem Baurecht / gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung ohne Berücksichtigung der Festsetzungen zum Ausgleich (Quelle: eigene Berechnung):

	Flächengröße der Baugebiete	**davon versiegelbar/ bebaubar**	**davon nicht versiegelbar/ zu begrünen**
B-Plan Nr. 112.1 (Bereich der 1. Änderung)	2.454 m²	2.087 m²	367 m²
1. Änderung	2.454 m²	2.454 m²	0 m²

Die im Geltungsbereich vorhandene Teilfläche der öffentlichen Grünfläche (Wasserfläche) wird nicht betrachtet, da die Eingriffe nur in den Baugebieten vorgenommen werden.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der 1. Änderung auf die Schutzgüter, besonders im Hinblick auf die Erweiterung der versiegelten Flächen, untersucht.

7.2.1 Pflanzen und Tiere

Bestand:

Das nördliche Grundstück ist bebaut. Im südlichen Teil des Plangebiets (Baugebiet 4) befindet sich derzeit eine Brachfläche, auf der Pioniervegetation angesiedelt ist. Diese stellt

gleichzeitig einen Lebensraum für Tiere dar. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befinden sich im B-Plan 112.1 zeichnerisch festgesetzte Bäume, deren Wurzelraum in den Änderungsbereich hineinragt.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts:

Bei dem Vollzug des bestehenden Baurechts würde im Baugebiet 4 eine Teilfläche von 298 m² unversiegelt bleiben.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112.1 wird gefordert, dass ab 150 m² Grundstücksfreifläche, je angefangene 200 m² mindestens ein einheimischer Laubbaum und je 10 m² Grundstücksfreifläche ein Laubstrauch anzupflanzen ist.

Danach wären im betrachteten Bereich 2 Laubbäume und 30 Laubsträucher anzupflanzen.

Im Baugebiet 1 (Anbindung zur Zentralstraße) würde eine Teilfläche von 69 m² unversiegelt bleiben. Hier wären 1 Laubbaum und 7 Laubsträucher anzupflanzen.

Eine weitere Festsetzung zur Dachbegrünung besagt:

> *Dachbegrünung*
>
> *Flachdächer, die von anderen Bauteilen eingesehen werden können, sind mit einem Gründachaufbau zu versehen und intensiv zu begrünen.*
>
> *Höchstens 25% der Fläche dürfen eine Wege- bzw. Terrassenbefestigung erhalten. Sonstige nicht einsehbare Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) und Bauteile mit anderer Zweckbestimmung (z. B. Terrassen, Balkone und dgl.)*

Die im Änderungsbereich festgesetzte Traufhöhe liegt mit 19,0 m unter der Traufhöhe des angrenzenden Baugebietes 6 und der des südlich angrenzenden Grundstückes (23,0 m), Flachdächer wären somit einsehbar und zu begrünen. Da jedoch keine Dachform und keine Geschossstaffelung vorgeschrieben sind, kann kein Mindestanteil von Dachbegrünung angenommen werden.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgrund der möglichen vollständigen Versiegelung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna ermöglicht. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird am stärksten durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen beeinträchtigt, da Pflanzen für ein problemloses Wachstum entsprechende Flächen mit einem hinreichend geeigneten Boden benötigen und Tiere wiederum in besonderem Maße auf die Biotopbestandteile Boden und Pflanzenbestand angewiesen sind. Durch den auf 1,0 erhöhten Versiegelungsgrad können die insgesamt 3 Laubbäume und 37 Laubsträucher nicht realisiert werden. Dieser Pflanzenbestand fällt somit als Lebensraum für Tiere (Insekten, Vögel) weg.

Außerdem werden die festgesetzten Bäume auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück im Baugebiet 1 durch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Baugebiet 4 (z.B. Tiefgarage) in ihrer Vitalität beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Nutzung der Festsetzungen der 1. Änderung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna zu erwarten, da Bäume zumindest mittlerer Größe nicht gepflanzt werden können und die Bodenfunktionen gestört bleiben.

Ausgleichsmaßnahmen:

Zum Ausgleich wird eine Mindestbegrünung von 20 % der tatsächlich realisierten Grundfläche festgesetzt. Diese können ebenerdig angelegt werden (entsprechend einer nicht vollständigen Ausnutzung der Überbaubarkeit), als intensive Dachbegrünung (also mit mindestens 60 cm tiefem Substrat und mindestens Sträuchern) oder als extensive Dachbegründung (ca. 10 cm starkes Substrat, Staudenbepflanzung). Dabei werden extensiv begrünte Flächen

nur zu mit einem Faktor von einem Viertel angerechnet, was sich mit der geringeren biologischen Wertigkeit (verringerte Funktion für den Naturhaushalt in Bezug auf Wasserrückhalt, Verdunstung/ Kühlung, Sauerstoff-Produktion und Lebensraum für Tiere) begründet.

Zum Ausgleich sind ferner drei standortheimische Großbäume zu pflanzen, deren Pflanzung nach dem ursprünglichen B-Plan 112.1 festgesetzt war. Der Ausgleich soll außerhalb des Grundstücks (extern), jedoch im Bereich des Stadtzentrums vorgenommen werden.

7.2.2 Boden

Bestand

Es werden bereits versiegelte und stark beeinträchtigte Böden durch Bebauung und Flächenbefestigungen in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist für das Schutzgut Boden aufgrund der Vorbelastung als gering zu werten. Aufgrund der hohen Vorbelastung, ist bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts:

Im Baugebiet 6 ist eine Überbauung von 100 % zulässig und bereits realisiert. Auf den übrigen Flächen im Änderungsbereich sind insgesamt 367 m² nicht überbaubar. Diese Grundstücksfreiflächen sind zum einen Standorte für Vegetation (siehe 7.2.1), zum anderen aber dienen sie einem Mindestmaß der Bodenfunktionen: Wasserspeicherung, Standort für Bodenlebewesen einschließlich Insekten und Kleinsäuger.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Im Teil-Baugebiet 4 sind nunmehr ebenfalls 100 % überbaubar, dies entspricht einer Steigerung der zulässigen Versiegelung um 367 m² bzw. 15% der Bauflächen im Änderungsbereich. Damit kann der im geltenden B-Plan Nr. 112.1 geregelte Ausgleich durch die 1. Änderung nicht vollständig erbracht werden.

Auch unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung zur Begrünung (Dachbegrünung) Nr. 4.2 werden die Bodenfunktionen auf zusätzlich versiegelbaren 367 m² nicht mehr erfüllt. Zwar ist auch für extensive und intensive Dachbegrünung Substrat erforderlich, das z.T. eine beachtliche Wasserspeicherfähigkeit aufweist. Die Bodenfunktionen umfassen aber mehr als die reine Wasserpufferung. So ist z.B. der Wärmehaushalt der z(.T. dünnschichtigen) technischen Substrate deutlich extremer, was Auswirkungen auf die Bandbreite der Bodenlebewesen einschließlich von Insekten hat.

Ausgleichsmaßnahmen:

Zum Ausgleich ist eine Fläche von 367 m² zu entsiegeln, entsprechend der mit der 1. Änderung zusätzlich versiegelbaren Grundstücksfläche. Der Ausgleich soll außerhalb des Grundstücks (extern) vorgenommen werden.

7.2.3 Wasser

Bestand

Das Gebiet ist derzeit an der Gottschedstraße bebaut; diese Gebäude sind an die Kanalisation angeschlossen. Wegen des Überbauungsgrades von nahezu 100 ist kaum Grundwasserneubildung anzunehmen. Das Flurstück 2324/2 ist nicht bebaut; möglicherweise sind Kellerreste vorhanden; eine gewisse Grundwasserneubildung dürfte vorliegen. Nach geltendem Baurecht dürfte das Flurstück bis zu einer GRZ von 0,7 bebaut werden.

Aus der Karte der Schutzgebiete (Landschaftsplan Leipzig) geht hervor, dass das B-Plan-Gebiet in Nachbarschaft zu einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Weiße Elster) gemäß § 72 ff. SächsWG i.V.m. §§ 76 bis 78 WHG und in einem potenziellen Überflutungsbereich

HQ 500 liegt. [11]

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts:

Bei Nutzung des bestehenden Baurechts können maximal 2.087 m² der Fläche des Änderungsbereichs versiegelt werden. Nur auf den nicht überbaubaren, zu begrünenden Grundstücksfreiflächen von 367 m² könnte Niederschlagswasser versickern, den Abfluss in den Vorfluter verlangsamen und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Der Abfluss in den Vorfluter würde jedoch verlangsamt bzw. gemindert, da die folgende textliche Festsetzung des B-Plans 112.1 anzuwenden wäre:

> *In den Baugebieten 1-4 (Anmerkung: dies betrifft also die Flurstücke 2323/4 und 2324/2, Tiefgaragen-Zufahrt und derzeitige Baulücke) ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in private Speicheranlagen (Zisternen) zu leiten und zur Bewässerung der Grünanlage zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 10 Liter/m² überdachte Grundfläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind per Überlauf in die Pleiße einzuleiten oder durch Anschluss an die örtliche Regen- bzw. Mischwasserkanalisation abzuleiten.*

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Mit der 1. Änderung ist durch die mögliche vollständige Versiegelung der Fläche keine Möglichkeit mehr zur Versickerung des Regenwassers und Grundwasserneubildung gegeben. Da jedoch auch zuvor nur ein sehr kleiner Teil des Änderungsbereiches überhaupt Grundstücksfreifläche war und da der Änderungsbereich nur einen kleinen Teil des Gesamtgeltungsbereiches des B-Plans Nr. 112.1 umfasst, sind die Änderungen für den Wasserhaushalt marginal.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 wird die o.a. Festsetzung zum Regenwasser-Rückhalt aufgehoben. Dies ist unproblematisch, da der ursprüngliche Grund der Festsetzung – nämlich die mögliche Überlastung des Vorfluters – durch Öffnung des Pleißemühlgrabens entfallen ist. Der Regenwassergesamtabfluss für den Änderungsbereich beträgt nach einer Modellrechnung unter Einbeziehung von Dachbegrünung (geringere Abflussbeiwerte) ca. 48 Liter/ Sekunde. Dies ist nach Auskunft der Wasserbehörde der Stadt unproblematisch.

Im Ergebnis hat die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

7.2.4 Klima/Luft

Bestand und Prognose:

Mit der gesamten Innenstadt gehört auch das Plangebiet zum stark ausgeprägten Überwärmungsbereich. Es handelt sich um eine Wärmeinsel mit schwachem nächtlichem Abkühlungsverhalten, also einem Klimatop mit sehr ungünstigen stadtklimatischen Eigenschaften (Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 19.12.2013). Das Plangebiet ist nicht Teil einer Luftleitbahn (Stadtklimauntersuchung Stadt Leipzig 2010). Gleichwohl können sich in den breiten Straßenräumen Windsysteme entwickeln, die in hohem Maße zum Luftaustausch beitragen.

Die im Rahmen des Luftreinhalteplans (LRP) der Stadt Leipzig vom 18.12.2009 (LRP 2009) durchgeführte Prognose weist für das Jahr 2015 folgende Schadstoffkonzentrationen als Jahresmittelwerte an der jeweiligen Gebäudeflucht aus:

Straßenabschnitt: Dittrichring von Otto-Schill-Straße bis Lurgensteins Steg
(Gebäude: Dittrichring 1):

Feinstaub (PM10): 27,9 µg/ m^3 Stickstoffdioxid: 40,7 µg/ m^3,

[11] Stadt Leipzig: Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Karte der Schutzgebiete, Stand 12.06.2007.

Straßenabschnitt: Dittrichring von Lurgensteins Steg bis Gottschedstraße
(Gebäude: „Kosmos-Haus"):
Feinstaub (PM10): 24,0 µg/ m^3 Stickstoffdioxid: 33,4 µg/ m^3.

Eine aktuelle rechnerische Abschätzung führt bezogen auf das Jahr 2016 unter Berücksichtigung des Hotelneubaus und damit Lückenschlusses zu folgenden Schadstoffkonzentrationen als Jahresmittelwerte an der jeweiligen Gebäudeflucht:

Straßenabschnitt: Dittrichring von Otto-Schill-Straße bis Lurgensteins Steg
(Gebäude: Dittrichring 1).
Feinstaub (PM10): 27,8 µg/ m^3 Stickstoffdioxid: 41,3 µg/ m^3,

Straßenabschnitt: Dittrichring von Lurgensteins Steg bis Gottschedstraße
(Gebäude: „Kosmos-Haus"):
Feinstaub (PM10); 26,1 µg/ m^3 Stickstoffdioxid: 34,9 µg/ m^3.

Die Unterschreitung eines Äquivalenzgrenzwertes von 30 µg/ m^3 Feinstaub (PM10) im Jahresmittel lässt annehmen, dass im betroffenen Zeitraum der Tagesmittelwert von 50 µg/m^3 nicht häufiger als an 35 Tagen im Jahr überschritten wird.

Weiterhin kann eingeschätzt werden, dass der Grenzwert (Jahresmittel = 40 µg/ m^3) für Feinstaub (PM10) sowohl am geplanten Hotel als auch am Gebäude Dittrichring 1 sehr wahrscheinlich nicht überschritten wird.[12] (...)

Der Grenzwert für Stickstoffdioxid (Jahresmittel ~ 40 µg/ m^3) wird am geplanten Hotelneubau ebenfalls sehr wahrscheinlich nicht überschritten. Am Gebäude Dittrichring 1 hingegen ist der Grenzwert für Stickstoffdioxid aktuell bereits überschritten. Mit einer kritischen Belastungssituation ist dort auch im Ausblick auf das Jahr 2016 zu rechnen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts:

Bei Nutzung des bestehenden Baurechts können maximal 2.087 m² des Änderungsbereichs versiegelt werden. Vegetation gemäß den Festsetzungen des B-Plans 112.1 (bzw. ersatzweise gemäß der SächsBO) trägt auf mindestens 367 m² zu begrünender Grundstücksfreifläche zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. auf das Mikroklima im Blockinneren bei (Kalt- und Frischluftproduktion, Beschattung u.a.). Eine schlechtere Durchlüftung des Blockinneren ergibt sich aber auch auf der Grundlage des festgesetzten B-Plans Nr. 112.1, da entlang des Straßenraums Dittrichring/ Grünfläche/ Pleißemühlgraben eine Baulinie i.V.m. einer Mindestbauhöhe festgesetzt ist, um die Raumkante zu schließen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die durch die Festsetzungen ermöglichte 100%ige Versiegelung des Plangebietes trägt dazu bei, dass die auf den Block bezogene kleinklimatische Situation angespannt bleibt (Überwärmung). Das zu bewertende Ausmaß der klimatischen Belastung ist jedoch kerngebietstypisch und war zum großen Teil bereits nach dem bestehenden B-Plan zulässig. Die Änderung der kleinklimatischen Situation ist insbesondere hinsichtlich der bereits im alten B-Plan festgesetzten Kombination aus Baulinie / geschlossener Bauweise / Mindestbauhöhe zu betrachten: Die derzeit bestehende Öffnung des Baublocks zum Freiraum der Grünanlage bzw. zum Dittrichring war auch nach bestehendem Planungsrecht schon zu schließen (s.o.). Das Blockinnere wird weiterhin durch die auf anderen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 112.1 bestehende Vegetation gekühlt, zukünftig fehlt jedoch die dem Änderungsbereich zugeordnete Baum- und Strauchvegetation auf bisherigen Grundstücksfreiflä-

[12] Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 20.01.2014.

chen. Mit der Planänderung wird diese „blockinnere“ Kühlung somit verringert.

Ausgleichsmaßnahmen:

Eine gewisse Eingriffsminderung kann durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung erreicht werden, diese wird sich aber voraussichtlich nicht merklich auf das Blockinnere auswirken. Zur Minderung des Eingriffs in die klimatische Situation sollten die Baumpflanzungen zum Ausgleich möglichst in demselben Belastungsraum (zentrale Innenstadt) gepflanzt werden.

7.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Änderung nicht negativ beeinträchtigt, da es zu einer Schließung der bestehenden Baulücke kommt, was auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan so vorgesehen ist.

7.2.6 Menschen

Bestand und Prognose:

Vom Dittrichring her, mit Einwirkung auf den Straßenraum der Gottschedstraße, wirken erhebliche Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr (Kfz- sowie Straßenbahnverkehr) ein. Die Belastung beläuft sich auf eine DTV von ca. 36.000 Kfz (Dittrichring, Abschnitt südlich der Kreuzung mit der Gottschedstraße). Zusätzlich entstehen durch die Lage an einer Kreuzung mit einigem Abbiegeverkehr Brems- und Anfahrtsgeräusche. Die Immissionen an der Fassade zum Dittrichring lassen sich auf 68 – 72 dB(A) tags und 58 – 62 dB(A) nachts abschätzen.

Durch die Lage des Änderungsbereichs in einem Kerngebiet sind kerngebietstypische Nutzungen möglich; mit ihnen verbundene Emissionen sind bis zu einem Ausmaß, das durch die Richtwerte der TA Lärm begrenzt wird, hinzunehmen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts:

Bei Nutzung des bestehenden Baurechts können kerngebietstypische Nutzungen realisiert werden; ein Mindestanteil von Wohnnutzung ist zu realisieren. Im geltenden B-Plan Nr. 112.1 sind folgende Schallschutzvorkehrungen für Gebäudeseiten zum Dittrichring festgesetzt:

- für Wände und Dächer in ausgebauten Dachgeschossen: R’w = 45 dB
- für Fenster in allen Geschossen: R’w = 40 dB

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die Abluft von Tiefgaragen über dem (höchsten) Dach in den freien Luftstrom abzuleiten ist.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die festgesetzte Wohnnutzung soll nur für Betriebe des Beherbergungsgewerbes entfallen, das Plangebiet kann weiterhin für kerngebietstypische Nutzungen wie im festgesetzten B-Plan Nr. 112.1 einschließlich sonstiger Wohnungen genutzt werden. Eine Tiefgarage ist auf dem gesamten Grundstück zulässig.

In jedem Fall ist daher mit der Realisierung von Aufenthaltsräumen für Menschen im Plangebiet zu rechnen. Aus diesem Grund wird für den Änderungsbereich der **Schallschutz vor Immissionen des Verkehrslärms** für Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zum Dittrichring sowie zur Gottschedstraße, die vergleichbaren Immissionen ausgesetzt ist, durch Festsetzung von Maßnahmen zur Luftschalldämmung an der gesamten betroffenen Fassade gewährleistet.

Für Gewerbelärmemissionen und –immissionen ergab sich bei einer Voreinschätzung, dass diese mit Sicherheit nicht so erheblich sind, dass die geplanten Nutzungen im Kerngebiet nicht verwirklicht werden könnten. Die Bewältigung von noch nicht quantifizierbaren und noch nicht lokalisierbaren **Schallemissionen** aus dem Änderungsbereich hinaus und von Schal-

limmissionen in diesen hinein muss (wie im bisherigen Plan) auf der Ebene der Vorhabenzulassung erreicht werden.

Je nach dem Maß der baulichen Nutzung, der geplanten Nutzung und den vorhabenspezifischen Betriebszeiten müssen ggf. hohe schalltechnische Anforderungen erfüllt werden, damit weder der Kunden-, Mieter- oder Anlieferverkehr noch die Emissionen von Maschinen oder technischen Einrichtungen einschließlich Lüftungsanlagen oder andere dem Vorhaben zuzurechnende Schallemissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen vorhandener benachbarter schutzwürdiger Nutzungen (insbesondere von Wohnnutzungen) führen.

7.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Die Bestandsgebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind denkmalgeschützte Gebäude. Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich im archäologischen Relevanzbereich.

Schutz und Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude sind aufgrund des Denkmalschutzstatus gewährleistet. Anhaltspunkte für umweltbezogene Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

7.3 Maßnahmen für den Ausgleich

In den Festsetzungen der 1. Änderung ist eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung enthalten. Zwar ist eine ähnliche Festsetzung bereits im geltenden B-Plan 112.1 enthalten, nicht jedoch als Mindestfläche.

Die neu formulierte Festsetzung, mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen – sei es ebenerdig oder als Dachbegrünung –, stellt somit eine echte Regelung zum Ausgleich dar.

Da der Ausgleich bei Ausnutzung der Festsetzungen zu GRZ und den überbaubaren Flächen nicht vollständig im Plangebiet geleistet werden kann (s.o.), müssen folgende Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden:

- Pflanzung von 3 standortheimischen Großbäumen,
- Pflanzung von 37 standortheimischen Sträuchern und
- Entsiegelung von 367 m².

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Zu den Ergebnissen der Beteiligung siehe Anhang II der Begründung.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Die Gliederung der Baugebiete des B-Plans Nr. 112.1 bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.1 unverändert; dies gilt ebenso für den Änderungsbereich.

9.2 Nutzungskonzept

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112.1 werden im Grundsatz die bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert.

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 112.1 ist der Änderungsbereich (bis auf die Grünfläche) als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 1990 festgesetzt. Von der Möglichkeit, einzelne Nutzungen auszuschließen, zu beschränken oder vorzuschreiben, wurden im B-Plan 112.1 nur die folgenden genutzt:

- Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch als Ausnahme unzulässig.
- In sämtlichen Teil-Baugebieten außer in MK 4 sind mindestens 20% der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (außer bei Realisierung von Nutzungen für kirchliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke)

Im Änderungsbereich wird das Nutzungskonzept kaum verändert:

- Die Zuordnung zur Kategorie „Kerngebiet“ der Baunutzungsverordnung bleibt unverändert.
- Die Ausnahmeregelung für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke bezüglich des Pflichtanteils von 20 % Wohnnutzung soll auf das Beherbergungsgewerbe ausgeweitet werden.
- Großflächiger Einzelhandel sowie Einzelhandel oberhalb der Erdgeschosszone soll ausgeschlossen werden.

9.3 Erschließungskonzept

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Dittrichring und wegen der Lage des südlichen Plangebietes am Pleißemühlgraben (dessen Wasserfläche befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche) ist eine Erschließung für Kfz vom Dittrichring aus nicht machbar, ohne die Grundsätze der Planung des B-Plans Nr. 112.1 zu verändern.

Seit der Aufstellung des B-Plans 112.1 wurden alte Gebäude auf dem Flurstück 2324/2 abgerissen, die bislang eine Barriere im Blockinneren darstellten. Daher kann nun das Flurstück 2323/4 zwischen den Gebäuden der Zentralstraße Nr. 1 und 1a-5 sowie ein Streifen des südwestlich angrenzenden Flurstücks für die Erschließung des Änderungsbereiches (Baugrundstückes) genutzt werden:

- Zum einen können hier der Zugang für Fußgänger und eine Zufahrt für Kfz angeordnet werden, auch als Zufahrt zu einer Tiefgarage, die im Plangebiet zulässig ist. Die Nutzbarkeit dieser Zufahrt für den Lieferverkehr hängt vom beabsichtigten Ausmaß im Rahmen des konkret geplanten Bauvorhabens ab.
- Zum anderen kann – im Sinne einer fußgängerfreundlichen Stadt – nun eine Fußgängerdurchwegung von der Zentralstraße über das Flurstück 2324/2 hinweg zum Pleißemühlgraben angelegt werden. Zusätzlich zu dieser Durchwegung soll mit einer zweiten, breiteren Brücke über den Pleißemühlgraben noch ein weiterer Zugang für Fußgänger vom Dittrichring zum Baublock geschaffen werden. Das Kerngebiet ist für Fußgänger außerdem wie bislang über die Gottschedstraße erreichbar.
- Zufahrt und Zugang zum Baugrundstück sind auch direkt über die Gottschedstraße

möglich. Für die Zufahrt für Kfz sind die genaue technische Ausgestaltung und die seitens der zuständigen Behörde für vertretbar gehaltene Bedienfrequenz im späteren Baugenehmigungsverfahren zu klären, da diese Zufahrt sich nahe am Kreuzungsbereich Gottschedstraße / Dittrichring befindet.

Ein weiter detailliertes Erschließungskonzept ist für die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erforderlich, da die zulässigen Nutzungen und die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht neu geordnet werden sollen und gegenüber dem vorgefundenen Bestand grundsätzlich erhalten bleiben.

Für Zwecke der Feuerwehr können (bei entsprechender Bauweise) sowohl der oberirdische Zugang für Fußgänger von der Zentralstraße aus als auch die Gottschedstraße oder die Flächen am Dittrichring bzw. Pleißemühlgraben genutzt werden. Die Erreichbarkeit des Gebiets für die Feuerwehr ist gesichert. Die Bandbreite möglicher Lösungen wird durch das Änderungsverfahren im Vergleich zum ursprünglichen B-Plan Nr. 112.1 nicht geändert. Details wie Aufstellorte sind in Abhängigkeit von der konkreten Bauausführungsplanung zu klären.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Vorbemerkung:
Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 112.1 setzt den ursprünglichen Plan nicht außer Kraft. Vielmehr werden innerhalb des festgesetzten Änderungsbereiches einzelne der bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geändert. Die nicht geänderten oder ersetzten (verdrängten) übrigen Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans Nr. 112.1 gelten weiter und sind bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben zu beachten.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die Grenzen verlaufen wie folgt:

im Norden	auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 2326 und 2325,
im Osten	im nördlichen Bereich auf der östlichen Grenze des Flurstücks 2325, sodann nach Osten bis zum östlichen Ufer des Pleißemühlgrabens auskragend, am östlichen Ufer desselben entlang nach Süden verlaufend bis zur Höhe der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2324/3 (somit einen Teil des Flurstücks 3764/1 einschließend),
im Süden	vom östlichen Ufer des Pleißemühlgrabens bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 2324/3, sodann auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 2324/3 in Richtung Westen bis zum Flurstück 2323/3,
Im Westen	nach Nordosten abbiegend bis 4,67 m vor der südlichen Grenze des Flurstücks 2323/4, dann nach Nordwesten bis zur Zentralstraße, an deren Flurstücksgrenze weiter nach Nordosten bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 2323/4, dann auf dessen nordöstlicher Grenze weiter nach Südosten bis zur nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2324/2, dann abbiegend nach Nordosten auf den nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2324/2 und 2326.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 2323/4, 2324/2, 2325, 2326, einen Teil des Flurstücks 2323/3, einen Teil des Flurstücks 2324/3 und einen Teil des Flurstücks 3764/1 der Gemarkung Leipzig. Er hat eine Größe von rund 0,3 Hektar.

11. Gliederung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst hauptsächlich einige wenige Flurstücke, die sämtlich bereits als Kerngebiet festgesetzt sind und weiterhin als Kerngebiet genutzt werden sollen.

Östlich dieser Kerngebietsflächen wurde eine Teil-Fläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Fläche ABCDA, wasserrechtlich als Wasserfläche festgelegt) in den Plan einbezogen, um eine Regelung zur Fußgängerbrücke treffen zu können.

Die bereits bestehende Gliederung des B-Plans Nr. 112.1 in Kerngebiete, öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen wird im Übrigen nicht verändert.

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 **Auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1 für das Baugebiet Nr. 6, dass ein Mindestanteil von 20%**

der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, nicht anzuwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

TF 1.2 **Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) sind unzulässig.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 § 7 Abs. 2 BauNVO 2013]

TF 1.3 **Die Nutzung von Dachflächen als Terrasse kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass von der Nutzung als Terrasse keine Störungen in Form von optischen oder akustischen Belästigungen der Umgebung ausgehen.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 2013, § 31 Abs. 1 BauGB]

Begründung:

Zu TF 1.1: Bereits im festgesetzten B-Plan Nr. 112.1 ist eine Ausnahme von der Regel, mindestens 20% der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, vorgesehen, und zwar für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll ebenfalls auf diesen Mindestanteil verzichtet werden. Zum einen sind Hotelabläufe nicht einfach mit den Ansprüchen, die aus Wohnnutzung resultieren, zu vereinbaren. Zum anderen liegt nach heutiger Sicht die Begründung des auch an anderer Stelle der Leipziger Innenstadt angestrebten Wohnanteils in der Belebung der Stadt auch nach Geschäfts- bzw. Büroschluss. Diesen Zweck erfüllt ein Hotel ebenso gut.

Zu TF 1.2: Der stadtplanerische Ansatz, die Ansiedlung von Einzelhandel nach seiner Funktion und den zu erwartenden Auswirkungen auf städtische Zentren und Versorgungslagen zu steuern, wird erst seit ca. 15 Jahren verfolgt. Mit dem STEP Zentren hat Leipzig 1999 dazu ein Konzept beschlossen, das seitdem auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist. Seit 2007 ist die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche ein Planungsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und damit in die Abwägung einzustellen.

Der B-Plan Nr. 112.1 wurde vor 1999 aufgestellt; er trifft keine Festsetzungen zum Einzelhandel. Die 1. Änderung des B-Plans wird konkret durch eine Hotelplanung angestoßen, im geänderten Bereich werden aber weiterhin auch andere kerngebietstypische Nutzungen zulässig sein. Innerhalb des Änderungsbereiches wäre – ohne weitere Festsetzungen zum Einzelhandel – mit einer zulässigen Grundfläche (neu) von ca. 2.300 m² und einer zulässigen Gebäudehöhe (neu) von ca. 133 m über NHN (ca. 6 Geschosse) durchaus Einzelhandel von einigem Gewicht (z.B. kleine Kaufhäuser, großflächige Einzelhandelseinrichtungen) möglich, dabei wären alle Warensortimente zulässig.

Der Änderungsbereich ist nicht in einem der vom STEP Zentren ausgewiesenen Zentrenkategorien gelegen, grenzt jedoch unmittelbar an das A-Zentrum „City und Hauptbahnhof“. Nach dem STEP Zentren (in der zu berücksichtigenden Fassung der Überarbeitung von 2013) ist Einzelhandel mit Hauptsortimenten, die zentrenrelevant sind, nur in den ausgewiesenen Zentren anzusiedeln. Eine Ausnahme bildet der sog. Leipziger Laden mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m², der aufgrund seiner geringen Größe keine negativen Auswirkungen auf die Zentren entfalten kann und i.d.R. in verdichteten Gebieten zur Nahversorgung beiträgt. Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche ab 800 m²) soll ausgeschlossen werden, da es Wille der Stadt ist, zur Belebung des Gebietes möglichst vielfältige Nutzungen zu ermöglichen.

Angesichts der Größe des Plangebietes und der komplizierten Verkehrsanbindung (per Kfz nur über die Zentralstraße oder über die denkmalgeschützten Gebäude im Kreuzungsbereich der Gottschedstraße) ist es aus Sicht der Planung in diesem Fall ausreichend, den Einzelhandel auf das Erdgeschoss zu beschränken und zusätzlich großflächigen Einzelhandel komplett auszuschließen. Eine Ansiedlung im Erdgeschoss wird zur Belebung der Straßenräume durchaus positiv gesehen und ermöglicht für den konkreten Planungsanlass „Hotel“ auch die üblichen kleinen Boutiquen und Andenkenläden innerhalb des Hotels.

Geschäfte mit einer Verkaufsfläche auch über der Schwelle des Leipziger Ladens sind mit

der Festsetzung Nr. 1.2 zwar zulässig, angesichts der komplizierten verkehrlichen Erschließung, der Lage am Pleißemühlgraben und der konkreten Hotelplanung bestehen aber keine Befürchtungen, dass sich Agglomerationen solcher Geschäfte mit nachteiligen Auswirkungen auf das A-Zentrum „City und Hauptbahnhof“ ansiedeln. Auf die Festlegung von Sortimenten oder zusätzliche Obergrenzen für die Verkaufsfläche (unterhalb von 800 m²) soll daher verzichtet werden.

Zu TF 1.3:

Die Verwendung der Dächer bzw. Dachterrassen für Freiraumnutzungen haben sich, bedingt einerseits durch die Erhöhung der Bodenpreise, den allgemeinen Trend zur Wertschätzung der sanierten Innenstädte und durch den Fortschritt der Bautechnik in den letzten beiden Jahrzehnten verstärkt. Dachterrassen gelten so wie ebenerdige Terrassen als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Auch für den Änderungsbereich ist die Nutzung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke für Zwecke der Gastronomie, Veranstaltungen u. dergl. attraktiv, da sich für die Nutzer von einer erhöhten („privilegierten“) Stelle aus ein attraktives Panorama bietet – der Blick auf das Stadtzentrum, das Ringgrün und insbesondere die Thomaskirche. Es kann daher für die Regelungspraxis davon ausgegangen werden, dass insbesondere gewerbliche / gastronomisch genutzte Dachterrassen zum Ring hin orientiert sein werden, während für privat genutzte Dachterrassen (z.B. von Wohnungen) auch Süd- oder Westlagen bzw. die Ausrichtung zum ruhigeren Blockinneren denkbar ist.

Ziel der Festsetzung ist es, das städtebauliche Umfeld des Dittrichrings und insbesondere der gegenüberliegenden Thomaskirche zu schützen, aber auch die benachbarten Nutzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der denkmalgeschützte Dittrichring ist architektonischer Ausdruck der gewachsenen Stadt, in der die Belebung des öffentlichen Raumes durch Passanten hauptsächlich auf der Ebene der Straßen und Plätze stattfinden. Eine Öffnung des Daches für ausgedehnte Freiraumnutzungen –z.B. gewerblich (gastronomisch) genutzte Terrassen, möglicherweise Veranstaltungen, diese möglicherweise mit Musik, dies alles mit Einwirkung auf öffentliche Plätze und ebenso deutlicher Wahrnehmbarkeit für Passanten von diesen öffentlichen Räumen aus– wäre geeignet, die mehrheitlich noch vorhandene Ruhe der Dachlandschaft mit Auswirkung auf den öffentlichen Raum zu stören und die Aufmerksamkeit von den öffentlichen Räumen bzw. den Denkmalen abzuziehen. Denkbar sind auch weitergehende Störungen der vorhandenen Wohnbevölkerung bzw. benachbarter Nutzungen.

(Zwar gehen auch vom Straßenverkehr mit seinen erheblichen Lärmemissionen Störungen aus, so dass der Einwand vorgebracht werden könnte, warum sich die Stadtplanung angesichts des erheblichen Straßenverkehrs mit Dachterrassen befasst. Der Grund liegt darin, dass diese Immissionen zum einen im Rahmen der Freiheit der Verkehrsmittelwahl bis zu einem gewissen Ausmaß unvermeidlich sind. Zum anderen ist die Stadt Leipzig im Rahmen der Verkehrsplanung einschließlich der Parkleitplanung und im Rahmen der Lärmminderungsplanung durchaus bestrebt, auch hier Verbesserungen zu erreichen. Die Mittel der Bauleitplanung sind jedoch für diese Zwecke begrenzt.)

Die Regelung baulicher Nutzungen –auch geschossweise– ist ein geeignetes Instrument, um die o.a. neuen Störungen, die vermeidbar sind, auch weitgehend zu vermeiden.

Um sowohl die Ziele der Stadt als auch die Interessen des Grundstücksnutzers angemessen zu berücksichtigen, sollen Nutzungen daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie sollen aber nur als Ausnahme und durch die Stadt zugelassen werden können, wenn sichergestellt ist, dass von der Nutzung der Terrasse keine Störungen in Form von optischen oder akustischen Belästigungen der Umgebung ausgehen. Ob dies der Fall ist, hängt vom beantragten Einzelfall ab, nämlich von der Art der Nutzung, den dafür vorgesehenen – sichtbaren – Aufbauten einschließlich ihres Ausmaßes und ihrer Materialien, der Frequenz und den Betriebszeiten einer solchen Nutzung, dem möglicherweise zu erwartenden Licht- oder Lärmemissionen. In der Genehmigungspraxis wird eine Ausnahme möglicherweise mit den für erforderlich erachteten Auflagen erteilt werden. Da die Erteilung einer Ausnahme ein Verwaltungsakt ist, kann die Genehmigung mit Nebenbestimmungen (Auflagen) verbunden werden. Umfang und Inhalt möglicher Nebenbestimmungen werden durch § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz geregelt. Dieser lautet wie folgt:

§ 36 VwVfG – Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt

(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

(2) Unbeschadet des Absatzes 1 darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen werden mit

1. *einer Bestimmung, nach der eine Vergünstigung oder Belastung zu einem bestimmten Zeitpunkt beginnt, endet oder für einen bestimmten Zeitraum gilt (Befristung);*
2. *einer Bestimmung, nach der der Eintritt oder der Wegfall einer Vergünstigung oder einer Belastung von dem ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängt (Bedingung);*
3. *einem Vorbehalt des Widerrufs oder verbunden werden mit*
4. *einer Bestimmung, durch die dem Begünstigten ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorgeschrieben wird (Auflage);*
5. *einem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage.*

(3) Eine Nebenbestimmung darf dem Zweck des Verwaltungsaktes nicht zuwiderlaufen.

Die Möglichkeit der Erteilung von Auflagen zu einer ausnahmsweisen Genehmigung erlauben es der Stadt, die o.a. potenziellen Störungen durch Handhabung der ausnahmsweisen Genehmigung auszuschließen. Neben einer Ausführung gemäß den eingereichten Unterlagen (Verortung, bauliche Maße, Material, Art der Nutzung u. dergl.) kann eine Ausnahmegenehmigung insbesondere unter dem Vorbehalt des Widerrufs bzw. unter dem Vorbehalt der nachträglichen Ergänzung einer Auflage erteilt werden (s.o.).

Die angeführten Regelungsmöglichkeiten des § 36 VwVfG sind ausreichend, um das städtebauliche Ziel der Stadt sicherzustellen und den Auflagen Nachdruck zu verleihen. Soweit die Auflagen nicht eingehalten werden, kann eine erforderliche nachträgliche Auflage erteilt werden oder sogar die Genehmigung widerrufen werden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF 1 **Für den Baukörper, der im Änderungsbereich durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt wird, werden in einer Nebenzeichnung die höchstens zulässigen Gebäudehöhen zeichnerisch festgesetzt.**

An der Baulinie sowie an der Baugrenze werden mittels des Planzeichens zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Bereiche mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 128,90 m über NHN festgesetzt. Für den übrigen Bereich des Baukörpers wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 133,10 m über NHN festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO 2013]

TF 2.1 **Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,95 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 2013 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.**

TF 2.2 **Die maximal zulässigen Höhen für Gebäude werden in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzten Höhen dürfen für notwendige Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von intensiver Dachbegrünung um bis zu 1,20 m überschritten werden.**

TF 2.3 **Abweichend von Nr. 2.2 können Überschreitungen der festgesetzten Höhen für Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn**

- **die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 25% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 2013 nicht überschreitet,**
- **die bauliche Höhe der Aufbauten 3,30 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet und**
- **die Aufbauten gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen im Sinne von Nr. 2.2 an allen Außenseiten der Gebäude so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante der Aufbauten der Haustechnik einen Winkel von 70 Grad nicht überschreitet. Dies gilt nicht für die Südfront eines eingehausten Treppenhauses mit Fahrstuhlschächten, soweit diese Anlage an die gegenüber dem Flurstück 3764/3 festgesetzte südliche Baugrenze herangebaut wird und die Breite des Flurstücks 3764/3 nicht überschreitet.**

TF 2.4 **Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1 über die Mindest-Traufhöhe wird wie folgt geändert:**

Als Mindest-Gebäudehöhe (OK) wird festgesetzt: 125,00 m über NHN.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–20 BauNVO 2013]

Begründung:

Zu ZF 1:

Siehe die Begründung zu TF 2.2.

Zu TF 2.1:

Im geltenden B-Plan Nr. 112.1 gilt für das Baugebiet 4 (davon im Änderungsbereich gelegen: Flurstück 2324/2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7. Für das Baugebiet 1 (davon im Änderungsbereich gelegen: ein Teil des Flurstücks 2323/3 und ein Teil des Flurstücks 2324/3) gilt eine GRZ von 0,4.

Durch die Heraufsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll die Ausnutzbarkeit des Grundstückes erhöht werden. Die Ausnutzbarkeit innenstädtischer Grundstücke ist ein entscheidender Faktor bei der –seitens der Stadt erwünschten– Nachnutzung der Brache und der leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude in Form einer kerngebietstypischen Nutzung. Eine an dieser Stelle mögliche Nutzung als Hotel wie zurzeit geplant –im Verbund mit dem nördlich anschließenden Kosmos-Haus– ist eher mit einer höheren GRZ zu realisieren. Aber auch für andere kerngebietstypische Nutzungen gilt, dass eine (städtebaulich vertretbare) Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung die Attraktivität des Grundstückes steigert.

Die Erhöhung der GRZ steht in Übereinstimmung mit der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO 2013 für Kerngebiete und ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da durch die Erhöhung des Maßes der Nutzung keine nicht zu bewältigenden Probleme zu erwarten sind. Diese GRZ ist mit der Bebauung der nördlich angrenzenden Flurstücke an der Gottschedstraße bereits realisiert; sie ist gründerzeittypisch.

Die Stadt kommt durch die Anhebung der GRZ für diesen –insgesamt untergeordneten– Teil des Geltungsbereiches des ursprünglichen B-Plans Nr. 112.1 auch ihrem städtebaulichen Ziel der Wirtschaftsförderung nach. Die Belange der Wirtschaft sind abwägungserheblicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. In Leipzig bestehen nach Ansicht der Stadt aufgrund der besonderen Bedeutung des Messebetriebs weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Hotels der Mittel- und Oberklasse.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch den Denkmalschutzstatus der Gebäude an der Gottschedstraße, die derzeit leer stehen, mit nicht unerheblichen Aufwendungen für eine denkmalschutzgerechte Bauweise zu rechnen ist.

Aus den genannten Gründen stellt die Stadt das Ziel des ursprüngliches B-Plans Nr. 112.1, in dessen Geltungsbereich die Grundflächenzahl nicht zu erhöhen, für den Änderungsbereich zurück, damit die Bebauung am Ring an dieser Stelle baulich weiterentwickelt werden kann.

Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 für den Geltungsbereich der 1. Änderung das Maß der baulichen Nutzung erhöht, indem für sämtliche Kerngebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 festgesetzt wird.

Da bei Ausnutzung der neuen GRZ von 0,95 keine weiteren Nebenflächen möglich wären – aufgrund der in § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 aufgeführten Höchstgrenze von 0,8 für Nebenflächen – soll durch Festsetzung dafür die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Somit kann eine Grundstücksausnutzung von 1,0 bzw. eine Überbauung von 100% mit baulichen Anlagen realisiert werden.

Zu ZF 1 sowie TF 2.2:

Im geltenden B-Plan Nr. 112.1 ist für die denkmalgeschützten Gebäude an der Gottschedstraße sowie mit Ausrichtung zum Dittrichring (letzteres wurde inzwischen abgerissen) eine Traufhöhe von 20,5 m festgesetzt, was den vorgefundenen Bestand nicht genau nachzeichnet, diesem Bestand aber nicht zuwiderläuft und geringfügige Höhenanpassungen erlaubt. Für den westlichen Teil des Flurstücks 2324/2 ist eine Traufhöhe von 19,0 m festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen können nach dem geltenden B-Plan Nr. 112.1 um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden, soweit diese als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss unter Einhaltung eines Basiswinkels von 70° errichtet werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung soll die Gebäudehöhe insgesamt erhöht und für das gesamte Grundstück geregelt werden, um das Baugrundstück für Nutzungen mit größerem Flächenbedarf zu öffnen und das Maß der Nutzung im Änderungsbereich zu erhöhen. Die Stadt beabsichtigt diese Erhöhung, weil sie für das Stadtbild unschädlich ist und dazu beitragen kann, die unbebaute Fläche und die leerstehenden Baudenkmäler wieder einer Bebauung bzw. Nutzung zuzuführen (siehe hierzu auch die Begründung zu TF 2.1).

Gleichzeitig ist es Absicht der Stadt, die zulässigen Gebäude im oberen Bereich zurücktreten zu lassen, damit die Wuchtigkeit des Baukörpers durch Staffelung gemindert wird, zu den Straßenräumen und zum Blockinneren. Um eine Gliederung zu erreichen, soll die Staffelung zur Gottschedstraße hin in Abschnitten erfolgen, die die Gliederung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude nachzeichnen.

Daher werden die höchstens zulässigen Gebäudehöhen in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

Die höchstens zulässige Gebäudehöhe wird auf 133,10 m über Normalhöhennull (NHN) erhöht, entsprechend ca. 23,75 m über Gelände. Dieses Höhenmaß ist auf die Bebauung entlang des Dittrichrings abgestimmt und fügt sich stadtgestalterisch ein. Unterhalb dieser Höhe werden für einzelne Bereiche des zulässigen Baukörpers, abgetrennt mit dem Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung („Knotenlinie“), geringere maximale Gebäudehöhen festgesetzt, nämlich 128,90 m über NHN, entsprechend ca. 19,55 m über anstehendem Gelände. Mit der Festsetzung dieser Bereiche mit einer niedrigeren Höhe wird die gewünschte Staffelung und Gliederung zum Dittrichring, zum Blockinneren und die Staffelung und Gliederung zur Gottschedstraße hin erreicht. Zum Anschluss an bestehende Nachbargebäude wird die Höhe von 133,10 m über NHN bis an die Grundstücksgrenze weitergeführt. Der Unterschied dieser beiden festgesetzten Höhen von 4,2 m ist für ein Vollgeschoss für hochwertige Kerngebietsnutzung ausreichend dimensioniert.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 besagt weiter, dass die auf den betreffenden Ebenen jeweils geplanten oder notwendigen Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von intensiver Dachbegrünung (i.d.R. kleine Mauern oder massive Kästen) auch oberhalb der zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen zulässig sind. Durch das Wort „notwendig“ wird sichergestellt, dass die zusätzliche Höhenüberschreitung durch diese Baulichkeiten nur das bauordnungsrechtlich oder fachlich gebotene Maß ist, also etwa 1,10 bis 1,20 m.

Anmerkung: Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe können nicht dahingehend ausgelegt werden, dass für Anbauten oder Höhenerweiterungen der denkmalgeschützten Gebäude auch eine denkmalrechtliche Erlaubnis (durch den B-Plan) vorliegt. Änderungen dieser Gebäude sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Zu TF 2.1 und 2.2:

Insgesamt ergibt sich aus dem Zusammenspiel der geplanten Festsetzungen zu GRZ und maximal zulässiger Gebäudehöhe eine (rechnerisch ermittelte) GFZ von ca. 6,0. Damit lässt der Plan ein Maß der Nutzung zu, dass im Vergleich zur Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO 2013 von 3,0 eine Verdopplung bedeutet. Auch im Vergleich zum Maß der Nutzung nach dem geltenden B-Plan Nr. 112.1 von ca. 3,5 ergibt sich eine deutliche Steigerung der GFZ.

Der im Jahre 2013 geänderte § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung erlaubt die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO 2013 festgelegten Obergrenzen unter folgenden Voraussetzungen:

> *Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden*.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung und der Ausgleich der Überschreitung ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Umständen:

- Zum einen ist es erklärtes Ziel der Stadt, dem Belang der Wirtschaftsförderung Gewicht zu verleihen und das Maß der Nutzung für dieses Grundstück zu erhöhen (zu den bereits dargelegten Gründen siehe die Begründung zu TF 2.1).
- Des Weiteren ist die geplante Erhöhung auch hinsichtlich der sonstigen städtebaulichen Belange vertretbar, da das Nutzungsmaß sich in die Bebauung der Umgebung einfügt. Die vorliegende Planung betrifft ein seit Jahrhunderten der Innenstadt zugehöriges Baugebiet, das auch nach dem bereits festgesetzten B-Plan kerngebietstypisch überbaubar ist. Die Grundstücke am Ring weisen –soweit die Bebauung historisch ist und nicht nach 1945 ersetzt wurde– zu einem großen Teil Grundflächenzahlen zwischen 0,8 und 1,0 auf mit meist mehr als 5 Geschossen. Auch unter Berücksichtigung eines Lichthofes ergeben sich meist Geschossflächenahlen um 5,0.
- Die Verkehrserschließung ist gut, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr.
- Durch die Planung werden die Belichtungsverhältnisse für Bewohner nicht nennenswert verschärft: Durch die Positionierung des Baukörpers wird bei wandernder Sonne nur ein Gebäude der Nachbarbebauung betroffen, nämlich die Zentralstraße 1a. Hier war aber bereits nach dem geltenden B-Plan Nr. 112.1 eine Bebauung zulässig. Die neu festgesetzten Baugrenzen folgen in diesem Bereich im Grunde den bereits festgesetzten. Der Südflügel beschattet den Nordflügel des Hauses Zentralstraße 1a und ist nur im Bestand legal (er dürfte bei Neubebauung aus Gründen der Belichtung nicht wiedererrichtet werden). Auch wenn eine Ausnutzung der bereits festgesetzten und nun wieder aufgegriffenen Baugrenze für die Nutzer der unteren Geschosse nicht erfreulich ist, so kann doch nicht mehr verlangt werden, da die Abstandsflächen an dieser Stelle eingehalten werden.
- Für den Neubau stehen eine Reihe von (modernen) Bautechniken zur Verfügung, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für die Nutzer oder Bewohner der Gebäude im Rahmen des Bauordnungsrechts sichergestellt werden können.
- Die durch die Erhöhung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen (siehe hierzu Kap. 12.5).

Unter Berücksichtigung des Dargelegten ist die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO 2013 daher rechtskonform.

Zu TF 2.3:

Im geltenden B-Plan Nr. 112.1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um ein weiteres Vollgeschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) vorgesehen, soweit diese unter Einhaltung eines Basiswinkels von 70° errichtet werden, sowie zusätzlich dazu notwendige technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 50 m² sowie Türme (ohne weitere Höhenbegrenzung).

Ein Teil der Gebäudetechnik kann nur oberhalb der sonstigen Gebäudekubatur errichtet wer-

den, insbesondere die technischen Aufbauten der Fahrstühle. Gleichzeitig soll eine Regelung gefunden werden, um begrenzt kerngebietstypische Nutzungen oberhalb der eigentlichen Gebäudekubatur (im allgemeinen Sprachgebrauch „auf dem Dach“) zuzulassen, da diese Lage im Gebäude attraktiv ist, beispielsweise für Gastronomie. Die Regelung der Dachaufbauten soll im Änderungsbereich daher detaillierter erfolgen und Rücksicht auf die Eigenheiten flächenintensiver Kerngebietsnutzungen nehmen unter gleichzeitiger Wahrung der städtischen Planungsziele: Aufbauten sollen höhenmäßig und flächenmäßig begrenzt werden, damit das im Änderungsbereich bereits großzügig erhöhte Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird. Außerdem sollen sie das Stadtbild möglichst nicht beeinträchtigen.

Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 die Möglichkeit festgesetzt, oberhalb der in der Nebenzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe weitere Aufbauten zuzulassen – jedoch nur in begrenztem Ausmaß und nur im Wege der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 BauGB.

Die Änderungsfestsetzung nimmt die im geltenden B-Plan Nr. 112.1 vorhandene Regelung des Neigungswinkels von 70° auf, um die Aufbauten über der eigentlich vorgesehenen Gebäudehöhe einzufangen, ihre optische Wirkung zu mindern und nachteilige Auswirkungen auf die Belichtungssituation zu vermeiden. Die Grundfläche der technischen Aufbauten wird in der Änderungsfestsetzung nunmehr in ihrer Gesamtheit begrenzt, nämlich auf 25% der tatsächlich überbauten Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO 2013, sie errechnet sich also relativ zu den Ausmaßen des Gebäudes. Eine Regelung zu Geschossen soll nicht mehr erfolgen, da die Gebäudehöhen des eigentlichen Gebäudes (ohne die technischen Aufbauten) bereits abschließend durch die Nebenzeichnung geregelt sind. Allerdings soll eine bislang nicht vorhandene Höhenbegrenzung für die technischen Aufbauten in die Festsetzungen aufgenommen werden, nämlich 3,30 m über der unter ihnen befindlichen Geschossdecke, um Auswüchse zu verhindern. Türme als technische Aufbauten ohne Höhenbegrenzung sind damit nicht mehr zulässig. Für die Südfront eines eingehausten Treppenhauses mit Fahrstuhlschächten, soweit diese Anlage an die gegenüber dem Flurstück 3764/3 festgesetzte südliche Baugrenze herangebaut wird und die Breite des Flurstücks 3764/3 nicht überschreitet, sollen die Anforderungen an den ausgebildeten Neigungswinkel nicht gelten, damit diese an Gebäudeecken verortet werden können, was häufig ein Erfordernis aus architektonischer Planung ist. Nachteilige Wirkungen aus dieser Sonderregelung sind nicht zu befürchten, da Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte zu den architektonischen Nebenflächen zählen und i.d.R. nicht größer als notwendig geplant werden.

In der Festsetzung wird außerdem klar geregelt, dass die Projektion der gedachten Tangente am Neigungswinkel –der mindestens für das optische Zurücktreten der Dachaufbauten für erforderlich gehalten ist– auf die Oberkante des darunter liegenden Geschosses Bezug nimmt und nicht auf eine möglicherweise realisierte Brüstung oder ähnliche Einfassungselemente.

Die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Regelungen stellen Mindestbedingungen dar; zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine Ausnahme beantragt werden, die von der zuständigen Behörde geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können und an sich schon geduldete Überschreitungen der festgesetzten Höhen darstellen.

Insgesamt wird mit der für Investoren großzügigen Regelung ein im Vergleich zum bestehenden B-Plan hohes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

Zu TF 2.4: Bereits im geltenden B-Plan Nr. 1121.1 ist eine Mindest-Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Dies soll auch im Änderungsbereich so bleiben, da das Ziel, den Straßenring räumlich zu fassen, unverändert ist. Mit der 1. Änderung werden die höchstens zulässigen Höhen neu festgesetzt. Mit der Festsetzung Nr. 2.4 soll zum einen klargestellt werden, dass die Festsetzung zur Realisierung einer Mindesthöhe nicht aufgegeben wird. Sie ist erforderlich, um zusammen mit der Baulinie die bauliche Raumkante entlang des Dittrichrings sicherzustellen. Die Formulierung wird außerdem bezüglich der Begrifflichkeit angepasst. Da die Realisierung eines Flachdaches wahrscheinlich ist, soll der Begriff der Gebäudehöhe verwendet werden. Zur Klarstellung wird „OK“ für „Oberkante“ hinzugesetzt; festgesetzt wird also die Höhenlage der mindestens zu realisierenden Oberkante des Gebäudes.

Die festgesetzte Höhe von 125,00 m über NHN entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 15,50 m über dem anstehenden Gelände; üblicherweise werden bei dieser Bauhöhe 4 bis 5 Geschosse errichtet. Dies wird als ausreichend für die stadträumliche Fassung des Straßenraums angesehen.

Die Festsetzung entspricht auch dem vorgefundenen Bestand: Die denkmalgeschützten Gebäude an der Gottschedstraße erreichen bzw. überschreiten die festgesetzte Mindesthöhe.

12.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ZF 2 **Für das Plangebiet wird im südlichen und westlichen Bereich eine Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO 2013]

Begründung:

Die Baugrenze wird neu festgesetzt, da die Begründung für die alte Baugrenze, die die Baukörper ehemals vorhandener Gebäude nachzeichnete, mit deren Abriss entfallen ist, und um die geplante höhere Ausnutzung des Baugrundstücks auch umsetzen zu können. Daher soll dem dafür erforderlichen Baukörper Raum gegeben werden.

Die Baugrenze ist so angeordnet, dass der geplante Durchgang für die Allgemeinheit auf den nicht überbaubaren Flächen angelegt werden kann.

Die bestehenden Baugrenzen werden mittels textlicher Festsetzung aufgehoben. Die im B-Plan Nr. 112.1 festgesetzte Baulinie zu den öffentlichen Räumen bleibt bestehen; dies gilt auch für die festgesetzte Bauweise.

Hinweis:

Zur besseren Verständlichkeit der Planzeichnung wird die bereits im bestehenden B-Plan Nr. 112.1 festgesetzte Baulinie in der Planzeichnung wiederholt. Die Aus- und Einfahrt zur beabsichtigten Tiefgarage muss aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs um 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Insoweit ist die festgesetzte Baulinie nicht anzuwenden.

TF 5.2 **Folgende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112.1 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben:**

- **alle Baugrenzen,**
- **die mit eingekreistem „a“ gekennzeichneten „Durchgänge, Durchfahrten Arkade im Erdgeschoss“.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 2013]

Begründung:

Im Rahmen der Änderung werden neue Baugrenzen mit Orientierung zum Inneren des Baublocks zeichnerisch festgesetzt. Allein diese sollen fortan im Änderungsbereich gelten (neben den weiterhin geltenden Baulinien zu den Straßen). Die bislang nach dem B-Plan Nr. 112.1 geltenden Baugrenzen, die sich an der alten Bebauung orientierten, werden daher mit dieser textlichen Festsetzung aufgehoben.

Die bislang bestehende Festsetzung der mit eingekreistem „a“ gekennzeichneten Durchgänge, Durchfahrten Arkade im Erdgeschoss soll aufgehoben werden: Die westliche der beiden Festsetzungen dieser Art war auf die alten Gebäude im westlichen Bereich des Flurstücks 2324/2 ausgerichtet, die zwischenzeitlich wegen Baufälligkeit abgerissen wurden. Die Begründung für diese Festsetzung ist damit entfallen. Mit der östlichen dieser Festsetzungen sollte ein Luftgeschoss im Erdgeschossbereich gesichert werden, um den Hof direkt zugänglich zu halten und um das damals noch bestehende denkmalgeschützte Palais Schlohbach in der vorhandenen Art und Weise städtebaulich einzubinden. Das Palais Schlohbach wurde inzwischen jedoch abgerissen; nunmehr soll dort der Durchgang (Schluppe) zur Zentralstraße

verlaufen. Ein städtebauliches Erfordernis für diese zeichnerischen Festsetzungen besteht nicht mehr; sie werden daher mit dieser textlichen Festsetzung aufgehoben.

12.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

TF 3.1 **Auf der gesamten Fläche der Flurstücke 2323/4, 2324/2, 2325 und 2326 sowie auf dem im Geltungsbereich befindlichen Teil des Flurstückes 2323/3 der Gemarkung Leipzig ist eine Tiefgarage zulässig.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO 2013]

Begründung:

Für die zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen soll eine Tiefgarage gebaut werden können. Im festgesetzten B-Plan Nr. 112.1 ist für einen Teilbereich des ehemaligen Flurstücks 2324 zeichnerisch ebenfalls eine Tiefgarage als zulässig festgesetzt, so auch im Hof des ehemaligen Palais Schlohbach, nicht allerdings weiter westlich (auf dem an das Grundstück Zentralstraße 1a – 5 (Wohngebäude) angrenzenden Grundstücksteil.

Inzwischen sind durch die Teilung des ehemaligen Flurstücks 2324 mehrere neue Flurstücke entstanden. Die Festsetzung der Zulässigkeit der Tiefgarage entspricht der beabsichtigten Überbauung mit einer GRZ von 0,95 und der Überschreitungsmöglichkeit bis zu 1,0, denn soweit das Grundstück zu 100% mit baulichen Anlagen versiegelbar ist, soll auch eine Tiefgarage gebaut werden können. Eingeschlossen in diese Zulässigkeit ist auch die Zufahrt.

12.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB]

TF 4.1 **Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1, dass höchstens 25 % der Dachflächen eine Wege- bzw. Terrassenbefestigung erhalten dürfen, wird aufgehoben.**

TF 4.2 **Flächen des Baugrundstücks sind im Umfang von mindestens 20 Prozent der realisierten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO 2013 zu begrünen. Dabei sind Flächen, die als intensive Dachbegrünung angelegt werden, anzurechnen. Flächen, die als extensive Dachbegrünung angelegt werden, sind zu einem Viertel anzurechnen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

TF 4.3 **Dem Baugrundstück, bestehend aus den Flurstücken 2323/4, 2324/2, 2325 und 2326 der Gemarkung Leipzig, werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:**

- **Auf dem im Eigentum der Stadt Leipzig stehenden Grundstück in der Harkortstraße 6/ Lampestraße 1 in 04107 Leipzig (Fläche zwischen Harkortstraße, Lampestraße, dem Pleißemühlgraben und der Beethovenstraße) sind drei standortheimische großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20-25 cm) sowie 37 standortheimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
- **Auf dem im Eigentum der Stadt Leipzig stehenden Flurstück 376, Gemarkung Reudnitz, Urbaner Wald „Stadtgärtnerei Holz“, sind 37 Sträucher entlang des Hauptweges zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
  Qualität:
  Sträucher mit Ballen, Höhe 100-155 cm, 3 x verpflanzt mit Topfballen oder Container, mindestens 4-5 Triebe
  Artenzusammensetzung:

Cornus mas (Kornel-Kirsche) 6 Stück
Rosa rubiginosa (Zaunrose): 9 Stück
Rubus idaeus (Himbeere) 7 Stück
Crataegus laevigata (Rotdorn) 7 Stück
Prunus spinosa (Schlehe) 8 Stück

Auf dem Grundstück der alten Leinestraße in 04275 Leipzig (Flurstücke 73 und 206, Gemarkung Dösen) ist eine Fläche von 367 m² zu entsiegeln (Aufbruch und Entsorgung der vorhandenen Straßendecke).

TF 4.4 **Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 112.1, dass in den Baugebieten 1-4 das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in private Speicheranlagen zu leiten ist, wird der einschließlich der dazugehörigen Detailregelungen aufgehoben.**

Begründung:

Zu TF 4.1: Die bestehende Begrenzung von Wege- und Terrassenbefestigungen soll aufgehoben werden, da die Möglichkeit einer ausgedehnteren Nutzung der Dachflächen im Änderungsbereich nunmehr grundsätzlich ist. Die Feinsteuerung solcher Nutzungen soll auf dem Wege der Ausnahmeerteilung (ggf. mit Auflagen) erfolgen. Die Begrenzung des geltenden B-Plans Nr. 112.1 auf höchstens 25% ist daher nicht mehr erforderlich.

Zu TF 4.2: Durch die 1. Änderung werden zusätzliche Eingriffe in Naturhaushalt einschließlich des Schutzgutes Mensch vorbereitet (vgl. Kap. 7). Insbesondere die Ausweitung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl und die Zulässigkeit der Tiefgarage auf dem gesamten Grundstück führt dazu, dass nunmehr keine Vegetation zwingend auf dem Grundstück geplant werden muss, was –bei Ausnutzung dieses planerischen Rahmens– wiederum negative Auswirkungen auf die Tierwelt, die Kühlung durch Verdunstung und Verschattung und auf die Grundwasserversickerung hat.

Die im geltenden B-Plan Nr. 112.1 bestehende Festsetzung intensiver und extensiver Begrünung dient bereits dem Naturhaushalt. Die bislang bestehende Regelung ist zwar bestimmt, im Hinblick auf Mindestflächen für den Ausgleich aber nicht quantifizierbar, da sie sich nur auf Flachdächer bzw. einsehbare Flachdächer bezieht. Rein rechtlich wären bei der Realisierung von Schrägdächern nach der bisherigen Regelung auch intensiv bzw. extensiv begrünte Flächen von null m² plankonform.

Im Bereich der 1. Änderung soll die Begrenzung für Wege und Terrassen auf den Dachflächen wegfallen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1). Gleichzeitig soll der Ausgleich für den Wegfall derjenigen Grundstücksfreiflächen, die nach dem bislang geltenden Plan nicht überbaubar waren, im Änderungsplan gesichert werden.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird am stärksten durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen beeinträchtigt (siehe hierzu Kap. 7.2.1). Der zulässige Wegfall dieser Flächen soll daher zu einem Teil –und soweit wie es mit der beabsichtigten Kerngebietsnutzung des Grundstückes vereinbar ist– kompensiert werden: Dies geschieht durch Festsetzung einer Fläche zur Begrünung in Höhe von mindestens 20 Prozent der realisierten Grundfläche einschließlich der Nebenanlagen. Dieser Flächenfaktor ist vorhabenoffen, da er nicht auf Dachformen, Geschossigkeit u.ä. abstellt und für eine Vielzahl von Bauvorhaben anwendbar ist.

Der Pflichtanteil der Begrünung richtet sich zunächst nach der realisierten Grundfläche. Wird die zulässige GRZ nicht voll ausgenutzt, mindert sich die Mindestbegrünungsfläche entsprechend, da sich der tatsächliche Eingriff in den Naturhaushalt verringert. Der sich ergebende Pflichtanteil der Begrünung kann ebenerdig (im anstehenden Boden oder durch ebenerdige Begrünung einer Tiefgarage) oder auf der Decke von Geschossen als Dachbegrünung realisiert werden. Dies wird durch die Festsetzung der Anrechenbarkeit von Dachbegrünung geregelt. Intensive Dachbegrünung mit einem mindestens 60 cm dicken Substrataufbau bietet größeren Büschen Halt, die wiederum mehr Photosyntheseleistung, Kühlung und dergl. leisten und eine wichtigere Rolle für die Tierwelt spielen. Die intensive Dachbegrünung ist hinsichtlich ihrer Wirkung für den Naturhaushalt der extensiven bei weitem überlegen. Daher wird extensive Dachbegrünung nur zu einem Viertel angerechnet.

Die Begrünung der Dächer ist für den Grundstücksnutzer zumutbar, da der Mindestanteil intensiver Begrünung bei guter Gestaltung auch einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität bei einer beabsichtigten Nutzung der Dachflächen leisten kann. Da es auch möglich sein soll, den Ausgleich durch mehrere Teilflächen nachzuweisen, wird die Formulierung „Flächen des Baugrundstücks“ verwendet.

Die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Begrünung des Baugrundstücks ist aus städtebaulichen Gründen in der hoch verdichteten Innenstadt sinnvoll und dient dem Umweltschutz. Daher wird festgesetzt, dass die Begrünung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Zu TF 4.3: Auch unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 zur Mindestbegrünung –in der Praxis voraussichtlich zum großen Teil über Dachbegrünung realisiert– wird der im geltenden B-Plan Nr. 112.1 festgesetzte Ausgleich nicht mehr vollständig zu realisieren sein. Das Grundstück kann nunmehr derart vollständig überbaut werden, dass die Pflanzung von vormals 3 Großbäumen auf dem Baugrundstück nicht mehr möglich ist. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebene Begrünung von Grundstücksflächen, die nicht für Gebäude oder befestigte Flächen benötigt werden, dürfte mangels Grundstücksfreiflächen ebenfalls wegfallen. Dadurch können die Bodenfunktionen auf zusätzlich versiegelbaren 367 m² nicht mehr erfüllt werden (siehe hierzu Kap. 7, Umweltbelange).

Auf die mit der 1. Änderung zulässigen Eingriffe wird mit einem neuen Ausgleichskonzept reagiert: Hierbei wird als Ausgleich festgesetzt, dass

- 3 standortheimische großkronige Laubbäume sowie
- 37 standortheimische Sträucher zu pflanzen sind und
- eine Fläche von 367 m² entsiegelt wird.

Durch diese Festsetzungen zum Ausgleich werden Lebensräume für Tiere geschaffen, die Pflanzen wirken sich durch ihre Verdunstung positiv auf das innenstädtische Mikroklima aus; durch Photosynthese tragen sie zur CO_2-Reduktion bei. Durch die Entsiegelung der genannten Fläche von 367 m² werden dort die gestörten Bodenfunktionen wiederhergestellt. Der Ausgleich muss angesichts der Überbaubarkeit im Änderungsbereich von 100 % extern erbracht werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 fungiert als Zuordnungsfestsetzung und bestimmt das Maß und den Ort des Ausgleichs, den der Eigentümer der benannten Grundstücke zu erbringen hat. Da die Ausgleichsflächen in öffentlichem Eigentum sind bzw. die Durchführung auf rechtlich gesicherten Grundstücken anderer Eigentümer erfolgt, ist eine Zuordnungsfestsetzung als Sicherung der Maßnahme ausreichend und die Festsetzung eines externen Geltungsbereiches gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann entfallen.[13]

Die Ausgleichsorte liegen soweit wie möglich in der Nähe des Eingriffsgrundstücks und werden in der Zuordnungsfestsetzung benannt: Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind öffentliche Grundstücke am Pleißemühlgraben und die ehemalige Stadtgärtnerei Holz in Reudnitz vorgesehen, für die Entsiegelung das etwas weiter entfernte Grundstück der alten Leinestraße, das jedoch im Siedlungsbereich der Stadt Leipzig gelegen ist.

Für die Pflanzungen wird eine Bestimmung der Mindestqualität vorgenommen (Größe) und die Auswahl der Baumart im Hinblick auf ihren ökologischen Wert definiert: Die Festsetzung der Größe ist erforderlich, damit möglichst bald ein ausreichendes Blattvolumen erreicht wird, in der Praxis ist eine Mindestgröße des Pflanzmaterials auf öffentlich zugänglichen Flächen auch notwendig, damit die Bäume von Passanten wahrgenommen und nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. „Standortheimisch“ bedeutet, dass die zu pflanzende Baumart standortgerecht (in Bezug auf Boden, Licht, Klima) sowie heimisch – und damit wertvoll für die hiesige Fauna – sein soll.

Entsprechendes gilt auch für die Strauchpflanzungen. Hier soll – zusätzlich zur Aufnahme einer Mindestpflanzqualität in die Festsetzung – die Arten der zum Ausgleich gepflanzten Sträucher bestimmt werden, um eine möglichst hohe Bereicherung für die heimische Tierwelt zu bewirken. Dies wird durch die Wahl der Arten erreicht: Cornus mas, Rosa rubiginosa,

[13] Siehe hierzu die Entscheidung des VGH Baden-Württemberg, 24.05.2006 – 8 S 1367/05.

Rubus idaeus, Crataegus laevigata und Prunus spinosa sind als Frühblüher, Bienen- oder Vogelnährgehölze sämtlich wertvolle Arten.

Damit der Ausgleich auch tatsächlich erreicht wird, müssen die Pflanzungen auch anwachsen. Dies zeigt sich i.d.R. nach einigen Jahren. Während der ersten Jahre soll daher im Rahmen der Anwachspflege nachgepflanzt werden, wenn einzelne Bäume oder Sträucher (wegen Verbiss oder durch sommerlichen Trockenstress) ausfallen. Diese Anwachspflege wird mit dem letzten Satz des 1. Anstrichs in die Festsetzung aufgenommen. Eine dauerhafte Pflege wird jedoch nicht festgesetzt, da es für die Festsetzung einer dauerhaften Pflege von Ausgleichspflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Rechtsgrundlage im Städtebaurecht gibt.

Zu TF 4.4: Die Festsetzung des geltenden Bebauungsplans Nr. 112.1, dass in den Baugebieten 1–4 das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in private (Zwischen-) Speicheranlagen zu leiten ist, war dem Umstand geschuldet, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Plans der Pleißemühlgraben noch verrohrt war und seine Aufnahmekapazität für Regenwasser daher begrenzt war. Ziel der Planung war es daher, die Abflussspitzen von Starkregenereignissen durch Zwischenspeicherung abzupuffern.

Inzwischen ist der Pleißemühlgraben freigelegt worden. Eine Berechnung des Regenwasserabflusses nach DIN 1986-100 (2008-05) zum konkret geplanten Vorhaben des Hotels ergab einen Regenwassergesamtabfluss von 48 Liter/Sekunde. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde Leipzigs ist eine Einleitung in dieser Höhe in den Pleißemühlgraben unproblematisch. Die textliche Festsetzung des geltenden Bebauungsplans Nr. 112.1 zur Regenwasserrückhaltung in Zisternen ist daher nicht mehr erforderlich und soll aufgehoben werden.

Hinweis: Wasser von Parkplätzen bzw. aus der Tiefgarage einschließlich der Rampe darf weiterhin nicht ohne weiteres in den Vorfluter eingeleitet werden, da es Verschmutzungen durch Öl und Benzin aufweisen kann. Festsetzungen dazu sind im B-Plan nicht erforderlich, da diese Materie im Wasserrecht hinreichend geregelt ist.

12.6 Mit Geh- oder Fahrrecht zu belastende Flächen

ZF 3 **Innerhalb der als Kerngebiet festgesetzten Bauflächen im Geltungsbereich werden mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen zeichnerisch festgesetzt, anschließend an die Zentralstraße im Nordwesten und an die nachrichtlich übernommene Wasserfläche im Südosten.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Durch den bereits vor einigen Jahren erfolgten Abriss der ehemals auf den beplanten Flächen vorhandenen alten Gebäude eröffnen sich im Zuge dieser Planung neue Möglichkeiten: Im Sinne einer fußgängerfreundlichen Innenstadt sollen Fußgänger die Möglichkeit haben, das Plangebiet zu queren, ähnlich wie weiter südlich im übrigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 112.1.

Hierfür werden Flächen für ein Gehrecht entlang der südlichen Flurstückgrenze 2324/2 über das Flurstück Nr. 2323/4 hin zur Zentralstraße festgesetzt, die eine Durchwegung von der nachrichtlich übernommenen Wasserfläche (Pleißemühlgraben, in öffentlichem Eigentum) hin zur Zentralstraße ermöglichen.

Die festgesetzte Breite variiert; sie beträgt 3,0 m im südlichen Bereich des Flurstücks 2324/2, 2,20 m im westlichen Bereich dieses Flurstücks und 1,95 m bzw. 1,72 m im Bereich des Flurstücks 2323/4. Hier darf eine Tiefgaragenzufahrt errichtet werden, die die Zufahrt einschließlich der Versorgung kerngebietstypischer Nutzungen des Baugebietes ermöglichen soll. Da eine Zufahrt vom Osten aus nicht möglich ist, muss die Tiefgaragenzufahrt entsprechend breit ausgelegt werden. Deren bauliche Realisierung bedeutet angesichts der bestehenden Bebauung auf den Nachbargrundstücken, dass für einen Fußweg an dieser Stelle nur die Breite von 1,72 bzw. später 1,95 möglich ist, obwohl die einschlägigen Richtwerte für den

Begegnungsfall zweier Fußgänger 2,50 m als optimale Mindestbreite ansehen.

Die Flächen für das Gehrecht verlaufen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf Grundstücksteilen, die mit Nebenanlagen überbaubar sind. Hier können Wege errichtet werden, die sowohl der Allgemeinheit als auch Nutzern des Kerngebiets zur Verfügung stehen.

12.7 Sonstige Festsetzungen

ZF 4 **Innerhalb des Flurstücks 3764/1 werden die Punkte A, B, C, D, E und F zeichnerisch festgesetzt.**

TF 5.1 **Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ABCDEFA dürfen die nachfolgend aufgeführten Fußgängerbrücken (mit einem Mindestabstand von 5 m untereinander und einem Mindestabstand von 5 m zum Wehr Gottschedstraße) über den Pleißemühlgraben errichtet werden:**

- **eine Brücke mit einer Breite von höchstens 3,0 m zur Anbindung der Grünfläche an die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche und**
- **eine Brücke mit einer Breite von höchstens 4,0 m zur Erschließung des Flurstücks 2324/2 der Gemarkung Leipzig.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

TF 5.2 **Folgende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112.1 werden im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben:**

- **alle Baugrenzen,**
- **die mit eingekreistem „a“ gekennzeichneten „Durchgänge, Durchfahrten Arkade im Erdgeschoss“.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 2013]

TF 5.3 **Soweit sich aus der Ausschöpfung der Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen geringere Tiefen der Abstandsflächen als nach § 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorgeschrieben ergeben, hat es damit sein Bewenden. § 6 Abs. 5 SächsBO findet insoweit keine Anwendung.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 SächsBO]

TF 5.4 **(1) In Gebäuden mit nach DIN 4109* schutzbedürftigen Räumen müssen alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem Dittrichring oder der Gottschedstraße zugewandt sind, einschließlich der Fenster, die folgenden bewerteten resultierenden Luftschalldämm-Maße (R' w,res nach DIN 4109*, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen:**

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Beherbergungsstätten sowie in kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen einschließlich Bibliotheken	**Gewerbe- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften**
45 dB	**40 dB**

(2) Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die dem Dittrichring oder der Gottschedstraße zugewandt sind, müssen mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719* an den Fassaden oder einer Klimaanlage ausgestattet werden. Dies gilt nicht, soweit die Räume über ein Fenster verfügen, das zu einem Innenhof ausgerichtet ist.

* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die DIN- und VDI-Vorschriften werden in der Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, Neues Rathaus, Martin-

Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, zur Einsicht bereit gehalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Zu ZF 4: Die Festsetzung der Punkte A, B, C, D, E und F, die sämtlich in der bereits durch den B-Plan Nr. 112.1 festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegen, ist erforderlich zur Markierung desjenigen Bereiches, für den die textliche Festsetzung Nr. 5.1 gelten soll. Die Festsetzung eines Bereiches für diese Brücken betrifft zwar eine öffentliche Grünfläche in öffentlichem Eigentum, dient aber der Klarheit sämtlicher Planungsbeteiligter.

Zu TF 5.1: Es ist städtebauliches Ziel der Stadt, dass eine Brücke zur Anbindung der Flächen im Änderungsbereich, die mit einem Wegerecht für die Allgemeinheit zu belasten sind, errichtet werden kann, damit Passanten über den Pleißemühlgraben gelangen können. Es weiterhin aus Sicht der Stadt städtebaulich vertretbar, wenn zur fußläufigen Erschließung der Kerngebietsnutzung auf dem Flurstück 2324/2 eine weitere Brücke über den Pleißemühlgraben errichtet wird.

Dieses Flurstück wäre sonst nur über die Zentralstraße oder über die angrenzenden nördlichen Flurstücke erreichbar, es ist also trotz Lage am Ring und den dort verlaufenden Nahverkehrslinien zunächst nicht direkt an den Ring angebunden. Dieser Nachteil soll zumindest für Fußgänger gemäßigt werden, soweit dies mit der Hauptfunktion als öffentliche Grünfläche und Fläche für das Bett des Pleißemühlgrabens vereinbar ist.

Die öffentliche Hand ist Eigentümer der öffentlichen Grünanlage bzw. des Gewässers Pleißemühlgraben. Details zur Lage und Bauweise der Brücken, zur Übernahme der Unterhaltungskosten, des Winterdienstes und ähnlicher Details werden mit dem Eigentümer der an den Pleißemühlgraben angrenzenden Grundstücke vertraglich vereinbart werden. Die textliche Festsetzung, mit der die Stadt Leipzig sich selbst hinsichtlich der Breite, Lage und Mindestabstand der zulässigen Brücken bindet, bereitet einen vom Stadtrat beschlossenen langfristigen Rahmen für die Arbeit der Verwaltung vor.

Die vorgesehenen Breiten von 3,0 und 4,0 m sind für die beabsichtigten Zwecke –die Erschließung für Fußgänger– ausreichend. Damit die Unterschiede in den Erschließungsfunktionen (öffentliche Durchwegung – fußläufige Erschließung des Flurstücks 2324/2) auch bei der späteren Planung der Wegeführung gut berücksichtigt werden können, sollen diese beiden Brücken untereinander einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen.

Das Wehr Gottschedstraße, das im Pleißemühlgraben in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden ist, muss von beiden Seiten aus für Arbeiten (ggf. unter Verwendung von Kränen/Maschinen) zugänglich bleiben. Daher müssen die Fußgängerbrücken einen Mindestabstand von 5 m zum Wehr einhalten.

Beide Festsetzungen zu Mindestabständen können bei Errichtung der Brücken eingehalten werden; die Front des Baugrundstücks zum Pleißemühlgraben ist ausreichend lang.

Zu TF 5.2: Begründung siehe Kap. 12.3.

Zu TF 5.3: Soweit nicht angebaut werden muss oder darf, sind nach Sächsischer Bauordnung Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten. Die zeichnerische Festsetzung neuer Baugrenzen im Bereich der 1. Änderung erlaubt i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 das Heranrücken des Baukörpers an die Nachbargrundstücke im Blockinneren. Bei Ausnutzung der Änderungsfestsetzungen zu den Baugrenzen und zur höchstens zulässigen Gebäudehöhe wird überwiegend das im geltenden B-Plan Nr. 112.1 festgesetzte Maß der Abstandsfläche von 0,25 H eingehalten: Bei einer Mindestgebäudehöhe von ca. 15,50 m über Gelände ergeben sich 3,88 m, bei der höchstens zulässigen Gebäudehöhe im Randbereich von ca. 19,55 m über Gelände ergeben sich 4,89 m.

In der Gesamtschau von Bestand und festgesetzter Baugrenze ergibt sich an folgender Stelle keine neue Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Planung:

– Gegenüber dem Südflügel des Grundstückes Zentralstraße 1a ist im Bestand ein Südflügel des Grundstückes Gottschedstr. 1 vorhanden, der die Höhe des Vorderhauses erreicht und die geltenden Brandschutzabstände unterschreitet, jedoch Bestandsschutz genießt. Mit der Änderungsfestsetzung zu den Baugrenzen in diesem Bereich

wird die Flucht des westlich angrenzenden Hauses mit einem Versatz nach Süden um etwa 90 cm aufgegriffen, bzw. es wird der Verlauf der bestehenden Flurstücksgrenzen aufgenommen. Da die Abstandsflächen tatsächlich vergrößert werden (neue Baugrenze im Vergleich zum baulichen Bestand), ist die Unterschreitung der Abstandsfläche durch die Baugrenze an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da es sich gegenüber der bestandsgeschützten Situation um eine deutliche Verbesserung handelt.

Die Nichteinhaltung des festgesetzten Maßes von 0,25 H und damit der Forderung des § 6 SächsBO kann sich an folgenden Stellen ergeben:

- Südlicher Bereich des Flurstückes Nr. 2324/2, direkt an der festgesetzten Fläche für ein Gehrecht. Dort führt die Ausnutzung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze sowie der zulässigen Gebäudehöhen dazu, dass die notwendigen Abstandsflächen von 5,90 m bzw. 4,89 m (je nach Höhe des Baukörpers) auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück liegen.
- Im Bereich des Versatzes der Baulinie rückt diese bis auf 2,69 m Abstand an die südliche Grenze heran, dort werden auch die notwendigen Abstandsflächen zu den Außenwänden der auf dem südlichen Nachbargrundstück vorhandenen Bebauung unterschritten.
- Im westlichen Bereich des Flurstückes 2326 im Anschluss an die Nachbarbebauung auf dem Flurstück 2327 verläuft die Baugrenze derart, dass die nach Süden notwendige Abstandsfläche auf das Flurstück 2327 fällt, allerdings nur wenige Zentimeter.

Um hier eine Bebauung zu ermöglichen, die zum einen dem Bauherrn eine weitgehende Ausnutzung der Baugrenzen ermöglicht und andererseits –trotz Festsetzung der Baulinie– die Durchwegung erlaubt, soll in einem begrenzten Bereich eine Engstelle, d.h. eine Unterschreitung der Abstandsflächen, zugelassen werden, die der baulichen Tiefe eines üblichen Gebäudes entspricht.

Eine solche Abweichung ist nur möglich, soweit die Abstandsflächenregelung des § 6 SächsBO für diesen Fall durch den Bebauungsplan abgeändert wird. Dazu wird mit der Festsetzung Nr. 5.3 von der in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 89 SächsBO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die notwendigen Abstandsflächen zu überwinden.

§ 89 SächsBO lautet wie folgt (Auszug):

§ 89 SächsBO – Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

(...)

5. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind; die Gemeinde kann auch regeln, dass § 6 Abs. 5 keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten, (...)

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden.

Da die Inanspruchnahme der Abweichungsmöglichkeit im Änderungsbereich nur die Engstelle betrifft und mit den Entwicklungszielen der Stadt begründet werden kann, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet bleiben. Im Ergebnis ergaben sich keine Probleme.

Hinweis: Die Möglichkeit, auf der Rechtsgrundlage des § 89 SächsBO die in § 6 SächsBO bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu unterschreiten, entbindet nicht von der Verpflichtung, die Anforderungen des Brandschutzes zu wahren. Hierzu trifft § 30

SächsBO die nötigen Regelungen. U.U. kann sich im Baugenehmigungsverfahren aus den Forderungen der zuständigen Behörde als Auflage ergeben, dass besondere brandabweisende Materialien zum Einsatz kommen müssen oder Fenster im betreffenden Bereich nicht zulässig sind. Da dies Regelungsgegenstand der Bauordnung ist, sind Festsetzungen dazu im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zu TF 5.4 Abs. 1:

Vom Dittrichring gehen erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehr (Kfz- sowie Straßenbahnverkehr) aus, die in die Gottschedstraße hineinwirken. Die Verkehrsbelastung beläuft sich auf eine DTV von ca. 36.000 Kfz (Dittrichring, Abschnitt südlich der Kreuzung mit der Gottschedstraße)[14]. Zusätzlich entstehen durch die Lage an einer Kreuzung mit einigem Abbiegeverkehr Brems- und Anfahrtsgeräusche.

Die Immissionen allein des Verkehrslärms an der Fassade zum Dittrichring lassen sich auf 68–72 dB(A) tags und 58–62 dB(A) nachts abschätzen (gemittelte Werte), je nach Entfernung des Immissionsortes an der Fassade zur Mitte der Fahrbahn und je nach Höhe des Immissionsortes an der Fassade.

Aufgrund der zulässigen Kerngebietsnutzung ist mit der Realisierung von Aufenthaltsräumen für Menschen in jedem Geschoss der zulässigen Gebäude im Plangebiet zu rechnen. Da die menschliche Gesundheit ein abwägungserheblicher Belang in der Bauleitplanung ist, werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen zum Schutz vor Luftschall festgesetzt.

Bereits im geltenden B-Plan Nr. 112.1 sind Schalldämmmaße für Räume (mit Ausrichtung nur zum Dittrichring) festgesetzt worden, für Wände, Dächer und Fenster nur für das Dachgeschoss, für darunter liegende Geschosse nur für die Fenster selbst. Diese Festsetzung ist aus heutiger Sicht nicht ausreichend; der notwendige Schallschutz wird daher neu festgesetzt.

Die zu erwartenden Immissionen durch den Kfz-Lärm zuzüglich eines Zuschlags für den Straßenbahnverkehrslärm (im Verfahren der Abschätzung) führen zur Einordnung in den Lärmpegelbereich V und zu einem erforderlichen Maß des Luftschall-Dämmwertes der Außenbauteile (Wände, Dächer einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume. Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume mit notwendigerweise niedrigem Geräuschpegel wie Wohnungen und Beherbergungsstätten mit Schlafräumen, Bibliotheken u. dergl., für die ein Dämmmaß von 45 dB gelten soll, und andere Aufenthaltsräume, die bereits (durch Telefonate, Gespräche usw.) ein leicht erhöhtes Geräuschniveau aufweisen wie Büros, Restaurants, andere gewerblich genutzte Aufenthaltsräume u. dergl., für die ein Dämmmaß von 40 dB gelten soll. Durch die festgesetzten bewerteten resultierenden Luftschalldämm-Maße (R' w,res nach DIN 4109) ergeben sich in den besonders schutzwürdigen Räumen Innenraumpegel von 23–27 dB(A) tagsüber und 13–17 dB(A) nachts, in den etwas weniger empfindlichen Räumen jeweils um 5 dB(A) höher.

Die Dämmmaße für Außenbauteile werden für Räume mit Ausrichtung sowohl zum Dittrichring als auch zur Gottschedstraße hin festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die Gebäude in der Gottschedstraße dem Denkmalschutz unterliegen, so dass sich für die notwendigen Maßnahmen ein erhöhter Aufwand für den Schallschutz ergeben kann.

Zu TF 5.4 Abs. 2: Damit auch in Schlafräumen, deren Außenbauteile einschließlich der Fenster schallgedämmt sind, die gesundheitlich notwendigen Luftwechsel gesichert sind, ohne ein Fenster öffnen zu müssen, wird durch Abs. 2 der Einbau schallgedämmter mechanischer Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 vorgeschrieben. Die Lüftung kann alternativ auch durch eine geeignete Klimaanlage gewährleistet werden. Die Realisierung der Maßnahmen zur Sicherstellung der Luftwechsel nach Satz 1 kann entfallen, soweit der Raum über ein Fenster verfügt, das zu einem Innenhof ausgerichtet ist. Dies ist für die Lüftung ausreichend, da ein Innenhof unter Berücksichtigung der festgesetzten Baulinie (de facto geschlossene Blockrandbebauung) ausreichend ruhig sein wird. Betriebszeiten von gewerblichen Veranstaltungen bzw. Gastronomie im Innenhof werden darauf abgestellt werden müssen.

[14] DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke.

Hinweis:

Für noch nicht quantifizierbare/lokalisierbare gewerbliche Schallimmissionen muss der Schallschutz wie zuvor auf der Ebene der Vorhabenzulassung erreicht werden. Dies ist auch praxisgerecht, denn auf der Ebene des vorhabenoffenen Bebauungsplans lässt sich die Bandbreite der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen einschließlich ihrer spezifischen Emissionen nicht hinreichend genau klären. Zur Bewältigung dieser Emissionen ist die TA Lärm geeignet, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Anwendung findet.

Für das der Stadtverwaltung bereits vorgestellte konkrete Vorhaben einer „Tiefgarage für ein Hotel“ wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen, dass weder der Anlieferverkehr noch die Lüftung zu erheblichen Beeinträchtigungen vorhandener benachbarter schutzwürdiger Nutzungen (insbesondere vorhandener Wohnnutzung) führen. Hierzu wird ein Hinweis im Anhang zu den Festsetzungen aufgenommen (siehe Kap. 15).

13. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

ZF 5 **An der östlichen Grenze des Flurstücks 2324/2 werden die Punkte Z1 und Z2 zeichnerisch festgesetzt**.

TF 6.1 **Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie muss das Gebäude zwischen den zeichnerisch festgesetzten Punkten Z1 und Z2 auf einer Länge von mindestens 3,0 m um mindestens 0,4 m und höchstens 1,0 m von der Baulinie zurücktreten.**

TF 6.2 **Das Gebäude darf ab einer Höhe von 125,00 m über NHN hinter die zeichnerisch festgesetzte Baulinie zurücktreten.**

TF 6.3 **Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO 2013, die vom öffentlichen Raum aus erkennbar Mobilfunkanlagen einschließlich der Masten sind. Antennen/ Satellitenempfangsanlagen sind in der Regel unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Plätzen abgewandten Dachfläche anzubringen; im Interesse eines besseren Empfangs können Ausnahmen gestattet werden.**

Begründung:

Zu ZF 5: Die Festsetzung der Punkte Z1 und Z2 ist erforderlich zur Markierung desjenigen Bereiches, für den die textliche Festsetzung Nr. 6.1 gelten soll.

Zu TF 6.1: Die Längsseite der Bebauung mit Ausrichtung zum Dittrichring ist ca. 35 m lang. Sie bestand vor 2006 aus zwei Gebäuden, die architektonisch deutlich getrennt waren. Von diesen ist das denkmalgeschützte Kosmos-Haus noch vorhanden.

Eine deutliche Trennung durch architektonische Mittel –auch durch Fassaden-Rücksprünge– soll angesichts der Länge der Fassade auch in Zukunft möglich sein, um mit der Gliederung eine Differenzierung der Raumkanten des Rings zu erreichen und gleichzeitig in diesem Bereich, direkt angrenzend an denkmalgeschützte Gebäude in der Gottschedstraße, die Maßstäblichkeit der historischen Bebauung zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte Z1 und Z2 dienen der räumlichen Bestimmung der vorgesehenen architektonischen Fuge; ihr Abstand entspricht dem Abstand vom vorhandenen denkmalgeschützten Kosmoshaus zum nächsten vorhandenen Flurstücksmesspunkt, ca. 4,67 m.

Zu TF 6.2: Die Möglichkeit, von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie zurückzutreten, soll ab der festgesetzten Mindesthöhe der Gebäude von 125,00 m über NHN, entsprechend ca. 15-16 m über Gelände (textliche Festsetzung Nr. 2.4) eingeräumt werden. Für die Bildung der städtebaulichen Raumkanten entlang des Dittrichrings und der Gottschedstraße sind Geschlossenheit der Bebauung, Einhaltung der Baulinie („Bauflucht“) und eine Mindesthöhe wichtig. Sobald diese Ziele erreicht sind, dürfen den Bauherren keine weiteren Einschränkun-

gen auferlegt werden.

Die Festsetzung entspricht auch dem vorgefundenen Bestand: Beim denkmalgeschützten Kosmos-Haus erfolgt ein Rücksprung hinter die Baulinie auf einer Höhe von ca. 125,80 m über NHN.

Zu TF 6.3: Auf vielen Dachflächen werden inzwischen eine Vielzahl technischer Aufbauten angeordnet, die für den Hauptnutzungszweck des Gebäudes untergeordnete Nebenanlagen darstellen und aus dem eigentlichen Konstruktions- und Nutzungsbereich – also innerhalb der Baugrenzen und unterhalb der Gebäudehöhe – herausverlagert sind, um diese wirtschaftlich besser ausnutzen zu können. Zu diesen Aufbauten zählen auch Antennen, Sendemasten und dergleichen. Ihre optische Wirkung auf das Erscheinungsbild der Dächer bzw. obersten Geschosse ist in der Regel aus Sicht der durchschnittlich ästhetisch gebildeten und durchschnittlich ästhetisch empfindlichen Stadtbewohner und Stadtbesucher negativ.

Das Grundstück ist Teil der Bebauung entlang des Straßenrings, zu dem auch der Dittrichring zählt. Die Bebauung entlang dieses Rings hat hohe Bedeutung für architektonische Prägung der Stadt. Bereits nach Schleifung der Befestigungsanlagen und Anlage der Grünanlagen des Rings wurden hier repräsentative und von der Öffentlichkeit in besonderem Maße wahrgenommene Gebäude errichtet, was sich auch darin zeigt, dass einige der Gebäude heute als Baudenkmäler verzeichnet sind. Diese Bedeutung für die Stadt und ihre Wahrnehmung hat die Ringstraße nicht verloren, denn die Stadtstruktur hat sich ebenfalls erhalten: die Ringstraßen als bedeutsame Verkehrsstruktur im Zentrum, Sichtbarkeit und Erlebbarkeit vom Stadtzentrum und von der Grünpromenade aus.

An einem solch bedeutsamen und architektonisch prägenden Ort sollen technische Aufbauten wie Antennen, Mobilfunkmasten, Parabolantennen u. dergl., die geeignet sind, das ästhetische Empfinden der Durchschnittsbevölkerung zu stören, nicht zulässig sein, wenn es andere technische Lösungen gibt. In der Regel ist dies der Fall (Anbringung auf der Hofseite, unter dem Dach, Kabelanschluss o.ä.).

14. Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung befindliche Teilfläche des Pleißemühlgrabens wird nachrichtlich als Wasserfläche in den Bebauungsplan übernommen.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Erläuterung:

Durch den Planfeststellungsbeschluss vom 28.11.1997 (Planfeststellungsbeschluss „Offenlegung des Pleißemühlgrabens“ – Az. 62-8962.20) wurden die Freilegung und der Verlauf des zuvor verrohrten Pleißemühlgrabens einschließlich der Uferanlagen festgelegt. Die nachrichtliche Übernahme ist zum Verständnis des B-Plans hilfreich, insbesondere für die Erschließung und die Festsetzungen zu den Fußgängerbrücken.

Im Übrigen hat die Festsetzung (des B-Plans Nr. 112.1) dieser Teilfläche selbst als öffentliche Grünfläche unverändert Bestand, da sich die Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses für die Wiederfreilegung des Pleißemühlgrabens und die Art der Nutzung „öffentliche Grünanlage nicht widersprechen.

15. Hinweise

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte „außerhalb von Gebäuden“ und „innerhalb von Gebäuden“ ist gemäß TA Lärm, Nr. 6.1 und 6.2 an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren jeweils beantragten Anlage unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nach-

zuweisen.

Erläuterung:

Für gewerbliche Schallimmissionen, die auf der Ebene der Bebauungsplanung i.d.R. noch nicht hinreichend genau quantifizierbar / lokalisierbar sind, muss der Schallschutz auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung bzw. -genehmigung gewährleistet werden. Bei Einreichen der Bauantragsunterlagen liegen alle in die Berechnung bzw. Bewertung einfließenden emissionserheblichen Daten wie Verortung, mögliche Einhausung, Typus, Emissionseigenschaften und Betriebszeiten beabsichtigter Anlagen vor. Die Bandbreite der im Kerngebiet planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lässt sich vorab – im Bebauungsplan – nicht hinreichend genau klären. Zur Bewältigung dieser Emissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher die TA Lärm i.V.m. § 15 BauNVO 2013 geeignet.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

16. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle stellt für den Geltungsbereich des B-Plans die Flächengrößen dar.

Art der Nutzung	**Flächengröße** in m²	**Flächengröße** in ha	**Anteil** in Prozent
Kerngebiet	2.454	0,2	88,8
Öffentliche Grünfläche / nachrichtliche Übernahme „Wasserfläche"	308	0,0	11,2
SUMME	**2.762**	**0,3**	**100,0**

17. Kosten

Die Kosten des Planungsverfahrens einschließlich notwendiger Gutachten trägt der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich.

Durch den B-Plan werden keine Baumaßnahmen vorbereitet oder begründet, die höhere Baukosten für die öffentlichen Haushalte verursachen würden. Die Kosten für notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig vom Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich übernommen. Es bestehen keine Planungen seitens der Stadt Leipzig, die zulässigen Brücken über den Pleißemühlgraben zu errichten. Diese Brücken sollen vom Grundstückseigentümer, der von der Planänderung profitiert, errichtet und unterhalten werden.

Leipzig, den

J o c h e m L u n e b a c h
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang I:
Überschlägige Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG

Lfd. Nr. in der Anlage	**Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG.** ***Daraus entwickelte Fragen an das Vorhaben:***	**Beantwortung der Frage, ob Auswirkungen zu erwarten sind:**	**Falls JA:** Sind deswegen voraussichtlich **erhebliche nachteilige** Umweltauswirkungen zu erwarten?
	1	**2**	**3**
1.	**Merkmale des Vorhabens (gemäß Bebauungsplan)** Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	*Sind durch die* **Größe des Vorhabens**/ *Plans Umweltauswirkungen zu erwarten?*	Nein. Das Vorhaben umfasst nur zwei Baugrundstücke mit zusammen 2.282 m².	–
1.2	*Sind aufgrund des Vorhabens Umweltauswirkungen in Bezug auf die* **Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft** *zu erwarten?*	Ja, diese Umweltgüter werden durch den Änderungsplan grundsätzlich betroffen.	Nein, denn die genannten Umweltgüter werden durch den Änderungsplan nur **geringfügig** betroffen. Zwar steigt die zulässige Versiegelung von 0,8 auf 1,0, die Böden sind jedoch geringwertig, und Regenwasser kann in der benachbarten Grünanlage versickert werden. Außerdem kann eine für das gesamte Plangebiet des BP 112.1 bzw. das Stadtzentrum nachteilige Kumulierung (noch) nicht konstatiert werden
1.3	*Sind infolge von* **Abfallerzeugung** *aufgrund des Vorhabens Umweltauswirkungen zu erwarten?*	Nein, denn es geht nur um eine Nutzungsintensivierung. Die Kerngebiete sind sämtlich an die kommunale Müllentsorgung angeschlossen.	–
1.4	*Sind infolge von* **Umweltverschmutzung und Belästigungen** *aufgrund des Vorhabens Umweltauswirkungen zu erwarten?*	Nein, es sind lediglich Kerngebietsnutzungen zulässig.	–
1.5	*Wird ein besonderes* **Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien***, begründet?*	Nein, es sind lediglich Kerngebietsnutzungen zulässig.	–
2	*Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:*		HINWEIS: Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen sind ihre Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit sowie mögliche vorgesehene Vermeidungs- und Minde-

Lfd. Nr. in der Anlage	**Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG.** ***Daraus entwickelte Fragen an das Vorhaben:***	**Beantwortung der Frage, ob Auswirkungen zu erwarten sind:**	**Falls JA:** Sind deswegen voraussichtlich **erhebliche nachteilige** Umweltauswirkungen zu erwarten?
	Weist das Gebiet eine besondere ökologische Empfindlichkeit auf, so dass es durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden kann, und zwar in Bezug auf:		rungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
2.1	*die bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)?*	Nein.	–
2.2	*Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)*	Nein, - trotz Erhöhung der Flächenversiegelung auf zulässige 100% kann das zusätzlich anfallende Regenwasser auf der benachbarten Grünfläche versickert werden (Vermeidung/ Minderung); - die Böden sind als geringwertig einzustufen; - der Wert der Flächen für die Natur ist gering.	–
2.3	*Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):*	Nein.	–
2.3.1	*Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes?*	Nein.	–
2.3.2	*Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?*	Nein.	–
2.3.3	*Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?*	Nein.	–
2.3.4	*Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,*	Nein.	–
2.3.5	*Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes?*	Nein.	–
2.3.6	*geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes?*	Nein.	–
2.3.7	*gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?*	Nein.	–

Lfd. Nr. in der Anlage	**Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG.** ***Daraus entwickelte Fragen an das Vorhaben:***	**Beantwortung der Frage, ob Auswirkungen zu erwarten sind:**	**Falls JA:** Sind deswegen voraussichtlich **erhebliche nachteilige** Umweltauswirkungen zu erwarten?
2.3.8	*Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes?*	Nein.	–
2.3.9	*Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?*	Ja, denn die Feinstaubbelastung in der Innenstadt ist hoch.	Nein, denn die zusätzlich ausgelösten Verkehrsvorgänge gehen im allgemeinen Verkehrsaufkommen unter. Zudem reisen Hotelgäste zu erheblichen Anteilen mit der Bahn an. Durch die Planänderung soll die Anzahl der Stellplätze beschränkt werden.
2.3.10	*Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes?*	Ja, Leipzig ist zentraler Ort.	Nein, denn eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Nutzungsintensivierung eines Teil-Baugebietes im Kerngebiet ist nicht gegeben.
2.3.11	*in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?*	Ja, jedenfalls dann, wenn man das beseitigte Denkmal mitberücksichtigt.	Nein, denn durch die Wiederherstellung der denkmalgeschützten Fassade wird das Schutzgut positiv beeinflusst.
3	*Beurteilung der Merkmale der möglichen Auswirkungen:* *Ist den oben erkannten möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens besonders Rechnung zu tragen im Hinblick auf:*		
3.1	*Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)*	Nein.	–
3.2	*dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*	Nein.	–
3.3	*der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen*	Nein, denn die Nutzungsintensivierung fällt –bezogen auf den gesamten B-Plan 112.1– gering aus.	–
3.4	*der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen*	Nein.	–
3.5	*der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen*	Nein.	–